



Universidade de Brasília – UnB

Faculdade de Direito – FD

Graduação em Direito

**INSEGURANÇA JURÍDICA QUANTO À PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA  
COMO TÍTULO TRANSLATIVO DE PROPRIEDADE  
E SEUS REFLEXOS À LUZ  
DOS DIREITOS IMOBILIÁRIO, REGISTRAL, SUCESSÓRIO E TRIBUTÁRIO**

**Wilton Bruno de Santana**

Brasília

2025

WILTON BRUNO DE SANTANA

**INSEGURANÇA JURÍDICA QUANTO À PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA  
COMO TÍTULO TRANSLATIVO DE PROPRIEDADE  
E SEUS REFLEXOS À LUZ  
DOS DIREITOS IMOBILIÁRIO, REGISTRAL, SUCESSÓRIO E TRIBUTÁRIO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Brasília.

Orientadora: Prof<sup>ª</sup>. Dra Jéssica Amanda Fachin.

Brasília

2025

Universidade de Brasília – UnB

Faculdade de Direito – FD

Graduação em Direito

WILTON BRUNO DE SANTANA

**INSEGURANÇA JURÍDICA QUANTO À PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA  
COMO TÍTULO TRANSLATIVO DE PROPRIEDADE  
E SEUS REFLEXOS À LUZ  
DOS DIREITOS IMOBILIÁRIO, REGISTRAL, SUCESSÓRIO E TRIBUTÁRIO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como  
requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em  
Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de  
Brasília.

Banca Examinadora:

---

Prof<sup>ª</sup> Dra Jéssica Amanda Fachin– Orientadora  
FD-UnB

---

Prof<sup>ª</sup> Dra Fernanda De Carvalho Lage – Membro Interna  
FD-UnB

---

Prof. Dr Rafael Gomiero Pitta – Membro Interno  
FD-UnB

Brasília, 24 de Janeiro de 2025.

A Deus, que me ensinou a encontrar beleza na complexidade e simplicidade na verdade, obrigado. Agradecimentos ao Senhor, por me ensinar que a verdadeira força vem da fé e que, com confiança e dedicação, qualquer desafio pode ser superado.

“Homem encarcerado ou homem trancado numa cela é a verdade do homem; o direito não faz mais que revelá-la. Cada um de nós está fechado em uma cela que não se vê.”

**Francesco Carnelutti**

## RESUMO

Este trabalho tem por objetivo tratar da insegurança jurídica quanto à utilização da Procuração Em Causa Própria como título translativo de propriedade em razão de interpretações discrepantes. Para tal finalidade, foram feitas pesquisas em sítios dos tribunais superiores e tribunais estaduais, bem como contato direto com notários e registradores de imóveis em vários estados da federação. Observou-se que a prática nos estados, municípios e aqui no Distrito Federal não encontra amparo no posicionamento do Superior Tribunal de Justiça. Enquanto este tribunal segue a linha do legalismo jurídico, na prática do mercado imobiliário ela é equiparada a um título registrável.

**Palavras-chave:** Procuração em causa própria. Natureza de título translativo. Insegurança Jurídica.

## **ABSTRACT**

This work aims to address the legal uncertainty regarding the use of the Power of Attorney in Own Cause as a translative title for property arising from discrepant interpretations. For this purpose, research was carried out on websites of higher courts and state courts, as well as direct contact with notaries and property registrars in several states of the federation. It was observed that the practice in states, municipalities and here in the Federal District is not supported by the position of the Superior Court of Justice. While this court follows the line of legal legalism, practice in the real estate market equates it to a registrable title.

**Keywords:** Power of attorney in your own cause. Nature of translational title. Legal Insecurity.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

a.C.	-	antes de Cristo
AI	-	Agravo de Instrumento
ARE	-	Recurso Extraordinário com Agravo
art.	-	Artigo
CC	-	Código Civil
CDC	-	Código de Defesa do Consumidor
CF	-	Constituição Federal
CGJ	-	Corregedoria-Geral da Justiça
CJF	-	Conselho da Justiça Federal
CPC	-	Código de Processo Civil
CTN	-	Código Tributário Nacional
DETRAN	-	Departamento de Trânsito
Dr.	-	Doutor
FD	-	Faculdade de Direito
IN	-	Instrução Normativa
inc.	-	Inciso
ITBI	-	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
LRP	-	Lei de Registros Públicos
Min.	-	Ministro
Mina.	-	Ministra
nº	-	Número
Prof.	-	Professor
RE	-	Recurso Extraordinário
REsp.	-	Recurso Especial
REURB-S	-	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
SEFAZ-DF	-	Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal
STF	-	Supremo Tribunal Federal
STJ	-	Superior Tribunal de Justiça
SUREC	-	Subsecretaria da Receita
TJDFT	-	Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios



TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
UnB - Universidade de Brasília

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>11</b>
<b>1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS MANDATOS, COM RECORTE PARA A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA</b>	<b>15</b>
1.1 PRIMEIRAS PREVISÕES NORMATIVAS	20
1.2 POSITIVAÇÃO NO CÓDIGO CIVIL DE 1916	25
1.3 ALTERAÇÕES NO CÓDIGO CIVIL DE 2002	34
1.4 CONSTRUÇÃO JURISPRUDENCIAL	47
<b>2 CONCEITUAÇÃO DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA</b>	<b>53</b>
2.1 DA NATUREZA JURÍDICA	55
2.2 DOS REQUISITOS E DAS GARANTIAS	58
2.3 DA EQUIPARAÇÃO AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA	70
2.4 DOS REFLEXOS À LUZ DOS DIREITOS TRIBUTÁRIO, REGISTRAL, IMOBILIÁRIO E SUCESSÓRIO	73
<b>3 CONCEITUAÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS TRANSLATIVOS DE PROPRIEDADE</b>	<b>84</b>
3.1 NEGÓCIOS JURÍDICOS: ELEMENTOS ESTRUTURAIS	87
3.2 NEGÓCIOS JURÍDICOS: DIREITOS OBRIGACIONAIS	92
3.3 NEGÓCIOS JURÍDICOS: DIREITOS REAIS	100
3.4 DA EFICÁCIA TRANSLATIVA	108
<b>4 POSICIONAMENTOS FAVORÁVEIS À NATUREZA DE TÍTULO TRANSLATIVO E A ATUAL CONSTITUIÇÃO FEDERAL</b>	<b>115</b>
4.1 PREVALÊNCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS	118
4.2 FORMA INDIRETA DE TRANSMISSÃO	125
4.3 REQUISITOS E GARANTIAS A TERCEIROS DE BOA-FÉ	129
4.4 A REPRESENTAÇÃO E O CÓDIGO CIVIL DE 2002	134
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>138</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>141</b>
<b>ANEXO</b>	<b>157</b>
<b>ANEXO A – ART. 167 DA LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973</b>	<b>158</b>

## INTRODUÇÃO

O tema proposto tem por objetivo verificar, em linhas gerais, a possibilidade de transmissão de propriedade imobiliária via procuração com poderes especiais expressos, dispensando a necessidade de outro ato jurídico para ratificar a transferência.

Busca-se demonstrar que a procuração com cláusula específica expressa, quando presente os requisitos do contrato de compra e venda e lavrado por escritura pública, a ele se equivale. Sendo, portanto, meio hábil de transmissão de propriedade imobiliária.

A proposta aqui desenvolvida tem como marco teórico o escrito intitulado *Notas sobre representação voluntária e o contrato de mandato*<sup>1</sup>, de Gustavo Tepedino e Milena Donato Oliva, em razão do posicionamento ao descolar do contrato de mandato a representação voluntária, como técnica autônoma que ganha destaque com a entrada em vigor do atual Código Civil (CC)<sup>2</sup>.

No CC de 1916<sup>3</sup>, a representação voluntária era tratada à sombra do instituto do contrato de mandato que lhe ofuscava autonomia. Com o novo CC<sup>4</sup>. Por outro lado, o instituto da representação foi remetido à parte especial potencializando a sua independência, sem prejuízo da sua atribuição como elemento essencial à operacionalização do contrato de mandato.

A desassociação entre os institutos ocorre no momento da abstração da outorga de poderes contida na representação voluntária. Uma vez constituída a transferência de poderes, o representante tem a liberdade personificada na pessoa do representado de agir com independência em relação ao negócio jurídico subjacente.

O contrato de mandato caracteriza-se por sua bilateralidade, em que há reciprocidade de direitos e obrigações, comum a todo contrato. Além disso, o mandato se funda em relação fiduciária que mantém o mandatário vinculado ao acordo encetado. Por outro lado, a representação voluntária se concretiza por ato unilateral de outorga de poderes não receptício. Noutros termos, uma vez transmitidos poderes especiais e expressos, o representante não permanece vinculado ao contrato subjacente.

---

<sup>1</sup> TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Notas sobre a representação voluntária e o contrato de mandato*. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 12, p. 50, abr./jun. 2017. ISSN 1413-4543. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/31/25>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>2</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>3</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 3.701, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, 1916. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/13071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>4</sup> BRASIL, ref. 2.

No que se refere à procuração com cláusula em causa própria, a representação voluntária ganha contornos de instrumento hábil a validar a atuação do representante em interesse próprio. Ainda que mantido o vínculo operacional por ser da essência do contrato de mandato, a representação com poderes especiais subverte a lógica da mera administração de bens alheios.

Explicar a relação do instrumento de procuração com os institutos da representação e do mandato não é tarefa fácil. Isso porque a representação tem sua origem na essência do contrato de mandato romano e ainda hoje permanece como seu instrumento de operacionalização, embora de forma autônoma.

Enquanto instrumento de outorga de poderes, a procuração, ainda que originária, não pode ser considerada instrumento do mandato por suas características como veremos no decorrer deste trabalho. E sim, instrumento da representação por consubstanciar ato unilateral de outorga de poderes.

Esse trabalho é composto por cinco tópicos divididos cada um em quatro subtópicos. O primeiro tópico traz evolução histórica dos mandatos com recorte para procuração em causa própria. Inicialmente abordaremos a origem do instituto contrato de mandato e sua relação com a representação como elemento essencial do mandato.

O modelo de contrato de mandato desenvolvido na legislação brasileira tem suas bases fundadas no modelo romano ao mesmo tempo se aproxima dos modelos francês e alemão, cujas características são mais perceptíveis no CC de 1916<sup>5</sup>. Remodelado, por seu turno, o modelo atual evidencia as particularidades que importa para o desenvolvimento desse trabalho em virtude do fortalecimento do instituto da representação a partir da vigência do CC de 2002<sup>6</sup>. O fechamento deste primeiro tópico ocorre com a construção jurisprudencial a fim de fundamentar a proposta a ser defendida.

O segundo tópico começa pela conceituação da procuração com poderes especiais e expressos a partir da apresentação das características que fazem da procuração *in rem suam* instrumento hábil à transmissão de domínio da propriedade. De utilização inteiramente oposta da procuração originária, sua natureza jurídica é voltada à concessão de poderes que coadunam com as características da representação voluntária. Não se tratando portanto de mero instrumento que habilita alguém para administração de bens alheios.

---

<sup>5</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>6</sup> BRASIL, ref. 2.

Essencial no âmbito dos contratos, o princípio da boa-fé tem papel de grande relevância no destaque que o instituto da representação obteve no atual CC<sup>7</sup> por reforçar a liberdade de contratar nos limites pactuados. Ao mesmo tempo em que responsabiliza aquele que descumpre obrigação assumida resultando em maior garantia aos terceiros envolvidos.

Em sequência, o tópico traz breve pesquisa no direito comparado a fim de equiparar a procuração em causa própria ao contrato de compra e venda como instrumento do direito obrigacional a produzir direito real. E por fim, os reflexos que a utilização do instituto apresenta nos diversos ramos da legislação brasileira.

O terceiro tópico aborda a conceituação de negócio jurídico por uma perspectiva axiológica à luz da Constituição Federal (CF) de 1988<sup>8</sup> frente ao rol taxativo da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973<sup>9</sup> – Lei de Registros Públicos (LRP). Tal ditame, em seu art. 172<sup>10</sup>, permite o manejo de atos jurídicos constitutivos, modificativos ou extintivos reconhecidos em lei sobre direitos reais ensejando que a negociação, feita e acabada por mandato com poderes especiais, possa produzir os mesmos efeitos dos títulos do art. 167 (vide Anexo A), em razão das características dos poderes outorgados.

Em seguida, é apresentada a ideia de que o vínculo jurídico entre as partes por expressa manifestação de vontade produzem os mesmos efeitos das relações jurídicas oriundas dos atos jurídicos *stricto sensu*, desde que por lei respaldados. Demonstra-se que os negócios imobiliários realizados via procuração com poderes especiais são válidos por encontrarem amparo no ordenamento jurídico brasileiro.

Fixado o posicionamento sobre a utilização do instituto sob a óptica do atual texto constitucional, partimos para a estrutura do negócio jurídico detalhando suas bases a partir da escada pontean. Sob a ótica constitucional do negócio jurídico, apresentaremos a proposta de sedimentar a eficácia translativa da procuração *in rem suam* a partir da relativização da histórica dicotomia que orbita entre os ramos do direito das obrigações e do direito real.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>9</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF, 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>10</sup> “Art. 172 – No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, “inter vivos” ou “mortis causa” quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. (Renumerado do art. 168 § 1º para artigo autônomo com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). Cf. *Ibid.*

No último tópico, trabalhamos o suporte fático do direito de contratar de modo que caberá ao Estado um maior esforço argumentativo com força para restringir tal direito fundamental. Partindo da análise de julgados das cortes estaduais e das cortes superiores, buscou-se demonstrar e ratificar a validade do negócio jurídico e os benefícios no ramo do direito imobiliário em razão das suas características de poder formativo.

O caminho traçado desemboca em apontamentos fáticos com reflexos sociais e econômicos que direcionam para o pensamento reflexivo sobre o rol taxativo dos títulos de transmissão de propriedade da Lei nº 6.015/1973<sup>11</sup>, em virtude dos pressupostos constitucionais que visam garantir o direito à propriedade. Trata-se do ponto de destaque presente em toda a pesquisa na tentativa de ressignificar a legislação civilista desfazendo o enrijecimento do CC de 1916<sup>12</sup> quanto ao seu caráter absoluto e intangível do direito à propriedade considerando sua função social.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> BRASIL, ref. 3.

## 1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS MANDATOS, COM RECORTE PARA A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

A abordagem inaugural sobre o instituto da procuração com poderes especiais requer uma recapitulação histórica do contrato de mandato desde sua conceituação inicial na versão romana passando pelos modelos europeus trazidos ao Brasil colônia e remodelados a fim de desprendê-los da figura da representação voluntária. Sem prejuízo da sua essencialidade ao contrato de mandato, a desvinculação tem por objetivo elevar a importância da representação, como instituto independente, para evidenciar o potencial de transmissão que a procuração *in rem suam* nas transações imobiliárias.

O mandato é uma espécie de contrato em que uma pessoa (mandatário) gratuita ou onerosamente se coloca em atuação ostensiva (*contemplatio domini*), a atuar em nome, por conta e no interesse de outrem (mandante). O termo “contrato de mandato” já figurava no Direito Romano não como instituto sistematizado ou integrado ao CC da época (*ius civile*), mas utilizado em demandas pontuais como solução de representação na gestão de negócios alheios<sup>13</sup>.

Sua origem etimológica remonta ao período clássico, mais precisamente no século III a.C., período de intensas disputas pelo Mediterrâneo em que os romanos sagraram-se soberanos a partir das Guerras Púnicas e se tornaram a maior potência do mediterrâneo ocidental. Supremacia consolidada, permitiu aos romanos condições de aprimoramento e registro do que seria o primeiro corpo jurídico do ocidente. Constante em escritos romanos, versões sobre o instituto do mandato foram compiladas no Digesto de Justiniano a fim de guardá-lo para posteridade preservando sua autenticidade<sup>14</sup>.

Naquela época era possível perceber a força do instituto que, calcado na lealdade e confiança, perpetuou-se até a modernidade com força de constituir atos de responsabilidade a partir do qual firmava-se acordo verbal simbolizado por simples aperto de mãos:

[...] e o pacto formava-se, simbolicamente, por um aperto de mão demonstrativo da confiança de um e da lealdade de outro. *Manus data* (mãos dadas/mão direita), duas

<sup>13</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 381. v. 3 – Fontes das obrigações, contratos, declaração unilateral de vontade, responsabilidade civil. ISBN 9786559644209.

<sup>14</sup> POUSADA, Estevan Lo Ré. **Aspectos de uma tradição jurídica romano-peninsular**: delineamentos sobre a história do Mandato no Direito Luso-Brasileiro. Orientador: Ignacio Maria Poveda Velasco. 2010. Tese (Doutorado) – Departamento de Direito Civil, Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010, p. 67. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-31082010-084341/publico/versao\\_definitiva\\_13\\_01\\_2010.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-31082010-084341/publico/versao_definitiva_13_01_2010.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

vontades, **uma dando a outrem a incumbência, a outra aceitando, na realização de um ajuste**. E o *manum dare*, conjugador da ação, também se contraiu para formar o *mandare* – dar poder, autorizar<sup>15</sup> (grifo nosso).

O mandato com poderes especiais que conhecemos, fruto do processo de dissociação entre os institutos do mandato e da representação, foi inicialmente modificado pelo direito canônico resultando na versão de representação sem mandato. A interação entre as leis sacras e o modelo romano ressignificou o conceito de representação, posicionando-a ao lado do mandato. Mesmo considerado elemento essencial do referido contrato, diversos tipos de representação foram surgindo: facultativa ou voluntária, legal, necessária e convencional<sup>16</sup>.

Quanto aos efeitos produzidos, a representação facultativa era admitida nas formas direta e indireta. A forma indireta, cujo atuação do mandatário se dava no interesse alheio e às custas do mandante, carecia de ato posterior para confirmação dos ajustes feitos entre o representante e terceiros. Por outro lado, a forma direta de representação recaía diretamente em nome deste dispensando a necessidade de confirmação dos atos praticados pelo representante<sup>17</sup>.

Antes de adentrar no contexto histórico da procuração com poderes especiais após processos evolutivos até se chegar ao paradigma atual, faz-se necessário breve exposição sobre aspectos gerais da representação voluntária. Ponto importante que nos ajudará a entender a autonomia da representação a partir da separação entre os dois. Sua forma mais simples habilita o representante a atuar em nome, por conta e no interesse do representado. Em contrapartida, sua utilização como instrumento jurídico dotado de poderes especiais autoriza o representante a atuar em nome e por conta do representado, mas em interesse próprio.

Tepedino e Oliva<sup>18</sup> defendem que a procuração seja instrumento da representação voluntária, não do mandato. Tal orientação diverge do que preceitua nosso atual CC<sup>19</sup> que a coloca como instrumento do mandato. Enquanto ao mandatário cabe cumprir as obrigações sempre atuando no em nome, por conta e no interesse do mandante ao representante cabe seguir as regras que limitam sua conduta estabelecida no contrato base, contudo, livre para

<sup>15</sup> DE PLACIDO E SILVA. **Tratado do Mandato e prática das procurações**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1963, p. 16. v. I.

<sup>16</sup> POUSADA, ref. 14, p. 87.

<sup>17</sup> GIL PACHÓN, Virginia. **El contrato de mandato en el Derecho Romano y su evolución posterior**. Orientador: Javier Hernanz Pilar. [S. d.]. [Trabalho de Conclusão de Curso] (Bacharelado em Direito) – Facultad de Derecho, Universidad de Valladolid, [Valladolid], [s. d.]. p. 50. Disponível em: [https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/14311/TFG-D\\_0142.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/14311/TFG-D_0142.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>18</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 50.

<sup>19</sup> BRASIL, ref. 2.



atuar em interesse próprio em razão da natureza jurídica do instituto da representação que lhe proporcionar autonomia<sup>20</sup>.

A manifestação concomitante de vontades a ser executada a *posteriori* apenas pela parte outorgada necessariamente requer a abstração da representação em relação ao instrumento jurídico implícito firmado em acordo bilateral. São características que ficam mais evidentes a partir da notória emancipação que o instituto da representação adquiriu no CC de 2002<sup>21</sup>, descolando-o da figura do engessado contrato de mandato do CC de 1916<sup>22 23</sup>.

Tamanha evolução pode ser destacada quanto ao alargamento da utilização do instituto da representação. Enquanto sua utilização na vigência do Código<sup>24</sup> anterior se limitava às relações jurídicas provenientes do direito de família, cujos exemplos mais simbólicos tratam do poder do marido nas sociedades patriarcais (art. 233)<sup>25</sup>, nosso atual CC<sup>26</sup>, em seus arts. 115<sup>27</sup> e 116<sup>28</sup>, sem correspondência anterior, viabiliza relações jurídicas calcadas na manifestação de vontade dos interessados respeitados os limites da Lei.

Além da destinação de espaço especial concedido pelo nosso atual CC<sup>29</sup>. Ao instituto da representação, a separação teve também o intuito de superar dúvidas ainda existentes quanto à interação e aplicabilidade conjunta dos institutos, eliminando as divergências entre correntes doutrinárias quanto à dissociação, consolidando-se a corrente defensora da autonomia da representação.

Nosso sistema jurídico deu à procuração em causa própria oportunamente poderes inerentes ao instituto desenvolvidos no direito romano. Não seguimos, contudo, hermeticamente esse modelo devido seu formalismo excessivo. Da mesma forma, não incorporamos por completo as orientações germânicas (BGB e Suíço). Apesar de incorporarmos traços dos sistemas citados, nosso modelo tem por base as tradições francesa e

<sup>20</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 10.

<sup>21</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>22</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>23</sup> TEPEDINO; OLIVA, *op. cit.*, p. 10.

<sup>24</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>25</sup> “Art. 233. O marido é o chefe da sociedade conjugal, função que exerce com a colaboração da mulher, no interesse comum do casal e dos filhos. [...] Compete-lhe: [...] I – a representação legal da família; [...] II – a administração dos bens comuns e dos particulares da mulher que ao marido incumbir administrar, em virtude do regime matrimonial adotado, ou de pacto antenupcial; [...] III – o direito de fixar o domicílio da família, ressalvada a possibilidade de recorrer a mulher ao juiz, no caso de deliberação que a prejudique; IV – prover a manutenção da família, guardadas as disposições dos artigos 275 e 277. [...]”. Cf. BRASIL, *ibid.*

<sup>26</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>27</sup> “Art. 115. Os poderes de representação conferem-se por lei ou pelo interessado”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>28</sup> “Art. 116. A manifestação de vontade pelo representante, nos limites de seus poderes, produz efeitos em relação ao representado”. Cf. *Ibid.*

<sup>29</sup> *Ibid.*

portuguesa. São sistemas que defendem a ideia de que a representação é essencial e sua ausência desfigura o mandato na execução do que ficou acertado<sup>30</sup>.

Quanto às características que conferem ao mandatário poderes usar e dispor do bem estão a irrevogabilidade, a extinguibilidade e a dispensa de prestação de contas. Atributos incorporados em razão da conjuntura econômica e social a qual se desenvolveu. Para o incipiente Direito Romano era impossível a alteração da titularidade por cessão de direito dado o caráter personalíssimo das relações fiduciárias. À procuração em causa própria foi atribuída a funcionalidade de instrumento de representação dos interesses do mandante, mas com foco em alterar a titularidade do direito ainda que indiretamente<sup>31</sup>.

Apresentada pelo nosso atual CC<sup>32</sup> como instrumento do mandato, diverge do que defende desse trabalho ancorado no posicionamento do escrito intitulado *Notas sobre representação voluntária e o contrato de mandato*<sup>33</sup>, de Gustavo Tepedino e Milena Donato Oliva. Há posicionamentos doutrinários que colocam os termos “mandato” e “procuração” como palavras sinônimas desvirtuando o caráter instrumental da procuração:

Não falta, porém, imprecisão neste terreno, chegando o Código Napoleão, criticado aliás pela generalização dos civilistas, a confundir o contrato com o instrumento, e usar o art. 1.484 as palavras *mandat* e *procuration* como sinônimas<sup>34</sup> (grifo nosso).

Há, contudo, aqueles que a defendem como instrumento da representação voluntária. Posição que está em sintonia com este trabalho em razão da autonomia adquirida por esse instituto:

[...] Só penosamente se chegou à distinção entre representação voluntária e mandato. No século XIX confundiram-se as duas figuras. Deve-se a Laband a distinção, que está consumada na doutrina moderna. O atual Código separa claramente as figuras. Mandato é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a praticar um ou mais atos jurídicos por conta da outra. A possibilidade de confusão resulta, como se vê, de a representação se reportar também à prática de atos jurídicos. E efetivamente, com grande frequência o mandatário é simultaneamente representante<sup>35</sup>.

---

<sup>30</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 379.

<sup>31</sup> *Ibid.*, p. 395.

<sup>32</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>33</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 10.

<sup>34</sup> PEREIRA, *op. cit.*, p. 404.

<sup>35</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil Teoria Geral**. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2003. p. 88. 552 p. v. II – Acções e factos jurídicos. ISBN 9789723211528.

Instrumento de ato unilateral, a procuração em causa própria outorga poderes para que a atuação em nome do representado o vincule diretamente ao terceiro com quem o representante contratar. Tem-se aqui o ponto de partida a ser utilizado como fundamento para demonstrar as potencialidades inerentes à procuração com poderes especiais. Uma vez outorgados os poderes de representação, o comissário está livre de obrigações em relação a qualquer contrato preposto para atuar em interesse próprio, mas em nome do comitente.

A liberdade concedida ao representante por força da não vinculação ao contrato preestabelecido relativiza a natureza mandamental do contrato, cujas condições de convergência de vontades típicas da natureza contratual pressupõe bilateralidade resultante dos direitos e deveres assumidos por ambas as partes. De natureza jurídica *sui generis*, a procuração cuja prerrogativa habilita a atuação em nome de outrem atraindo para si os direitos e deveres típicos dos contratos bilaterais<sup>36</sup>.

Esse primeiro tópico recapitulamos o contrato de mandato desde sua conceituação inicial na versão romana até o modelo inserido no Brasil colônia com o fito de desvencilharmos da representação voluntária. Nos escritos romanos, era possível perceber a força creditória inerente ao instituto do mandato. Da versão dotada de poderes especiais surgiu a representação sem mandato da qual originou a procuração com poderes especiais. A par das divergências doutrinárias quanto à distinção e atributos dos dois institutos, seguimos a linha da autonomia da representação sem prejuízo do vínculo operacional. Por fim, foi abordado que a procuração se constitui de ato unilateral de outorga de poderes vinculando apenas o representado diretamente pelo negócio jurídico firmado.

Após abordagem iniciais sobre o mandato e da representação e a importância da desvinculação entre os institutos, será apresentado nos subtópicos uma análise pormenorizada sobre a origem de cada instituto em contexto histórico como pano de fundo. Neste primeiro, a introdução e utilização no território nacional das referências estrangeiras do modelo de contrato de mandato ressignificado pelo direito canônico e aperfeiçoado pelo direito luso-brasileiro tendo em vista não termos nesse momento legislação civil própria.

---

<sup>36</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 10.

## 1.1 PRIMEIRAS PREVISÕES NORMATIVAS

Incorporadas através das Ordenações lusitanas durante o período colonial, as escolas romanas, germânicas e francesas influenciavam as primeiras relações jurídicas privadas no Brasil em razão da carência de legislação própria. Neste subtópico será abordada a chegada do contrato de mandato e o resultado da sua adaptação à realidade brasileira o que culminou nas primeiras previsões normativas tendentes a fortalecer a autonomia da representação voluntária. Trata-se de modelos de contrato de mandato que vigoraram na legislação brasileira após significativas mudanças desde a origem no direito romano.

Grande parte dos institutos que compõem o direito civil brasileiro carregam traços de legislações do velho continente em consequência da expansão marítima e comercial europeia. Portugueses, espanhóis e franceses podem ser vistos como principais responsáveis pelas influências externas assimiladas nos primeiros povoados brasileiros. Em razão do sistema aqui implantado entre os séculos XV e XVIII, várias características do direito lusitano foram abordadas ao longo deste trabalho<sup>37</sup>.

De maneira mais detalhada, corroborando para o entendimento de que o direito brasileiro carrega em seu bojo expressiva influência da legislação lusitana, Hogemann<sup>38</sup> explica que, enquanto cada colônia espanhola já apresentava robusto desenvolvimento de sistema jurídico próprio, o Brasil colônia funcionou como uma extensão da estrutura jurídica portuguesa, estabelecendo-se, assim, um sistema jurídico luso-brasileiro.

A fixação em terras ausente de qualquer conjunto de normas minimamente estabelecidas, indicavam para os portugueses ambiente propício para implementação de suas leis por estarem intelectualmente à frente dos primitivos povos da América. Conquanto esparsas, as leis utilizadas deram a Portugal significativos apontamentos normativos que viria a ser considerada prévia das Ordenações Afonsinas de 1446<sup>39</sup>. A ausência de sistematização com sentido lógico de aplicação das normas resultou na necessidade de harmonização entre a legislação e centralização do poder do Estado que se deu com aplicação da Lei da Boa Razão<sup>40</sup>.

---

<sup>37</sup> CHAVES, Antônio. Formação histórica do Direito Civil Brasileiro. [Revista da Faculdade de Direito], [Universidade de São Paulo], [São Paulo], n. 95, p. 72, [2000]. Disponível em: <https://revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67456/70066>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>38</sup> HOGEMANN, Edna Raquel. Um olhar sobre a formação do Direito Civil no Brasil. **Revista Interdisciplinar de Direito**, Faculdade de Direito de Valença, [s. l.], v. 17, n. 1, p. 138, jan./jun. 2019. DOI: <https://doi.org/10.24859/fdv.2019.1.008>. Disponível em: <https://revistas.faa.edu.br/FDV/article/view/750/569>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>39</sup> CHAVES, *op. cit.*, p. 61.

<sup>40</sup> POLLIG, João Victor. A transformação do Direito no mundo moderno: um estudo analítico sobre a Lei da Boa Razão (1769). **Fronteiras & Debates**, Macapá, v. 4, n. 1, p. 50, jan./jun. 2017. ISSN 2446-8215. DOI:

As Ordenações Gerais de 1521 serviram como modelos impressos das leis metropolitanas implantadas na colônia. As bases jurídicas dos direitos romano e canônico implantados nos domínios da metrópole sistematicamente eram complementadas pelo direito consuetudinário em razão das lacunas jurídicas apresentadas. No bojo das reedições das leis esparsas, diversas funções do Estado português entre elas segurança, administração das finanças e prestação jurisdicional foram estendidas às colônias para tornarem possível o projeto colonial<sup>41</sup>.

O Brasil colônia do século XVII, não obstante longe de se tornar Estado independente que lhe possibilitaria ter legislação própria, passa a ser juridicamente administrado pelas Ordenações Filipinas espanholas editadas em 1603 que continham a mesma estrutura das Ordenações Manuelinas. O longo período de mais de três séculos em virtude da sua validade no Brasil até o ano de 1917 explica sua ampla incidência em matéria de direito civil brasileiro<sup>42</sup>.

Os primeiros traços normativos da necessidade da elaboração de CC próprio apareceram na Constituição de 1824<sup>43</sup>. Mesmo assim, ordenações alienígenas e leis extravagantes vigoraram no Brasil colônia de modo precário e impreciso. A título exemplificativo, o Código Comercial português de 1833 apresentava inúmeras variantes de mandato; por exemplo, em seu art. 764, havia previsão da forma verbal e escrita – o que pressupõe a possibilidade de contratação expressa ou implícita<sup>44</sup>.

Distante da formatação de código compilado, as normas esparsas trazidas pelas Ordenações Filipinas formavam o núcleo normativo incipiente que, sob a orientação da metrópole ao aplicar a Lei da Boa Razão<sup>45</sup>, foi relevante na convergência entre o conjunto normativo implantado e as medidas de centralização do estado em busca segurança jurídica para os rudimentares contratos firmados por aqui. Para os casos de lacuna legislativa, aplicava-se o direito baseado nos usos e costumes. A depender da matéria eram aplicados os

---

<https://doi.org/10.18468/fronteras.2017v4n1.p129-154>.

Disponível em:

<https://web.archive.org/web/20180720194031/https://periodicos.unifap.br/index.php/fronteras/article/download/3873/joav4n1.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>41</sup> HOGEMANN, ref. 38, p. 139.

<sup>42</sup> CHAVES, ref. 37, p. 103.

<sup>43</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Constituição Política do Império do Brasil (de 25 de março de 1824)**. Constituição Política do Império do Brasil, elaborada por um Conselho de Estado e outorgada pelo Imperador D. Pedro I, em 25.03.1824. Rio de Janeiro, 1824. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>44</sup> POUSADA, ref. 14, p. 262.

<sup>45</sup> POLLIG, ref. 40, p. 00.

direitos canônico ou romano, como alternativas. Persistindo a falta de solução, encaminha-se para que o rei decidisse<sup>46</sup>.

Inúmeras expressões e ensinamentos teóricos estrangeiros estão presentes no Direito Civil brasileiro a exemplo do próprio contrato de mandato. Socorrendo à etimologia da expressão, conclui-se que sua natureza jurídica reporta a compromisso assumido: estabelecimento do acordo baseado na relação de confiança<sup>47 48</sup>. Ademais, as atribuições determinadas ao mandante ao procurador e ao instituto contrato de mandato são definidas a partir da natureza jurídica dos termos empregados na relação jurídica estabelecida<sup>49</sup>.

Para além do simples modelo originário, observava-se mandato com poderes especiais cuja constituição se dava por relação de confiança irrevogável bem como os efeitos produzidos após a outorga de poderes. Não apenas os direitos, mas as obrigações e responsabilidades do acordo bilateral passavam ao domínio do mandatário, como consta no §7º, título 45, livro III, das Ordenações Filipinas:

#### TITULO XLV

Do que he demandado por alguma cousa, e noméa outro por autor, que o venha defender (...) E se esse nomeado por autor quer defender o réo principal, **assi como o Procurador em cousa sua propria, a que pertence todo o proveito e dano da demanda**, por ser obrigado a compôr o vencimento della, em tal caso, se elle se obrigar, e der penhores, ou fiadores em Juizo, que sendo a sentença dada contra elle, **fará de maneira, que livremente será executada na cousa demandada**, ou pagará logo todo o interesse ao autor principal, **poderá elle defendeu-o, ainda que seja contra vontade do autor, e prosseguir a demanda até o fim** (grifo nosso)<sup>50</sup>.

Ao mesmo tempo que o modelo incorporado no Brasil colônia amplamente influenciado pelo direito romano possibilitou ao procurador dotado de poderes especiais transmitir direitos independentemente da participação do mandante, estudos no contexto luso-brasileiro já perfaziam o caminho da construção do vínculo operacional entre contrato de

<sup>46</sup> SIMPLÍCIO, Marcelo; AVELINO, Jarbas. Parte II – As Ordenações Filipinas e o Direito Civil no Brasil. **O Civilista**, [s. l.], 27 jun. 2020. Disponível em: <https://ocivilista.com.br/2020/06/27/parte-ii-as-ordenacoes-filipinas-e-o-direito-civil-no-brasil/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>47</sup> “[...] o termo mandato advém de manusdare, pois outrora, **dando-se a mão a um amigo a quem se confiava a realização de um negócio, em sinal de compromisso assumido**, estava-se aceitando um encargo” (grifo nosso). Cf. DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 363. v. 3. ISBN 9788502038677.

<sup>48</sup> O aperfeiçoamento da relação se dava com o apertar de mãos entre os sujeitos, em símbolo dos deveres e obrigações contraídas.

<sup>49</sup> O sujeito que emitia o mandato, ou seja, a parte que dava a obrigação, recebia o nome de mandado ou *dominus* (mandante). Já ao que concerne à parte incumbida de exercer a função por este último ordenado recebia o substantivo de *mandatarius* ou procurator, também conhecido como *is qui mandatum accepit* (mandatário).

<sup>50</sup> De PLACIDO E SILVA, Tratado do Mandato e Prática das Procuções, 3ª ed. 1963, vol. I. BCE/UnB

mandato e a representação negocial, de maneira que uma variante órfão de qualquer dos institutos em nada se assemelha à versão originalmente composta<sup>51</sup>.

Posto isso, o ordenamento jurídico pátrio seguiu caminho alternativo ao que foi construído nas legislações estrangeiras. Enquanto para a tradição romana-canônica, o mandato não corresponde à representação em virtude do excesso de formalismo, para os germânicos, os termos procuração, mandato e representação são instrumentos jurídicos que não se conectam:

Nosso direito não guarda fidelidade ao Romano nem segue a orientação germânica (BGB, Código Suíço), **para a qual o mandato não implica representação** por motivo do formalismo imperante. E o BGB construiu a ideia de que mandato, representação e procuração formam noções distintas (grifo nosso)<sup>52</sup>.

O caminho traçado pelo direito pátrio foi no sentido de preservar a essência do instituto do contrato de mandato que se delineia na consecução de determinado negócio jurídico no qual o mandante transfere poderes de representação. Ao mesmo tempo, enaltece a importância da representação por seu caráter autônomo-instrumental<sup>53</sup>. Isso porque ao mandato são atribuídos preceitos que muitas vezes independem da sua presença. Visto que a representação, como negócio jurídico unilateral de outorga de poderes, pressupõe a sua existência.

No sentido de demonstrar a independência contida na natureza jurídica da representação já no Direito Romano, cabe citar a aplicabilidade da procuração com poderes especiais a fim de desembaraçar legalmente o uso dos institutos cessão de direito e a tradição da coisa utilizados como tipo especial de *mandatum*. Apresentava-se como possibilidade de alteração de titularidade do crédito. Conforme ensina Bevilacqua:

A estes dois efeitos da cláusula in rem suam, acrescentam alguns autores o da cessão. Em direito romano tal era, realmente, a função desta cláusula. Sendo as obrigações intransmissíveis, mas havendo necessidade, com o progresso econômico, de as alienar, inventou-se um meio indirecto de chegar a esse resultado, fugindo ao rigor do direito, que preceitua a intransmissibilidade do vínculo obrigatório, a imutabilidade dos sujeitos das relações creditórias, sem se recorrer à novatio obligationis. Aquele a quem se queria transmitir o crédito, - Era esse o procurator in rem suam<sup>54</sup>.

---

<sup>51</sup> POUSADA, ref. 14, p. 120.

<sup>52</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 378.

<sup>53</sup> *Ibid.*, p. 320.

<sup>54</sup> BEVILAQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1943, p. 65. v. IV.

Para Pousada<sup>55</sup>, o modelo romano de mandato e a representação negocial são indissociáveis em virtude da impossibilidade de sobreposição de eficácia jurídica sobre a representação; no momento de dissociação entre os institutos, ocorreu verdadeira contaminação estrutural cristalizada. Respeitosamente, o que o autor classifica como contaminação estrutural entendemos ser mais um passo na conquista por autonomia garantida à representação voluntária referendado no Direito alemão<sup>56</sup> e consolidada no CC brasileiro de 2002<sup>57 58</sup>.

Inicialmente defendendo a indissociabilidade entre os institutos, na sequência de seus estudos sobre a história do mandato no contexto luso-brasileiro, Pousada<sup>59</sup> faz uma minuciosa abordagem apresentando posicionamentos distintos quanto ao uso do engessado modelo romano nos tempos modernos. Da escola racionalista do direito natural e do *usus modernus pandectarum* surgiram correntes tendentes a rever a utilização do *Corpus Iuris Civilis* no que concerne à temática da representação direta. Houve uma depuração do que era efetivamente necessário para atender às novas demandas sociais, sobretudo à custa de novos intérpretes comprometidos com valores sociais<sup>60</sup>.

Do sistema jurídico de tradição romano-canônico-germânico, da qual originou-se o modelo luso-brasileiro, prosperaram duas correntes que seguiram caminhos opostos. Enquanto os partidários da tradição do *Code Civil* (francês) defendiam a indissociabilidade, seguidores da tradição germânica em apartado abraçaram a tese de independência da representação em franca oposição ao modelo original. Até mesmo com mudanças de posicionamento quanto à noção de que a proximidade funcional entre os institutos é superior à própria variante desprovida de representação<sup>61</sup>.

A filosofia kantiana que se encontra ligada à ideia de alheamento, cujo o conceito parte da perspectiva do mundo voltado a uma realidade ontológica coletiva distinta do seu ser

---

<sup>55</sup> POUSADA, *op. cit.*, p. 23.

<sup>56</sup> DE PLACIDO E SILVA, ref. 15, p. 34.

<sup>57</sup> O Código Civil (CC) de 2002 tratou da representação em capítulo próprio, inserido no Título I (Do Negócio Jurídico) do Livro III (Dos Fatos Jurídicos), nos arts. 115 a 120, atribuindo-lhe inequívoca autonomia. *Cf.* BRASIL, ref. 2.

<sup>58</sup> Acerca da autonomia da representação em relação ao mandato, *cf.* TEPEDINO, Gustavo. **Comentários ao novo Código Civil**: volume X (arts. 653 a 756) – Das várias espécies de contrato. Do mandato. Da comissão. Da agência e distribuição. Da corretagem. Do transporte. Coordenação: Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 00. 658 p. ISBN 9788530926830. *Cf.* SCHREIBER, Anderson. A representação no Código Civil [arts. 115- 120]. *In*: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **O Código Civil na perspectiva civil-constitucional**: parte geral. Rio de Janeiro: Renovar, 2013. p. 50. 540 p. ISBN 9788571478558.

<sup>59</sup> POUSADA, ref. 14, 22.

<sup>60</sup> *Ibid.*, p. 105.

<sup>61</sup> *Ibid.*, p. 106.



individual, influenciou fortemente as legislações ocidentais<sup>62</sup>. Corresponde a construção de sociedade resultado da “adequada” causalidade das relações interpessoais. Constituem fator imprescindível para a adequada harmonização social, a aplicação do princípio da boa-fé objetiva à versão brasileira do contrato de mandato por força da aproximação entre as relações jurídicas e de fidúcia:

“A espada sem a balança é uma força brutal, a balança sem a espada é a impotência do direito. Uma não pode avançar sem a outra, nem haverá ordem jurídica perfeita sem que a energia com que a justiça aplica a espada seja igual à habilidade com que maneja a balança”. Há que se sopesar o direito moral e a moral jurídica<sup>63</sup>.

De início este subtópico tratou das influências que o Brasil recebeu das tradições romana, germânica e francesa em razão da carência de legislação própria, durante o período de dominação portuguesa. Por força das particularidades do sistema colonial aqui implantado entre os séculos XV e XVIII, várias são os sinais do direito alienígena em nossa atual legislação. No direito luso-brasileiro dessa época já se percebia a construção do vínculo operacional entre contrato de mandato e a representação capaz de demonstrar que o ordenamento jurídico pátrio seguiu caminho alternativo ao que foi construído em outras legislações.

Nesse sentido, a fim de depurar o caminho seguido pelo instituto do contrato de mandato no Direito brasileiro, passaremos a analisar as adaptações fruto da interação entre os ordenamentos estrangeiros com reflexos na procuração em causa própria. A adequação à realidade nacional tem início com a consolidação da vertente pró representação como do instituto autônomo em consequência da decomposição do tradicional direito romano-germânico-canônico. Após utilização restrita ao direito sucessório e à representação familiar na vigência do CC de 1916<sup>64</sup>, a representação assumiu posição de destaque no atual diploma<sup>65</sup>.

## 1.2 POSITIVAÇÃO NO CÓDIGO CIVIL DE 1916

<sup>62</sup> ARENDT, Hannah. **A condição humana**. Tradução: Roberto Raposo. Posfácio: Celso Lafer. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007, p. 20 e ss. Título original: *The human condition*. ISBN 9788521802556. ISBN 8521802552.

<sup>63</sup> LEAL, Bruno Hermes. O contrato de mandato como processo: ensaio sobre o princípio da boa-fé objetiva e sua aplicação no contrato de mandato do Código Civil de 2002. **Res Severa Verum Gaudium – Revista Científica dos Estudantes de Direito da UFRGS**, Centro Acadêmico André da Rocha – Gestão Concretizando Ideias, Porto Alegre, v. 2, n. 1, p. 50 maio 2010.

<sup>64</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>65</sup> BRASIL, ref. 2..

A proximidade funcional entre o instituto do contrato de mandato e da figura da representação no modelo luso-brasileiro é tamanha que sobreleva a importância metodológica do mandato desprovida dos efeitos representativos diretos. Disso se extrai o vínculo a própria existência do contrato de mandato em sua forma originária. Ainda que sob as bases da tradição lusitana, demonstraremos neste subtópico que seguimos por caminho próprio ao assimilarmos em processo evolutivo aptidões de outras tradições. Diferentemente de outras legislações, nosso modelo encurtou o caminho no sentido de possibilitar a transmissão de titularidade de direito. Além de proporcionar mais segurança através do controle do excesso de poderes do mandatário.

Os anteprojetos do CC de 1916<sup>66</sup> foram elaborados no momento em que os debates políticos ecoavam ideias das codificações fortemente marcadas pelo jusnaturalismo moderno, que colocado o indivíduo no centro de todo sistema filosófico transmutando ao plano jurídico a liberdade como marco fundamental de toda ordem jurídica. De formação humanística e técnica, Bevilacqua tinha uma visão idealizada da sociedade mergulhada na incipiente industrialização brasileira, preterindo a complexidade social que clamava por inovações legislativas<sup>67</sup>.

Trata-se de um contexto social em que as relações jurídicas obrigacionais se concretizaram baseadas unicamente nos princípios da autonomia privada e da *pacta sunt servanda* cuja finalidade era tão somente de proteção patrimonial. Serviram de base para sedimentar a concepção tradicional das relações jurídicas que priorizavam o individualismo. No início do século XX, as efervescentes sociedades liberais não faziam referências a princípios como função social da propriedade ou princípio da boa-fé objetiva ou qualquer referência a direitos de segunda geração. Apenas a Constituição de 1934<sup>68</sup>, sob influência da Carta alemã, foi a primeira a disciplinar os direitos sociais e econômicos, em especial, o direito ao trabalho<sup>69</sup>.

---

<sup>66</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>67</sup> NADER, Paulo. **Introdução ao estudo do Direito**. 36. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 209. ISBN 9788530953812.

<sup>68</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934)**. Nós, os representantes do povo brasileiro, pondo a nossa confiança em Deus, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para organizar um regime democrático, que assegure à Nação a unidade, a liberdade, a justiça e o bem-estar social e econômico, decretamos e promulgamos a seguinte. Rio de Janeiro, 1934. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao34.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>69</sup> FACHIN, Luiz Edson; SCHULMAN, Gabriel. **Contratos, ordem econômica e princípios: um diálogo entre o Direito Civil e a Constituição 20 anos depois**. [S. l.], [s. d.]. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/outras-publicacoes/volume-iv-constituicao-de-1988-o-brasil-20-anos-depois.-estado-e-economia-em-vinte-anos-de-mudancas/principios-gerais-da-ordem-economica-contratos-ordem-economica-e-principios-um-dialogo-entre-o-direito-civil-e-a-constituicao-20-anos-depois>. Acesso em: 3 jun. 2024.

Feitas as indicações das circunstâncias relacionadas ao momento de criação do nosso primeiro CC<sup>70</sup>, faz-se necessário um retorno às origens da representação voluntária como pressuposto de validade do mandato nas experiências jurídicas estrangeiras. Mais notadamente aquelas originárias do sistema jurídico romano-germânica-canônico do qual originaram-se duas correntes distintas. A primeira delas, a serviço das novas interpretações contratuais dos adeptos da indissociabilidade, segue tradição originária do *Code Civil*. Para essa vertente, a união entre os dois institutos resulta num paradigma fundamentado em autêntica junção metodológica. Por outro lado, há os adeptos da corrente germânica que defendem a completa autonomia no desempenho da atividade de representação<sup>71</sup>.

A corrente oriunda da tradição romana que nos importa é a peninsular. O Reino de Portugal, durante os séculos que precederam a expansão marítima, não contava com CC como corpo de lei. As normas civis aplicadas aos contratos eram compostas de fragmentos das leis extravagantes acumuladas por mais de dois séculos e meio. Embora mais próximo ao sistema jurídico luso por razões históricas, o direito pátrio também foi bastante influenciado por pela corrente germânica<sup>72</sup>. O modelo de contrato de mandato como conhecemos hoje, baseado na manifestação de vontade, foi permeado de incertezas até o lançamento do CC de 2002<sup>73</sup>. Visto que, sob a égide do CC de 1916<sup>74</sup>, sua utilização limitava-se à representação familiar e direito de sucessão<sup>75</sup>.

A aparente desconfiança em torno do contrato de mandato representativo é reflexo da construção concebida como excepcionalidade no direito romano que se valia tradicionalmente do mandato sem representação. Enquanto os romanos conheciam o mandato sem representação, o *Code Civil* consagrou o mandato representativo. Para Pousada<sup>76</sup>, houve considerável lacuna entre a admissibilidade da representação direta e posterior incorporação como essência do contrato de mandato, até que as vertentes modificadas pelas ideias iluministas responsáveis pela transição do paradigma tradicional romano ao modelo francês de representação fossem a consolidadas.

---

<sup>70</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>71</sup> WIEACKER, Franz. **História do Direito Privado Moderno**. 2. ed. Prefácio: Franz Wieacker. Tradução: A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1993. p. 385. ISBN 9723101726.

<sup>72</sup> POUSADA, ref. 14, p. 22.

<sup>73</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>74</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>75</sup> BRASIL. Poder Legislativo. Senado Federal. Secretaria Especial de Editoração e Publicações. Subsecretaria de Edições Técnicas. **Código Civil**: quadro comparativo 1916/2002. Brasília, DF: Senado Federal: Secretaria de Edições Técnicas, 2003. p. 561

<sup>76</sup> POUSADA, *op. cit.*, p. 32.

Pela corrente que defende a indissociabilidade, ensina Caio Mário da Silva Pereira<sup>77</sup> que o modelo indicador da indivisibilidade entre os dois institutos foi tradicionalmente difundido em razão da sua junção metodológica, ou seja, fundamento dogmaticamente estabelecido para dar corpo ao contrato de mandato; e ainda, para fortalecer tal afirmação, o mesmo autor coloca que a ausência da representação desfigura o contrato de mandato para mera prestação de serviço, ou seja, o mandato perde sua função.

Na mesma linha segue San Tiago Dantas, ao defender que a representação integra a ideia principal do mandato além de tratá-la com exclusividade dentre todas as outras espécies de contrato<sup>78</sup>. Em clara simbiose, o mandato funciona como elemento concretizador da representação voluntária<sup>79</sup> – o que coloca em xeque a autonomia da representação em relação ao mandato durante a vigência do CC de 1916<sup>80</sup>.

A abertura ao mandante para interferir em qualquer momento na atuação do mandatário reforça o posicionamento de indissociabilidade indicando que a faceta de origem romana-canônica se caracteriza pela permanente ligação entre o mandante e o mandatário e a ausência de autonomia ao procurador. Até mesmo Pousada, cujo posicionamento tendente à indissociabilidade, faz distinção entre mandato e gestão de negócios. Para ele, este se caracteriza por atuações pontuais de administração, enquanto aquele se carrega de traços duradouros de representatividade:

[...] se extraem caráter duradouro da gestão e o requisito da *absentia domini*, admitindo-se ademais a intervenção espontânea do gestor e a produção de efeitos consideravelmente limitados de uma representação direta<sup>81</sup>.

Tepedino e Oliva<sup>82</sup> ensinam que o instituto da representação corresponde a negócio jurídico unilateral de outorga de poderes que por si só carrega elementos que dispensam a presença de qualquer outra unidade contratual. A indissociabilidade, quanto a relação de reciprocidade operacional entre os institutos, deve ser acolhidos com cautela. Visto que o fato da representação ter sido alçada ao patamar de elemento indispensável ao mandato não pode usurpar ou desidratar a sua autonomia.

---

<sup>77</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 380.

<sup>78</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 10

<sup>79</sup> *Ibid.*, p. 11.

<sup>80</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>81</sup> POUSADA, ref. 14, p. 56.

<sup>82</sup> TEPEDINO; OLIVA, *op. cit.*, p. 12.

Sendo o mandato um tipo de contrato que materializa a representação voluntária no ordenamento jurídico pátrio, qualquer outro tipo de representação que impossibilite a atuação do mandatário livre da vontade do mandante delineia contornos de inoperância que invariavelmente direciona para o distanciamento do posicionamento adotado por nosso atual CC<sup>83</sup>, que adota o modelo representativo de mandato.

Os adeptos da corrente que defende a disjunção entre o contrato de mandato e a representação, por seu turno, iniciaram seus estudos a partir da exceção à regra romana *per liberam personam nobis adquiri non potest* que corresponde à vedação real à representação direta. Tal exceção, trata do alcance à aquisição de bens materiais através da *procuratio*, aproximando-se dos adeptos da corrente germânica que defende a autonomia representativa em razão de sua independência substancial<sup>84</sup>.

A possibilidade de alteração na titularidade do direito representa reforma na utilização da referência clássica por apresentar elementos que habilitam o mandatário a atuar por conta própria. Mesmo entre os romanos, que inicialmente se posicionavam contra representação direta (representação sem mandato) sob o argumento do caráter personalíssimo das obrigações, houve espaço ao debate da dissociação sob a perspectiva categórica:

O mandato sem representação desempenhou, sob a perspectiva dogmática, um papel de indiscutível importância no processo de dissociação entre o negócio jurídico unilateral de outorga de poderes representativos [...] os romanos não admitiam, inicialmente, a representação direta tal qual se verifica atualmente. Ao contrário, em virtude de alguns fatores específicos (dentre os quais o caráter personalíssimo das obrigações assumidas)<sup>85</sup>.

Sob o prisma evolutivo do contrato de mandato, o mesmo autor nos ensina que, embora posteriormente o mesmo sistema romano passasse a admitir a dissociação entre os institutos adotando a possibilidade de mandato desvinculado da representação, nosso modelo de contrato se aproximou do tipo modificado pelo direito canônico para o qual o mandato é essencialmente representativo:

[...] embora entre os romanos o *mandatum* fosse um contrato típico, a representação direta não era admitida – inicialmente – pelo sistema. Certamente alguém cogitará que, a despeito da identidade quanto ao nome juris, não haveria uma maior correspondência entre o *mandatum* romano e seu correspondente moderno – e que o sistema jurídico brasileiro, aliás, adotara um mandato essencialmente representativo<sup>86</sup>.

---

<sup>83</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>84</sup> POUSADA, ref. 14, p. 73.

<sup>85</sup> *Ibid.*, p. 23.

<sup>86</sup> *Ibid.*, p. 17.

O processo de desentranhamento foi responsável por potencializar a produção de duas variações de mandato aos negócios jurídicos fiduciários. Abriu-se espaço para o desenvolvimento dos modelos da representação sem mandato e do mandato sem representação. Não havendo, num primeiro momento, a correspondente essencialidade da representação para com o mandato. Sob a justificativa de que, embora o mandato seja um contrato típico, não se admitia inicialmente a representação direta<sup>87</sup>.

O legislador trouxe apenas implicitamente consagrado no CC de 1916, o mandato sem representação como se observa no art. 1.297<sup>88</sup>, que afirma a necessidade de ratificação do mandante para que a atuação do mandatário não seja restrita a mero gesto administrativo nos casos de atuação excepcional aos poderes concedidos. Em contrapartida, o art. 1.307<sup>89</sup> sustenta explicitamente a possibilidade do mandatário atuar em nome próprio isentando de prestar contas ao mandante<sup>90</sup>.

Clóvis Beviláqua<sup>91</sup>, por seu turno, assegura a presença no primeiro CC<sup>92</sup> brasileiro do mandato não representativo. Encarregado do projeto, pautou a tramitação nas casas legislativas da amostra já revisada com a introdução do novo dispositivo no art. 1.316<sup>93</sup>, que, após as votações, passou a constar no supracitado art. 1.307<sup>94</sup>, contrariando a própria tônica do Código, que defendia o contrato representativo (art. 1.288)<sup>95</sup>. Em verdade, não se pode defender inovação. Em pesquisa às fontes primitivas da época, já constava nos projetos a figura do mandato com representação embora considerado instituto jurídico secundário<sup>96</sup>.

---

<sup>87</sup> *Ibid.*, p. 296.

<sup>88</sup> “Art. 1.297. O mandatário, que exceder os poderes do mandato, ou proceder contra eles, reputar-se-á mero gestor de negócios, enquanto o mandante lhe não ratificar os atos”. *Cf.* BRASIL, ref. 3.

<sup>89</sup> “Art. 1.307. Se o mandatário obrar em seu próprio nome, não terá o mandante ação contra os que com ele contrataram, nem estes contra o mandante. Em tal caso, o mandatário ficará diretamente obrigado, como se seu fora o negócio, para com a pessoa com quem contratou”. *Cf. Ibid.*

<sup>90</sup> POUSADA, ref. 14, p. 314.

<sup>91</sup> BEVILAQUA, ref. 54, p. 70.

<sup>92</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>93</sup> “Art. 1.316. 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 para conferir os poderes, ou o mandatário, para os exercer. IV. Pela terminação do prazo, ou pela conclusão do negócio”. *Cf. Ibid.*

<sup>94</sup> BRASIL, ref. 89.

<sup>95</sup> “Art. 1.288. Opera-se o mandato, quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar ato, ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato”. *Cf. Ibid.*

<sup>96</sup> BRASIL. Poder Legislativo. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. Comissão Especial do Código Civil. **Projecto do Código Civil brasileiro**: trabalhos da Comissão Especial da Câmara dos Deputados: mandados imprimir pelo ministro do interior, Dr. Sabino Barroso Junior. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1902. p. 00. v. 1 – Projectos primitivos e revisto: Observações para esclarecimento do Código civil brasileiro/Clovis Beviláqua. Lei de introdução ao Código Civil Brasileiro. Mensagem do Sr. Presidente da República Dr. M. Ferraz de Campos Salles e exposição de motivos do Sr. ministro do interior Dr. Epitácio

Já a representação sem mandato, como variante mais importante para o tema para esse trabalho, tornou-se precursora do mandato com poderes especiais. A despeito de não ser consagrada expressamente no CC de 1916<sup>97</sup>, encontramos em parte da doutrina pátria anterior a esse período com reconhecimento de causa-função de alienação adstrita à representação sem mandato. Trata-se dos primeiros indícios do ganho real de autonomia da representação voluntária:

Observe-se no entanto que não se confere neste trabalho a mesma atenção à chamada representação (negocial) sem mandato: pois embora ostente aspectos importantes face à autonomia sistemática preconizada pelo Código Civil de 2002, a delimitação da suas linhas gerais não pode prescindir - à vista do disposto no art. 120 do CC/2002 - de um prévio exame da disciplina destinada ao tipo contratual objeto de nossa investigação. Ademais, especificamente quanto à representação sem mandato adstrita a uma causa-função de alienação, farto material de análise pode ser obtido a partir de uma generalização dos princípios da procuração em causa própria<sup>98</sup>.

A inexpressividade normativa da representação na vigência do CC de 1916<sup>99</sup> se deve à ausência de previsão expressa. Situação amenizada com a adoção doutrinária da teoria da separação<sup>100</sup> previstas no CC alemão<sup>101</sup> e no CC português. Nossos juristas já se utilizavam de tal teoria para justificar a autonomia da representação em relação ao negócio subjacente. Trata-se do poder de representar que nasce não do mandato, mas de um negócio jurídico unilateral, autônomo e abstrato.

Definição que encontra respaldo na convergência de posicionamentos sobre o poder de alienação de Carlos Roberto Gonçalves<sup>102</sup> ao que ensinam Gustavo Tepedino e Milena Donato Oliva<sup>103</sup> quanto à tônica da autonomia da representação em relação ao mandato. Assunto melhor desenvolvido no terceiro tópico deste trabalho que trata da conceituação da procuração em causa própria como instrumento da representação, não do contrato de mandato.

---

Pessoa. Projecto de Codigo civil brasileiro/organizado pelo Dr. Clovis Bevilacqua e revista pela comissão nomeada e presidida pelo Ministro da Justiça e Negocios Interiores Dr. Eitacio Pessoa.

<sup>97</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>98</sup> POUSADA, ref. 14, p. 24.

<sup>99</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>100</sup> A teoria da separação consagra o entendimento de que o poder de representação nasce não do mandato, mas de um negócio jurídico unilateral, autônomo e abstrato, a que a doutrina tem dado o nome de “procuração”. Cf. GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2 esquematizado**: contratos em espécie, Direito das Coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 238. 860 p. ISBN 9788547200176.

<sup>101</sup> DE PLACIDO E SILVA, ref. 15, p. 29.

<sup>102</sup> GONÇALVES, *loc. cit.*

<sup>103</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 15.

Diferentemente de Pousada<sup>104</sup>, para o qual a representação não assenta como essencial ao mandato, Tepedino e Oliva<sup>105</sup> têm posicionamento que reflete avanço do instituto quanto à conquista de autonomia. Aproximando-se da corrente que defende além da dissociação, o caráter autônomo da representação e a sua essencialidade ao mandato: a versão instrumental da representação indispensável ao mandato se mostra conectada à própria natureza jurídica da representação que corresponde à outorga de poderes com reflexos na sua autonomia.

As partes até podem contratar lançando mão do mandato sem representação, contudo, será entabulado negócio jurídico atípico pela ausência da representação como procedimento independente e se limitando à mera administração dos interesses do mandatário<sup>106</sup>. Posicionamento que corrobora o entendimento de que o contrato de mandato típico por definição arroga o elemento da representação na sua estrutura. Trata-se de peculiaridade típica que implica outorga de poderes capazes de gerar um negócio jurídico vinculando diretamente o comitente por ser esse o responsável direto<sup>107</sup>.

A inclinação à impossibilidade de vinculação funcional entre os dois institutos em razão das diretrizes adquiridas por suas características obrigacionais do passado remoto não acham guarida no direito moderno. O que se observa na legislação pátria é que quando o instituto do mandato é agraciado com poderes especiais assume contornos próprios que lhe possibilita validade e eficácia independente do que esteja descrito no contrato originário. Como se extrai do art. 1.317, inc. I, do CC de 1916<sup>108</sup>, no qual já consta previsão do mandato com poderes especiais irrevogáveis.

Ainda que o modelo luso-brasileiro apresentasse traços das tradições germânicas e francesas dos quais extraem a configuração de instituto autônomo no que se refere à eficiência operacional, nosso modelo de mandato seguiu um caminho de construção que não há referência no direito comparado. Da mera cessão de crédito de origem romana, a passos largos o modelo brasileiro assegurou a titularidade com direito a transferência definitiva<sup>109</sup>.

<sup>104</sup> POUSADA, *op. cit.* 14, p. 100.

<sup>105</sup> TEPEDINO; OLIVA, *op. cit.*, p. 16.

<sup>106</sup> POUSADA, *op. cit.*, p. 25.

<sup>107</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. Coordenação: Edvaldo Brito. Atualização: Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. 26. ed. rev. aum. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 349. 627 p. ISBN 9788530925208.

<sup>108</sup> “Art. 1.317. É irrevogável o mandato: I – quando se tiver convencionado que o mandante não possa revogá-lo, ou for em causa própria a procuração dada. [...]”. Cf. BRASIL, ref. 3.

<sup>109</sup> “Por influência do direito romano, alguns sistemas jurídicos modernos não souberam encarar o negócio jurídico da cessão de crédito com a autonomia que sua frequente atualização exige. No direito brasileiro, porém, a evolução das ideias conduziu-nos a uma posição totalmente viva [...] Foi reconhecida ao adquirente a qualidade de titular de um direito, embora em caráter potencial, e só depois foi que se caracterizou a transferência como definitiva”. Cf. PEREIRA, ref. 13, p. 346.



Fixada a abstração dos poderes outorgados à representação nos negócios jurídicos bilaterais, mesmo que por sua natureza funcional continue vinculado à essência do mandato, observamos a continuidade do desentranhamento entre os institutos. Em movimento de reforma do CC de 1916<sup>110</sup>, no anteprojeto do Código das Obrigações (1941), cujos autores foram Orosimbo Nonato, Philadelpho Azevedo e Hahnemann Guimarães<sup>111</sup>, postulou-se pela libertação da representação quanto à superveniência ao contrato de mandato, deixando conectado ao contrato apenas as relações obrigacionais assumidas pelas partes<sup>112</sup>.

Não obstante à sombra do contrato de mandato no CC anterior, da evolução doutrinária de emancipação, como importante passo no entendimento de que a procuração não é instrumento do mandato, concluiu-se pela celebração do contrato representativo. Algo com reflexos direto na aquisição de poderes pelo representante para resolver qualquer conflito com o comitente sem que se necessita de modificação no acordo firmado com terceiros de boa-fé:

Princípio da simetria pertine à procuração – negócio de outorga de poderes de representação (que concorre diretamente para a celebração do negócio jurídico representativo) – e não ao contrato de mandato – negócio jurídico de incumbência<sup>113</sup>.

Dentre as mudanças apresentadas no anteprojeto destaca-se o comportamento do mandatário perante terceiros. A autonomia sistemática do representante enseja o aumento da responsabilidade do representado. Na esfera jurídica deste, a representação passou a preconizar a repercussão imediata pelos atos praticados pelo seu representante. Ademais, especificou a pluralidade de agentes no que concerne à continuidade dos atos jurídicos praticados por seus sucessores, herdeiros ou representantes legais em caso de falecimento<sup>114</sup>.

Não referendada no arcabouço de reformas do ditame de 1916, coube ao anteprojeto de 1941 cuidar do excesso de poderes. Passou-se a imputar ao representante a responsabilidade pelos excessos praticados, bem como a ineficácia do negócio celebrado quando terceiros estiverem cientes da ausência dos poderes representativos. Tais medidas trouxeram significativos benefícios no sentido de controlar os atos praticados pelo representante, como fica evidente nos arts. 45 e 46 do referido anteprojeto, *in verbis*:

---

<sup>110</sup> BRASIL, *loc. cit.*

<sup>111</sup> NONATO, Orosimbo; AZEVEDO, Philadelpho; GUIMARÃES, Hahnemann. **Ante-projeto de Código de obrigações**: (parte geral). Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1941. 63 p.

<sup>112</sup> POUSADA, ref. 14, p. 365.

<sup>113</sup> POUSADA, ref. 14, p. 390.

<sup>114</sup> *Ibid.*, p. 330.

Art. 45. A parte interessada na confirmação pode interpelar o representado, para que a declare dentro do prazo que o juiz assinar, considerando-se recusada se o representado guardar silêncio.

Art. 46. Até que a confirmação seja declarada, salvo interpelação, pode o terceiro revogar a declaração feita ao representante sem poderes suficientes<sup>115</sup>.

Neste subtópico foi possível observar que ambas as vertentes de mandato resultantes da decomposição do tradicional direito romano-germânico-canônico foram importantes para que se chegasse ao atual modelo de representação. Seja como instrumento operacional do mandato, seja como instituto autônomo. O caminho de independência seguido pelo modelo pátrio, a partir da vertente luso-brasileira, diferenciou-se de outras legislações por ter encurtado caminho no sentido de possibilitar a transmissão de titularidade de direito, além de proporcionar mais segurança através do controle do excesso de poderes do mandatário a partir das reformas trazidas pelo Código das Obrigações de 1941<sup>116</sup>.

A pretensão em regular o comportamento coletivo para além da conduta individual significa tendência à utilização de normas gerais orientadoras no ordenamento jurídico<sup>117</sup>. Nestes termos, no próximo tópico abordaremos as implicações que as relações jurídicas pautadas em princípios constitucionais trazem ao mandato como tipo contratual de representação. Trataremos da remodelação do contrato de mandato que se distanciou da prática meramente formalista dos contratos da vertente romana para se aproximar do modelo pátrio que conhecemos.

### 1.3 ALTERAÇÕES NO CÓDIGO CIVIL DE 2002

Seguindo a mesma tônica de construção do primeiro CC<sup>118</sup> brasileiro, em que o contexto socioeconômico influenciou diretamente na sua estrutura, faremos uma explanação histórica da atmosfera nacional à época da elaboração do atual CC<sup>119</sup> brasileiro demonstrando as mudanças na legislação brasileira no que se refere a relações jurídicas obrigacionais mediante contrato de mandato em função das novas demandas sociais. Atentas às peculiaridades da sociedade brasileira, as relações jurídicas de direito privado não podem limitar-se a zelar pela segurança jurídica e patrimonial isoladamente.

<sup>115</sup> NONATO; AZEVEDO; GUIMARÃES, ref. 110, p.70.

<sup>116</sup> *Ibid.*, p. 70.

<sup>117</sup> HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**. 26. ed. 14. reimpr. São Paulo: Companhia das Letras, 1995. p. 41. ISBN 8571644489.

<sup>118</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>119</sup> BRASIL, ref. 2.

A partir dessa perspectiva, iniciaremos pela diferenciação entre o mandato com poderes especiais e o mandato originário no direito pátrio traçando comparativos entre os dois últimos Códigos, tendo sempre que possíveis inserções históricas como pano de fundo. O CC de 2002<sup>120</sup>, seguindo os mandamentos da Carta Magna de 1988<sup>121</sup>, mostra maior apreensão das particularidades brasileiras ao não se limitar às análises individuais, e sim direcionar-se aos comportamentos coletivos alinhados a valores éticos.

As cláusulas gerais, por sua abrangência interpretativa, conferem flexibilidade e adaptação aos casos jurídicos mais complexos<sup>122</sup>. Ao mesmo tempo permitem a inserção no atual CC<sup>123</sup> de diretrizes que servem de baliza para validação dos negócios jurídicos. À medida que se distancia do formalismo imperante do Código revogado, nosso atual diploma passa a ser mais abrangente em razão da valorização de padrões de conduta que transcendem o individualismo. O contrato não mais deve ser visto apenas para alcançar interesses particulares, mas sim assumir funções que contribuem na concretização de interesses difusos<sup>124</sup>.

Reflexos da dinâmica social, verificou-se que os princípios patrimonialistas não mais retratavam a realidade das relações jurídicas. No reduto das relações privadas, observamos o crescimento das relações de consumo que, por sua vez, clamavam por alterações nos tipos contratuais. Os enrijecidos modelos do código revogado não acomodavam as disparidades econômicas, prejudicando a parte mais fraca da relação jurídica. Frente a isso, o CC de 1916<sup>125</sup> passa a perder força normativa e vê a necessidade de criar novos mecanismos e princípios relacionados à interpretação dos contratos<sup>126</sup>.

Assim, surgiram microssistemas voltados a diferentes matérias como, por exemplo, o Código de Defesa do Consumidor (CDC)<sup>127</sup>. A partir dessa percepção, novos mecanismos foram incrementados a fim de ampliar a métrica de interpretação dos contratos. Profundas

---

<sup>120</sup> *Ibid.*

<sup>121</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>122</sup> Analisando o art. 662 do mesmo diploma, cumpre reafirmar um dos pontos sensíveis ao intelecto de Pontes de Miranda, muito confundido pela doutrina, que não observa o rigor dos três planos do fato jurídico. Ausência de poderes para agir em nome de outrem – o que consiste, verdadeiramente, no cerne jurídico do contrato de mandato – diz respeito ao plano da eficácia. Cf. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. Atualização: Claudia Lima Marques e Bruno Miragem. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. 62 v. ISBN 9788520343210,

<sup>123</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>124</sup> LEAL, ref. 63, p. 288.

<sup>125</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>126</sup> EHRHARDT JÚNIOR, Marcos (Coord.). **Os 10 anos do Código Civil**: evolução e perspectivas. Prefácio: Luiz Edson Fachin. Belo Horizonte: Fórum, 2012. p. 118. 538 p. ISBN 9788577006168.

<sup>127</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

transformações alteraram a perspectiva sob a qual se entende o Direito Civil agora considerado sob o ponto de vista constitucional. Portanto, a constitucionalização do Direito Civil é um movimento de interpretação e aplicação das leis civis sob o manto das novas perspectivas axiológicas do ordenamento jurídico brasileiro<sup>128</sup>.

O Direito Público entrou na esfera do Direito Privado até o ponto no qual os dois passaram a se confundir. A disparidade construída pelo Código francês (1804) e o Código alemão entre o Direito Público e Privado e que refletiu no Direito brasileiro estava no seu fim. Começou-se após a CF de 1988<sup>129</sup> a constitucionalização do Direito Privado. Sendo assim, o Direito Civil passou a ser interpretado à luz da Constituição, e isso refletiu também em suas normas, são inúmeros os temas do direito privado que são advindos da dogmática constitucional, por exemplo os direitos da personalidade, função social da propriedade, função social do contrato e outros<sup>130</sup>.

Nesse sentido, princípios constitucionais assumem posição de destaque sob a forma de cláusula geral ampliando as possibilidades de relações jurídicas. Trata-se de incremento legislativo capaz de flexibilizar a aplicação da lei no caso concreto em razão de circunstâncias particulares visto que, em atenção ao princípio da operabilidade, o direito deve ser substancialmente concretizado<sup>131</sup>. Em outras palavras, o direito deve ser criado para produzir efeitos, acompanhando as mudanças no plano social e não ser apenas um amontoado de normas ultrapassadas.

Em que pese às diferenças, há também semelhanças entre os diplomas, as quais trazem em seu bojo aplicabilidade e eficiência compatíveis com as novas orientações constitucionais. Nos parágrafos do art. 1.295<sup>132</sup> do CC de 1916, por exemplo, já havia a previsão das hipóteses de alienação ou qualquer outro ato que extrapolasse a mera administração dos bens, não fazendo, todavia, referência à autonomia do instituto. O atual diploma, além de independência para atuar por conta própria, confere poderes irrevogáveis de dispor do bem. Trata-se de uma das faculdades inerentes ao direito de propriedade.

Distinto do Código revogado, o CC de 2002<sup>133</sup> faculta ao terceiro com quem o mandatário contratar exigir o reconhecimento de firma do comitente não sendo mais

<sup>128</sup> EHRHARDT JÚNIOR, op. cit., p. 120.

<sup>129</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>130</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 11. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015. p. 90. v. 5 – Reais. ISBN 9788522492312.

<sup>131</sup> LEAL, ref. 63, p. 290.

<sup>132</sup> “Art. 1.295. 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 (arts. 1.25 a 1.036) não importa o de firmar compromisso (arts. 1.037 a 1.048)”. Cf. BRASIL, ref. 3.

<sup>133</sup> BRASIL, ref. 2.

obrigatoriedade para a validade do negócio de acordo. Assim, enquanto o §3º, do art. 1.289<sup>134</sup> do CC de 1916 exigia o reconhecimento da firma no instrumento particular como condição essencial de validade em relação a terceiros, para o art. 654, §2º<sup>135</sup>, do CC de 2002, basta as qualificações do outorgante e do outorgado. Isso mostra a importância que o atual CC dá ao instituto da representação voluntária em relação a qualquer contrato de fundo em consideração ao princípio da boa-fé objetiva<sup>136</sup>.

Mesmo que importante para produção de efeitos *erga omnes*, a dispensa da obrigatoriedade do reconhecimento de firma pode ser encontrada em várias decisões colegiadas:

[...]. A procuração outorgada pelo mandante sem que tenha sido reconhecida a firma de sua assinatura não invalida, por si só, o mandato, especialmente se a dúvida eventualmente existente acerca da autenticidade do documento vier a ser dirimida por prova suficiente, como a perícia grafotécnica<sup>137</sup>.

[...]. Após a reforma introduzida pela lei 8952/94 não se mostra necessário o reconhecimento de firma pelo outorgante nas procurações ad judícia, porquanto até os instrumentos com outorga de poderes especiais igualmente dispensam essa formalidade após a reforma da referida lei, se a outorga é utilizada exclusivamente perante o juízo da causa<sup>138</sup>.

[...]. A atual redação do artigo 38 do CPC, com redação dada pela lei 8952/94, passou a dispensar o reconhecimento de firma para as procurações ad judícia et

<sup>134</sup> “Art. 1.289. Todas as pessoas maiores ou emancipadas, no gozo dos direitos civis, são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante. (Redação dada pela Lei nº 3.167, de 1965) [...] § 3º O reconhecimento da firma no instrumento particular é condição essencial à sua validade, em relação a terceiros. (Redação dada pela Lei nº 3.167, de 1957)”. Cf. BRASIL, ref. 3.

<sup>135</sup> “Art. 654. Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante. [...] § 2º O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>136</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 11. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2021. p. 1.325. 1678 p. ISBN 9788530993092.

<sup>137</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1787027/RS**. Civil e Processual Civil. Direito de Família e Sucessório no Código Civil de 1916. Omissão ou obscuridade no julgado. Inocorrência. Fundamentação sucinta, mas suficiente. Procuração sem observância de formalidade legal. Ausência de reconhecimento de firma da assinatura. Irrelevância. Autenticidade comprovada por prova pericial grafotécnica. Cessão de quotas de sociedade empresária entre sócios cônjuges casados sob o regime da comunhão universal de bens. Nulidade da doação. Comunicabilidade, copropriedade e composses incompatíveis com a doação entre os cônjuges. Sucessão hereditária. Ascendente vivo ao tempo do falecimento. Ordem da vocação hereditária. Exclusão do cônjuge, a quem se reserva a meação. Deferimento da outra parte ao herdeiro. Dissídio jurisprudencial. Prejudicado. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2020]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/856381612>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>138</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 296489/PB**. Sindical – Ação rescisória – Alegação de afronta ao art. 38 do CPC, c/c o art. 1.289, §3º, do CC/1916 – Não-ocorrência – Desnecessidade de reconhecimento da firma de procuração outorgada a advogado, para postulação em juízo – Arts. 522, 538, §4º e 539 da CLT – Administração interna das Federações de Sindicatos – Número de dirigentes – Composição do Conselho de Representantes: dois membros de cada Delegação dos Sindicatos filiados à Federação – Dissídio jurisprudencial não configurado. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2007]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/7523/inteiro-teor-100016862>. Acesso em: 3 jun. 2024.

extra, o que vale dizer que mesmo os instrumentos com poderes especiais estão acobertados pela dispensa legal<sup>139</sup>.

As correspondências a tais formalidades remontam à consolidação das leis civis de 1858, como primeiro conjunto de leis direcionadas ao direito privado nacional que serviram de base para o primeiro projeto de Código elaborado em 1864. Trata-se da sintetização, em pouco mais de vinte artigos, das proposições concernentes ao contrato de mandato estabelecido nas Ordenações Filipinas que valeu como nosso primeiro Código Comercial brasileiro. Embora estranhas ao que determina nossa atual legislação, essas normas tiveram sua relevância de aplicação ao momento de sua promulgação<sup>140</sup>.

Como já destacado neste trabalho, conforme foi se estabelecendo distintos modelos de contrato de mandato em cada período histórico, percebeu-se gradual distanciamento das formalidades romanas. À medida em que se diversificou as formas de interpretação do CC, novas conformações das relações obrigacionais surgiram. Desprendendo-se das condutas individualizadas para focar no controle social balizados pelas cláusulas gerais e dos princípios fundamentais<sup>141</sup>. Como se extrai respectivamente dos arts. 421 e 422 do CC de 2002, que tratam do princípio da boa-fé e da função social do contrato, *in verbis*:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé<sup>142</sup>.

<sup>139</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 256098/SP**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2001].

<sup>140</sup> POUSADA, ref. 14, p. 330.

<sup>141</sup> LEAL, ref. 63, p. 287.

<sup>142</sup> BRASIL, ref. 2.

Para Pereira<sup>143</sup>, outra mudança importante trazida pelo CC de 2002<sup>144</sup> foi o fim da polêmica sobre a aplicação do princípio da atração da forma. Enquanto o CC de 1916<sup>145</sup> fazia referência a valores para diferenciar a forma pública da forma particular de procuração, o art. 657<sup>146</sup> do atual diploma define que a outorga deve acompanhar a forma exigida em Lei. Ou seja, o exercício dos poderes concedidos deve acompanhar a forma estabelecida no contrato principal.

A mera referência à proibição da forma verbal disposta no art. 1.291<sup>147</sup> do CC revogado admite pontos controversos quanto à vinculação entre os dois institutos. A defesa da autonomia da representação era rechaçada pela ideia de que o mandato não existiria sem representação ou mesmo pela ideia de que a representação não poderia compor qualquer outra espécie de contrato<sup>148</sup>. Contudo, a autonomia conquistada pela representação em relação ao mandato vincula a outorga de poderes e o ato a ser praticado pelo representante independente do acordo bilateral firmado.

A representação no atual CC<sup>149</sup> tem sua independência funcional amparada pelo princípio da atração da forma. Enquanto o mandato deve seguir as regras impostas aos contratos bilaterais, a representação constitui-se de ato unilateral e tem a obrigação de revestir a outorga com as mesmas formalidades do contrato principal, todavia dispensada de seguir as mesmas regras lá estipuladas<sup>150</sup>. É essencial, contudo, seguir as diretrizes do contrato originário para geração de direitos e deveres ao outorgado. Embora carregada de aptidões *sui generis*, a procuração com poderes especiais como instrumento da representação não tem o condão de afastar a efetiva manifestação de vontade do outorgado estipulado no negócio jurídico pressuposto.

Ao representante cabe atuar sob os mesmos parâmetros estabelecidos no contrato principal que pode ser típico ou atípico a fim de conferir maior segurança às transações imobiliárias. Tais formalidades encontram respaldo em tribunais superiores no direito pátrio ao anular negócio jurídico quando o mandatário não segue os ditames do contrato principal:

---

<sup>143</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 385.

<sup>144</sup> BRASIL, *op. cit.*

<sup>145</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>146</sup> “Art. 657. A outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado. Não se admite mandato verbal quando o ato deva ser celebrado por escrito”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>147</sup> “Art. 1.291. Para o atos que exigem instrumento público ou particular, não se admite mandato verbal”. Cf. BRASIL, ref. 3.

<sup>148</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 22.

<sup>149</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>150</sup> TEPEDINO; OLIVA, *op. cit.*, p. 23.

É assente na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que pra praticar qualquer ato que exorbitem a administração ordinária do bem, tais como alienar, doar, hipotecar ou transigir, deve constar explícita e expressamente da procuração poderes especiais para tanto<sup>151</sup>.

[...] ficou evidente que o mandatário excedeu os limites dos poderes da procuração que lhe foi outorgada, eis que ali não mencionava poder de doar, razão pela qual evidente a ocorrência de vício na lavratura da escritura pública de doação tendo como favorecido Renato de Oliveira Onofrio (fl. 17), diante da ausência de consentimento válido e eficaz dos mandantes (e-STJ, fl. 480). Assim, o entendimento proferido no acórdão proferido está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula nº 83 do STJ. Nessas condições, com base no art. 255 do RISTJ, **NEGO PROVIMENTO**<sup>152</sup>.

O mesmo ocorre quanto à possibilidade do substabelecimento particular, exceto quando a forma pública for essencial ou compuser a substância do negócio jurídico que ensejou a representação, como é possível observar no seguinte posicionamento do Supremo Tribunal Federal (STF) antes mesmo do atual CC<sup>153</sup> entrar em vigor:

[...] “Não é exigível o instrumento público em substabelecimento de procuração pública, ainda quando o ato para o qual foi constituído o procurador deva realizar-se por instrumento público” (STF, ADCOAS 1982, 82653)<sup>154</sup>.

E ainda, tem-se a manifestação do Superior Tribunal de Justiça (STJ):

[...] (Resp 21236/ES. Data do julgamento 05/03/1996. Rel. Min. Nilson Naves): “Ementa. Compra e Venda. Mandato. É admissível substabelecer a procuração pública mediante instrumento particular. Não há impedimento de ordem legal”<sup>155</sup>.

A transferência dos poderes recebidos em representação para que o substabelecido atue em nome do representado pode ocorrer com ou sem reserva de poderes. Sem reserva de poderes tem o condão de eliminar o procurador da relação jurídica demonstrando a força normativa dos poderes que lhes foram outorgados:

<sup>151</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1677085/GO**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2017].

<sup>152</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1575048/SP**. Recurso Especial – Ação Declaratória de nulidade de ato e negócios jurídicos – Doação de imóvel por intermédio de procurador – Tribunal *a quo* que reputou inválida a primeira procuração outorgada em razão da falsidade do conteúdo a despeito da autenticidade da assinatura, mantendo a rigidez dos demais instrumentos de mandato ante a ausência de provas quanto à sua falsificação – Alegação de que o instrumento carece dos elementos mínimos para a sua validade, notadamente a particularização do donatário – Recurso Especial provido. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2015]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/861407991>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>153</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>154</sup> LEAL, José Hildor. Mandato no Novo Código Civil. **ARPEN/SP**, Notícias, São Paulo, 12 abr. 2008. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br/noticia/6878#>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>155</sup> *Ibid.*



O substabelecimento sem reserva de poderes, por si só, importa renúncia ao mandato judicial, sendo desnecessária manifestação expressa do substabelecimento no sentido de que deixará de representar o outorgante. [...] <sup>156</sup>.

Pousada afirma que a substituição dos termos mandato, mandante e mandatário por representação, representante e representado demonstra situação de desconforto em relação ao Código <sup>157</sup> revogado. Para ele, tal mudança aponta para uma relação de promiscuidade entre os institutos da representação e do contrato de mandato <sup>158</sup>. Respeitosamente, Entendemos que a referida alteração significa ajustamento na relação de confiança por força da independência conquistada pela representação em relação ao contrato subentendido segundo os comandos do princípio da boa-fé objetiva.

A projeção da representação voluntária à parte especial exprime a dissociação coordenada em atenção aos comandos constitucionais de essência existencial. Ao mesmo tempo, reafirma a continuidade do vínculo operacional trazendo mais segurança para aqueles com quem o representante contrata. Isso ocorre por necessidade de demonstração dos poderes concedidos ao representante que atua com autonomia. Ainda que apresentem opiniões diferentes quanto à conexão funcional entre os institutos do mandato e da representação, Gustavo Tepedino e Milena Donato Oliva e Carlos Roberto Gonçalves são uníssonos quanto à autonomia da representação:

[...] há inequívoca consagração da representação voluntária como instituto autônomo, embora essencial ao mandato. Dessa forma, não há, no direito brasileiro, mandato desprovido de representação, mas pode haver representação sem mandato <sup>159</sup>.

A teoria da separação consagra o entendimento de que o poder de representação nasce não do mandato, mas de um negócio jurídico unilateral, autônomo e abstrato, a que a doutrina tem dado o nome de “procuração” <sup>160</sup>.

Quanto à sistematização no que se refere ao mandato representativo no CC de 2002 <sup>161</sup>, boa parte dos artigos da Lei revogada foram reutilizados. Mudanças, em sua grande maioria,

<sup>156</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Habeas Corpus 326861/SP**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2015].

<sup>157</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>158</sup> POUSADA, ref. 14, p. 15.

<sup>159</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 17.

<sup>160</sup> GONÇALVES, ref. 97, p. 238.

<sup>161</sup> BRASIL, ref. 2.

ateve-se em aperfeiçoar os artigos. Por exemplo, o art. 657<sup>162</sup> condiciona a validade do contrato por simetria: A outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado. Seu correspondente no Código antigo (art. 1.291)<sup>163</sup> apenas fazia menção à proibição da forma verbal se escrito fosse o contrato base.

Outro caso acurado observamos no art. 1.304 do CC<sup>164</sup> anterior, que foi repaginado sob o número de 672<sup>165</sup> no atual diploma. Enquanto o antigo se limitava à subordinação dos atos sucessivos não fazendo referência quanto às possibilidades de atuação e mascarando o poder individual de mandatário, o atual traz a diferenciação entre atuação singular ou plural. Além de validar a atuação individual nos casos de dois ou mais mandatários, ficou expressa as formas de atuação solidária, substitutiva ou sucessiva, em conjunto ou fracionário. Aqui, ou contrário do código anterior, prioriza-se atuação individual ficando as formas de atuação conjuntas subordinadas à expressa autorização do mandante.

O art. 1.307<sup>166</sup> do CC de 1916 já tratava da possibilidade de vínculo jurídico direto entre o mandatário e terceiros quanto atuasse em nome próprio prejudicando o direito de ação do mandante contra terceiros. No CC de 2002, o que mais se aproxima é o art. 663<sup>167</sup>, ao afirmar ser de responsabilidade do mandatário quando atua em nome próprio. Com importante diferença que não havia na legislação revogada: manutenção do vínculo do mandante quando expresso negócio em nome deste. Ou seja, por conta do mandante.

A fim de ratificar a força normativa do art. 663, o art. 664<sup>168</sup> do atual CC diz que o mandatário tem o direito de retenção sobre o bem objeto do mandato até o valor gasto na operação. Ambos os artigos se destinam aos efeitos do mandato reportando maior segurança jurídica tanto ao mandatário quanto aos terceiros com quem esse contratar. Em regra, o

---

<sup>162</sup> BRASIL, ref. 146.

<sup>163</sup> BRASIL, ref. 147.

<sup>164</sup> “Art. 1.304. Sendo vários os mandatários nomeados no mesmo instrumento, entender-se-á que são sucessivos, se não forem expressamente declarados conjuntos ou solidários, nem especificadamente designados para atos diferentes”. Cf. BRASIL, ref. 3.

<sup>165</sup> “Art. 672. Sendo dois ou mais os mandatários nomeados no mesmo instrumento, qualquer deles poderá exercer os poderes outorgados, se não forem expressamente declarados conjuntos, nem especificamente designados para atos diferentes, ou subordinados a atos sucessivos. Se os mandatários forem declarados conjuntos, não terá eficácia o ato praticado sem interferência de todos, salvo havendo ratificação, que retroagirá à data do ato”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>166</sup> “Art. 1.307. Se o mandatário obrar em seu próprio nome, não terá o mandante ação contra os que com ele contrataram, nem estes contra o mandante. Em tal caso, o mandatário ficará diretamente obrigado, como se seu fora o negócio, para com a pessoa, com quem contratou”. Cf. BRASIL, ref. 3.

<sup>167</sup> “Art. 663. Sempre que o mandatário estipular negócios expressamente em nome do mandante, será este o único responsável; ficará, porém, o mandatário pessoalmente obrigado a agir no seu próprio nome, ainda que o negócio seja de conta do mandante”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>168</sup> “Art. 664. O mandatário tem o direito de reter, do objeto da operação que lhe foi cometida, quanto baste para pagamento de tudo que lhe for devido em consequência do mandato”. Cf. *Ibid.*

mandatário se coloca na qualidade de responsável pela realização do ônus de maior relevância na relação jurídica desse tipo de contrato: atuar em nome e no interesse do mandante.

Além disso, nos contratos bilaterais imperfeitos e onerosos, o art. 664 em comento deve ser interpretado em conjunto com o art. 681<sup>169</sup> e com Enunciado 184, do Conselho da Justiça Federal (CJF), que dispõe sobre a retenção, incluindo-se a remuneração ajustada e o reembolso de despesas:

Da interpretação conjunta desses dispositivos, extrai-se que o mandatário tem o direito de reter, do objeto de operação que lhe foi cometida, tudo que lhe for devido em virtude do mandato, incluindo-se a remuneração ajustada e o reembolso de despesas<sup>170</sup>.

No que se refere às inovações interpretativas que elevaram a representação voluntária ao patamar de instituto jurídico auto suficiente, destaca-se as condições impostas ao mandante. Resolve-se em perdas e danos quando expressa cláusula de irrevogabilidade (art. 683, CC de 2002)<sup>171</sup>. Dispensa-se a prestação de contas, não se extingue com a morte de nenhuma das partes e traz a possibilidade de transferência para si do objeto do mandato (art. 685, CC de 2002)<sup>172</sup>.

A irrevogabilidade, como requisito de maior importância para procuração com poderes especiais, foi durante a primeira metade do século XX mera obrigação de não fazer por parte do mandante. Incorrendo em perdas e danos em caso de descumprimento<sup>173</sup>. Pontes de Miranda<sup>174</sup> reforça a irrevogabilidade distinguindo o mandato (instituto) da procuração (instrumento), uma vez que no momento da manifestação de vontade do outorgante, concretizou-se a efetiva transferência de direitos com efeitos no mundo jurídico; e, ainda que possa desconstituir o negócio jurídico, a procuração com poderes especiais continuará “ineliminável”.

<sup>169</sup> “Art. 681. O mandatário tem sobre a coisa de que tenha a posse em virtude do mandato, direito de retenção, até se reembolsar do que no desempenho do encargo despendeu” *Cf. Ibid.*

<sup>170</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 184**. Brasília, DF, [s. d.]. Disponível em:

<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/345#:~:text=Da%20interpreta%C3%A7%C3%A3o%20conjunta%20desses%20dispositivos,e%20o%20reembolso%20de%20despesas>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>171</sup> “Art. 683. Quando o mandato contiver a cláusula de irrevogabilidade e o mandante o revogar, pagará perdas e danos”. *Cf. BRASIL*, ref. 2.

<sup>172</sup> “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”. *Cf. Ibid.*

<sup>173</sup> POUSSADA, ref. 14, p. 374.

<sup>174</sup> PONTES DE MIRANDA, ref. 122, v. 02, p. 65.

Além de capítulo específico, a introdução de seis artigos sem referências anteriores refletem o especial tratamento dado à matéria no CC de 2002<sup>175</sup>. O atual patamar pode ser observado quando se compara o caminho seguido pelo sistema pátrio ao que ocorreu em outras legislações. O Código Civil português de 1967, por exemplo, trata apenas da representação negocial na parte geral do código sem diferenciá-la da representação legal<sup>176</sup>.

Destacamos também comparativo no direito pátrio entre as variantes negocial e legal do CC de 2002, que abre a possibilidade de validação do negócio jurídico por força de lei ou por ato de vontade do representado, conforme seu art. 117<sup>177</sup>. A autorização resulta em autêntica independência da representação ao permitir que o outorgado contrate consigo mesmo ou no interesse de outrem.

Sobre a questão, Maria Helena Diniz<sup>178</sup> aponta dois elementos essenciais para a formação do instituto: um estrutural, constituído pela alteridade presente no conceito de negócio jurídico, e outro funcional, formado pela composição de interesses consensuais.

Buscando a feição interna contratual, Maria Helena Diniz aponta dois elementos essenciais para a formação do instituto: um estrutural, constituído pela alteridade presente no conceito de negócio jurídico; e outro funcional, formado pela composição de interesses contrapostos, mas harmonizados. Vale lembrar que a alteridade se constitui pela presença de pelo menos duas pessoas quando da constituição do contrato. Justamente pela existência desses dois elementos é que seria vedada a autocontratação, ou celebração de um contrato consigo mesmo<sup>179</sup>.

O instituto do autocontrato, por sua relevância para o tema deste trabalho, requer resgate histórico sobre o fim da sua proibição a partir das alterações feitas pelo CC de 2002<sup>180</sup>. O art. 1.133, inc. II<sup>181</sup>, do CC de 1916, vedava a compra pelo mandatário de bens que administrasse mesmo que por hasta pública. No Código atual, além de não mais existir tal

<sup>175</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>176</sup> POUSADA, *op. cit.*, p. 15.

<sup>177</sup> “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”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>178</sup> DINIZ, ref. 47, p. 66.

<sup>179</sup> TARTUCE, ref. 136, p. 971.

<sup>180</sup> BRASIL, *op. cit.*

<sup>181</sup> “Art. 1.133. Não podem ser comprados, ainda em hasta publica: I - Pelos tutores, curadores, testamenteiros e administradores os bens confiados á sua guarda ou administração. II - Pelos mandatarios, os bens, de cuja administração ou alienação estejam encarregados. III - Pelos empregados publicos, os bens da União, dos Estados e dos Municipios, que estiverem sob sua administração, directa, ou indirecta. A mesma disposição applica-se aos juizes, arbitradores, ou peritos que, de qualquer modo, possam influir no acto ou no preço da venda. IV - Pelos juizes, empregados de fazenda, secretários de tribunaes, escrivães e outros officiais de justiça, os bens, ou direitos, sobre que se litigar em tribunal, juizo, ou conselho, no lugar onde esses funcionarios servirem, ou a que se estender a sua autoridade”. Cf. BRASIL, ref. 3.

vedação, há possibilidade de autocontrato conforme a parte final de seu art. 685<sup>182</sup>. Embora que sob a vigência do código anterior já houvesse entendimento doutrinário de que tal vedação não alcançava o mandatário<sup>183</sup>.

Essas modificações foram inicialmente debatidas no anteprojeto das Obrigações de 1941<sup>184</sup>, sensível às falhas do Código<sup>185</sup> anterior. Na elaboração do anteprojeto, permitiu a autocontratação mediante inequívoca vedação legal ou permissão consensual. A autorização do representante pelo representado configura exceção à proibição do autocontrato, pois comportava a dupla emissão de vontade residente na própria autorização<sup>186</sup>.

Para Orlando Gomes<sup>187</sup>, nosso atual CC converge na mesma linha, uma vez que a relevância alcançada pelo detalhamento dos conceitos jurídicos do mandato com poderes especiais e da representação defendidos na comissão de elaboração ensejou a permissão legal e a concessão do representado viabilizando o contrato consigo mesmo – o qual consideramos determinante para a validação e eficácia da procuração em causa própria nas transações imobiliárias.

O autocontrato autoriza o representante a atuar ao mesmo tempo como representado e fictamente como uma terceira pessoa beneficiária do negócio desde que respeitados os limites preestabelecidos. Trata-se da manifestação de vontade com aptidão de satisfazer interesses contrapostos típicos dos contratos bilaterais reunidos em uma só pessoa. Representação que também pode ocorrer em sua forma indireta mediante substabelecimento ficando o representante responsável pelas garantias ao substabelecido em caso de inadimplemento do representado<sup>188</sup>.

Em breve análise no direito comparado, observa-se conformidade com a proposta assumida pelo nosso atual diploma: possibilidade de alienação do bem objeto do contrato por aquele que administra, como demonstra CC Italiano, em seu art. 1.395, e o CC português, em seu art. 261, respectivamente:

---

<sup>182</sup> BRASIL, ref. 172.

<sup>183</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Súmula 165**. A venda realizada diretamente pelo mandante ao mandatário não é atingida pela nulidade do art. 1.133, II, do Código Civil. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [1963]. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=3198>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>184</sup> NONATO; AZEVEDO; GUIMARÃES, ref. 110, p.60.

<sup>185</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>186</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 386.

<sup>187</sup> GOMES, ref. 107, p. 123.

<sup>188</sup> MARTINS, Sergio Ávila Doria. A anulabilidade e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 35, v. 73, p. 192, jul./dez. 2012. ISSN 1413-4543. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi73/pdf.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

Art. 1.395. É anulável o contrato que o representante conclua consigo mesmo, no próprio nome ou como representante de uma outra parte, a não ser que o representado tenha autorizado expressamente ou então que o conteúdo do contrato esteja estabelecido de modo a excluir a possibilidade de conflito de interesses<sup>189</sup> (tradução do autor).

Art. 261. É anulável o negócio celebrado pelo representante consigo mesmo, seja em nome próprio, seja em representação de terceiro, a não ser que o representado tenha especificamente consentido na celebração, ou que o negócio excluía por sua natureza a possibilidade de conflito de interesses. 2. Considera-se celebrado pelo representante, para o efeito do número precedente, o negócio realizado por aquele em quem tiverem sido substabelecidos os poderes de representação<sup>190</sup>.

Nesse sentido, destacamos que o nosso atual modelo de representação encontra parâmetros internacionais no que consiste a autocontratação. A regra estabelecida pelo código revogado quando fazia menção à proibição da aquisição pelo mandatário, ainda que por hasta pública, foi superada pelo atual diploma. A remessa do instituto da representação à parte especial coincide com a possibilidade do autocontrato em razão do reconhecimento da emancipação da representação que passa a vigorar como instituto capaz de efetivar o compromisso assumido pelas partes independente do contrato implícito<sup>191</sup>.

Neste subtópico tratamos da nova perspectiva inserida pelo CC de 2002<sup>192</sup> nas relações privadas, tendo como premissa indispensável aos contratos o princípio da boa-fé objetiva. As alterações foram demonstradas a partir de comparações do atual diploma com o Código<sup>193</sup> revogado traçando apontamentos históricos que servem como pano de fundo para evolução dos mandatos, em especial, aquele dotado de poderes especiais. Dentre os pontos levantados, destaca-se a integralização entre comandos normativos constitucionais e a padronização das condutas coletivas a serem guiadas por cláusulas gerais<sup>194</sup>, além da alteração e incremento de alguns artigos de lei quando comparado ao Código<sup>195</sup> revogado.

Nesse sentido, é importante citar a tutela dos princípios constitucionais para garantir a efetividade dos direitos fundamentais com destaque para o princípio da boa-fé objetiva no contexto do contrato de mandato. No próximo subtópico serão apreciados posicionamentos jurisprudenciais verificando em que medida as relações de confiança influenciam nas transações imobiliárias como mecanismo de harmonização da autonomia privada, conforme o

<sup>189</sup> PIZARRO, Djalma. Mandato “em causa própria” e representação para contratar “consigo mesmo ou com terceiros”. **SERJUS**, Notícias, [s. l.], [s. d.]. Disponível em: [https://www.serjus.com.br/noticias\\_antigas/on-line/mandato\\_causa\\_propria\\_representacao\\_contratar\\_consigo\\_mesmo\\_ou\\_com\\_terceiros\\_07\\_12\\_2009.pdf](https://www.serjus.com.br/noticias_antigas/on-line/mandato_causa_propria_representacao_contratar_consigo_mesmo_ou_com_terceiros_07_12_2009.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>190</sup> PIZARRO, ref. 189.

<sup>191</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 18

<sup>192</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>193</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>194</sup> file:///C:/Users/bruno/Downloads/paradigma,+103-352-1-RV.pdf. p. 17

<sup>195</sup> BRASIL, *loc. cit.*

art. 113<sup>196</sup> do CC de 2002. São julgados que apresentam garantias ao mandante e aos terceiros de boa-fé caso o mandatário não atue com retidão, lisura ou extrapole os limites dos poderes concedidos.

#### 1.4 CONSTRUÇÃO JURISPRUDENCIAL

Decisões favoráveis à procuração em causa própria como título de transmissão de propriedade são recorrentes no Brasil principalmente em nível estadual desde que cumprido requisitos aplicados ao contrato de compra e venda. Antes dos julgados sobre o objeto de pesquisa deste trabalho, passaremos por referências que evidenciam a importância da manifestação da vontade, destacando o princípio da boa-fé em consonância ao princípio da dignidade da pessoa humana como vetor de todo ordenamento jurídico. Mesma importância adquiriu o princípio da publicidade no contexto de constitucionalização do direito civil relativizando o registro como único ato jurídico a produzir efeitos *erga omnes*.

Em seguida, serão detalhados casos complexos que demonstram a necessidade de utilização de cláusulas gerais na solução dos litígios como guardião das garantias a utilização do mandado com poderes especiais nas transações imobiliárias. Em virtude das suas aptidões, o instituto permite a imposição de condições para o completo adimplemento das obrigações pactuadas. Desde que preenchidos os mesmos pressupostos de existência, validade e eficácia do contrato de compra e venda.

Neste primeiro caso, destacamos o indeferimento do pedido de condenação em desfavor da imobiliária responsável pela administração do imóvel preservando a relação fiduciária preestabelecida:

Verifica-se que a imobiliária cumpriu a obrigação de bem administrar a relação locatícia entabulada entre a autora e a locatária do seu imóvel, promovendo, por ocasião da desocupação, os reparos necessários ao imóvel e de responsabilidade da locatária (fotos de fls. 53/59). Não demonstrada a sua desídia na administração do imóvel e, atentando para o fato de que a reparação material buscada pela autora

---

<sup>196</sup> “Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. § 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) III - corresponder à boa-fé; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 2º As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)” Cf. BRASIL, ref. 2.

decorre exclusivamente dos problemas de infiltração apresentados pelo prédio, não há que se falar em indenização por prejuízo decorrente da má-execução do mandato<sup>197</sup>.

Nesse segundo caso, foram assegurados os direitos do antigo proprietário por força da fidúcia inerente à obrigação firmada em contrato de mandato com a concessionária. Esta, responsável por efetuar a transferência do veículo para o nome do comprador, não observou os deveres inerentes à boa execução do contrato de mandato firmado entre as partes. Acolhido recurso em consequência dos prejuízos administrativos junto ao Departamento de Trânsito (DETRAN) e da caracterização de danos morais:

Alienação de veículo a terceiro sem a realização de transferência junto ao Detran. Concessionária que age como mandatária ao realizar a revenda de veículo. Caracterizada a responsabilidade da concessionária/ mandatária que não observou os deveres inerentes à boa execução do contrato de mandato firmado pelas partes. Recurso do autor restrito à concessão de danos morais. Acolhimento. Autor que teve em sua carteira de habilitação 7 pontos (doc. de fl. 10) decorrentes de infrações de trânsito praticadas por terceiro. Evidente abalo à personalidade do demandante, capaz de ensejar a caracterização de danos morais. Quantum indenizatório que deve ser fixado em R \$4.150,00. Valor atenta para a condição econômica de ambas as partes, bem como para o caráter pedagógico/punitivo da medida. (Recurso Cível Nº 71001720432, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Eduardo Kraemer, Julgado em 29/01/2009)<sup>198</sup>

A credibilidade norteadora das relações negociais, impostas às partes no momento contratual como mecanismo de harmonização da autonomia privada conforme previsto pelo art. 113<sup>199</sup> do CC de 2002, e instrumentalizado pelos negócios jurídicos, gera expectativas. Como instrumento de auto regulamentação de relações privadas, sendo sua estabilidade e proteção às legítimas expectativas criadas a partir de sua celebração. De tal modo que qualquer forma de intervenção externa se mostra potencialmente hábil a vulnerar a base objetiva do negócio jurídico e por consequência a majoração dos custos de transação a ele relacionados.

Nesse contexto, a preservação da confiança entre as partes contratantes, como expressão da boa-fé e mecanismo de contenção da autonomia privada, consiste em parâmetro elementar contratual. Motivo que também revela a ampliação da responsabilidade aplicada ao exercício das atividades jurisdicionais direcionadas à interpretação. O compromisso com o

<sup>197</sup> RIO GRANDE DO SUL. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível 71001451210**. Porto Alegre: Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, [2008].

<sup>198</sup> LEAL, ref. 63, p. 88.

<sup>199</sup> BRASIL, ref. 196.



aprofundamento e coerência dessa concepção de contrato reflete na coexistência entre o direito e a economia em especial no que se refere às custas da intervenção estatal. Os custos contratuais são mensurados pela avaliação dos riscos da transação embutidos em cada negócio jurídico pactuado.

A despeito do processo evolutivo a coexistência entre o direito e a economia em que as circunstâncias e o contexto em que um contrato é celebrado se mostram cada vez mais relevantes, já se observava posicionamentos satisfatórios à possibilidade da procuração em causa própria possuir natureza de ato jurídico perfeito. Aproximando-a dos contratos de compra e venda com destaque para o cumprimento dos requisitos de existência, validade e eficácia essenciais do negócio jurídico. Trata-se dos elementos essenciais, naturais e acidentais que integram a estrutura dos negócios jurídicos<sup>200</sup>.

O fenômeno da repersonalização do direito civil instrumentalizando as situações patrimoniais à satisfação dos objetivos existenciais da Constituição da República não tem por objetivo desqualificar as atribuições dos registros públicos, mas sim desfazer a tradicional visão de propriedade como finalidade estritamente econômico:

Pode-se dizer, em uma concepção tradicional, que o registro sempre se apartou dos juristas no tocante à conceituação da propriedade. Para estes, a propriedade é poder sobre a coisa; já o registrador assimilou a visão dos economistas, da propriedade como riqueza, renda da coisa. [...] que, “como conjunto de operações direcionadas à averiguação da consistência e renda dos bens, sem falar do efetivo percebimento desta, para fins de imposição de tributos por parte dos poderes públicos, o cadastro imobiliário é formalmente um procedimento jurídico, mas com finalidade e conteúdo exclusivamente econômicos<sup>201</sup>.”

A publicidade, como elemento chave do direito público brasileiro, é responsável pela segurança jurídica do direito de propriedade graças aos seus efeitos *erga omnes*. Contudo, tal segurança jurídica não deve se limitar apenas aos títulos que integram o rol do art. 167, inc. I (vide Anexo A), da Lei nº 6.015/1973, mas, a qualquer ato jurídico em razão das suas virtudes quando emitidos pelo cartório competente. O registro da procuração com cláusulas especiais produz efeitos no mundo jurídico e não pode ausência de formalidade invalidar a essência dos negócios jurídicos. Trata-se de garantir a permanência dos efeitos do acordo firmado preservando a parte materialmente válida inerente à declaração de vontade:

Não poderia, em verdade, o magistrado dar a extensão que deu ao pedido, anulando, por inteiro, **a procuração em causa própria e os atos negociais subsequentes, porquanto, a teor do art. 153 do Estatuto Substantivo Civil, a nulidade parcial**

<sup>200</sup> PONTES DE MIRANDA, ref. 122, v. 02, p. 99

<sup>201</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 312.

**de um ato não o prejudicará na parte válida**, se esta for separável. Vale dizer que as pessoas acima nominadas, **se nada existe para afetar a validade da manifestação de vontade que explicitaram, os efeitos desta devem persistir, com efeitos reflexo no contexto do mundo jurídico**<sup>202</sup> (grifo nosso).

Desta forma, observa-se que o exequente (agravado) não postulou pretendendo defender direito alheio em nome próprio, nem excedeu os poderes que lhe foram conferidos. Isso porque o fez **munido de instrumento que lhe possibilita a proteção, em juízo, do bem que lhe foi alienado através da procuração in rem propriam**. Isenção da prestação de contas<sup>203</sup> (grifo nosso).

O mandato em causa própria, apesar de orientado para expressar a vontade do representado, tem sua natureza jurídica voltada aos interesses do representante por subverter a lógica do mandato simples. Nesse sentido, a presença de cláusula específica amplifica os poderes concedidos para além da singela autorização representativa. É o que se observa no voto da eminente Mina. Nancy Andrichi:

A procuração in rem suam não encerra conteúdo de mandato, **não mantendo apenas a aparência de procuração autorizativa de representação**. Caracteriza-se, em verdade, como negócio jurídico dispositivo, translativo de direitos que dispensa prestação de contas, tem caráter irrevogável e confere poderes gerais, no exclusivo interesse do outorgado. A irrevogabilidade lhe é insita justamente por ser seu objeto a transferência de direitos gratuita ou onerosa<sup>204</sup> (grifo nosso).

Antes do atual CC<sup>205</sup>, em que foi dada a representação voluntária capítulo próprio, já se evidenciava em decisões colegiadas sua emancipação em razão da outorga de poderes mesmo que vinculada ao negócio jurídico pressuposto<sup>206</sup>, conforme consta na decisão do Recurso Especial (REsp) 64457/RJ, do Min. Sálvio Figueiredo Teixeira, da 4ª Turma do STJ, *in verbis*:

[...] “mandato em causa própria” **era desvinculado do negócio jurídico que lhe deu causa**, apesar de também confundir os institutos de mandato com a procuração em causa própria. Para tanto, cita-se a ementa: I – **Pelo contrato de mandato em causa própria, o mandante transfere todos os seus direitos sobre um bem, móvel ou imóvel, passando o mandatário a agir por sua conta, em seu próprio nome, deixando de ser uma autorização, típica do contrato de mandato, para transformar-se em representação**. II – **Ao transferir os direitos, o mandante se desvincula do negócio, não tendo mais relação com a coisa alienada**, pelo que não há que se falar em extinção do contrato pela morte do mandante. O contrato

<sup>202</sup> SANTA CATARINA. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível 433410 SC 1988.043341-0**. Florianópolis: Tribunal de Justiça de Santa Catarina, [1988].

<sup>203</sup> SANTA CATARINA. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível SC 2002.022285-8**. Florianópolis: Tribunal de Justiça de Santa Catarina, [2002].

<sup>204</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 303707/MG**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2001].

<sup>205</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>206</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p.09

permanece válido e, em consequência, a procuração, que é sua forma, mesmo depois do decesso do vendedor<sup>207</sup> (grifo nosso).

Sobre o risco de perda do imóvel pela ausência de transmissão formal, observa-se em grande medida casos envolvendo ações possessórias para execução de dívidas em nome do antigo proprietário com pedido de imissão na posse. A ação de embargos de terceiros tem sido o meio de defesa em que se observa vasto repertório de decisões favoráveis ao comprador/outorgado que se utilizou de procuração em causa própria:

[...] configura verdadeiro negócio jurídico dispositivo, translativo de direitos referentes ao imóvel, agindo o outorgado no próprio interesse. O título suficiente da aquisição é o próprio instrumento, sequer carecendo o adquirente de outra prova. Demonstrada a aquisição do imóvel penhorado por meio de procuração em causa própria, escorreita a procedência dos embargos de terceiro para fins de desconstituir a constrição incidente irregularmente sobre o bem<sup>208</sup>.

A procuração em causa própria, outorgada em caráter irrevogável, irretroatável e isenta de prestação de contas, gera transferência de direitos sobre o imóvel e autoriza ao outorgado que atue em nome e interesse próprios. Comprovado o pagamento pelo ?ágio? do imóvel penhorado, a quitação do contrato de financiamento e o cancelamento da alienação fiduciária no Registro de Imóveis, mediante procuração em causa própria, faz jus a Embargante à desconstituição da penhora, se a aquisição dos direitos sobre o bem ocorreu antes da propositura da execução em que foi penhorado. 3. Deu-se provimento ao agravo de instrumento<sup>209</sup>.

Há entendimento do STJ sobre os embargos de terceiros em caráter preventivo com a mesma finalidade de proteção do patrimônio, não obstante a ação possessória não se destine a efetiva constrição judicial. A simples ameaça ao exercício da posse ao proprietário do direito alheio possibilita impugnação preventiva.

O propósito recursal consiste em definir se é possível a oposição de embargos de terceiro preventivos, isto é, antes da efetiva constrição judicial sobre o bem. [...] A averbação da existência de uma demanda executiva, na forma do art. 615-A do CPC/73, implica ao terceiro inegável e justo receio de apreensão judicial do bem, pois não é realizada gratuitamente pelo credor; pelo contrário, visa assegurar que o bem possa responder à execução, mediante a futura penhora e expropriação, ainda que seja alienado ou onerado pelo devedor, hipótese em que se presume a fraude à execução<sup>210</sup>.

<sup>207</sup> RAMOS JÚNIOR, Lourival da Silva. A procuração em causa própria e seus efeitos imobiliário e fiscal. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 35, v. 73, p. 160, jul./dez. 2012. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi73/pdf.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>208</sup> DISTRITO FEDERAL. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Acórdão 1426532 DF**. Brasília, DF: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, [2022].

<sup>209</sup> DISTRITO FEDERAL. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Acórdão 1378183 DF**. Brasília, DF: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, [2021].

<sup>210</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1726186/RS**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2016].

Por último, o julgado que consideramos de grande importância para essa construção jurisprudencial. Ainda sob a vigência do CC de 1916<sup>211</sup>, ficou decidido que a outorga de poderes por uma procuração em causa própria tem o efeito de extinguir o mandato anteriormente conferido, caso haja a transferência do domínio do imóvel ao outorgado. Assim, o outorgante perde todos os poderes e direitos sobre o imóvel em virtude da transferência de domínio:

Procuração em causa própria. – Devidamente transcrita a procuração em causa própria e operada a transferência do domínio em favor do outorgado, extingue-se o mandato, nos termos do art. 1.316, IV, parte final, do Código Civil, e não pode ser substabelecido. – Recurso extraordinário não conhecido<sup>212</sup>.

Nos julgados apresentados, tem-se a utilização axiológica dos comandos constitucionais na perspectiva de tornar mais relações obrigacionais maleáveis e acessíveis do ponto de vista contratual. A autonomia privada, em seu sentido existencial, prevalece sobre formalidades legais. Diretrizes contratuais que norteiam a sua efetivação além de ratificar as regras de conduta contidas no princípio da boa-fé tem função harmonizadora e conciliadora amenizando o rigor lógico-dedutivo dos modelos contratuais herdados do direito romano formal. As relações jurídicas atuais se voltam aos compromissos éticos estipulando parâmetros de conduta razoáveis com vistas à proteção de interesses coletivos e a função social da propriedade.

---

<sup>211</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>212</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 67728/MA**. Procuração em causa própria. – Devidamente transferida a procuração em causa própria e operada a transferência do domínio em favor do outorgado, extingue-se o mandato, nos termos do art. 1.316, IV, parte final, do Código Civil, e não pode ser substabelecido. – Recurso Extraordinário não reconhecido. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [1975]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/14622670>. Acesso em: 3 jun. 2024.

## 2 CONCEITUAÇÃO DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

A natureza interna contratual se compõe de dois elementos essenciais: um estrutural, constituído pela alteridade presente no conceito de negócio jurídico, e outro funcional, formado pela composição de interesses contrapostos, mas que podem ser harmonizados. A alteridade se constitui pela presença de pelo menos duas pessoas quando da constituição de negócio jurídico. Justamente pela existência desses dois elementos é que seria vedada a celebração de contrato consigo mesmo. Não obstante, nossa legislação permite a possibilidade de autocontratação mediante outorga de poderes especiais.

Para que isso seja possível, é imprescindível desvinculação entre os institutos do mandato e da representação para demonstrar as possibilidades de utilização do mandato com poderes especiais expressos, colocando-o no mesmo patamar dos contratos de compra e venda. Pleiteando que a procuração com cláusula *in rem suam* tenha natureza jurídica de transmissão de propriedade, busca-se demonstrar também a segurança jurídica quando cumpridos os mesmos requisitos dos negócios jurídicos bilaterais. A relativização da obrigatoriedade de registro como única forma de transmissão da titularidade de direitos de propriedade tem por objetivo destravar negócios jurídicos imobiliários por conta das formalidades da Lei nº 6.015/1973<sup>213</sup>.

Dos ensinamentos de Caio Mário da Silva Pereira<sup>214</sup>, a utilização inicial da procuração com poderes especiais para atribuir ao cessionário a simples competência de procurador do cedente foi finalmente superada ao reconhecer ao adquirente/procurador a qualidade de titular de direitos com possibilidade de transferência como definitiva. Tal feito foi possível graças à separação entre o título de crédito e o poder de transferi-lo:

No direito brasileiro, porém, a evolução das ideias conduziu-nos a uma posição totalmente viva e atual. Por muito tempo havia perdurado a concepção da inaccessibilidade e no século passado, quando os nossos juristas ao assunto se referiam, ainda era para conceituar o cessionário como um procurador do cedente, procurator *in rem suam*, que defendia os seus interesses nomine alieno, isto é, na qualidade de representante do cedente. Mais tarde, a concepção mudou. Foi reconhecida ao adquirente a qualidade de titular de um direito, embora em caráter potencial, e só depois foi que se caracterizou a transferência como definitiva. Finalmente, desvencilharmo-nos das reminiscências e velharias históricas, como das injunções da sistemática do instituto em outras legislações, elaborando a sua normação com singeleza e precisão<sup>215</sup>.

---

<sup>213</sup> BRASIL, ref. 9.

<sup>214</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 34. v. 2 – Teoria geral de obrigações. ISBN 9786559644209.

<sup>215</sup> *Ibid.*, p. 368.

Dessa maneira o cessionário passou a ser habilitado para perseguir os benefícios da relação creditória, e assim, lograr quase que inteiramente os efeitos de uma cessão de crédito. Em regra, o credor sempre pode transferir o seu crédito (art. 286, do CC de 2002)<sup>216</sup>, como qualquer parte integrante do patrimônio suscetível de alienação.

Além da plena capacidade de dispor do patrimônio, nosso CC<sup>217</sup> também versa sobre poderes especiais irrevogáveis que não se extinguem nem com a morte de qualquer das partes por não carregar em seu bojo as características de confiança típica do mandato regular. Além disso, o procurador também está isento do dever de prestar contas tendo em vista que a cessão de direitos nesse caso representa ato jurídico para proveito próprio. Seu art. 683<sup>218</sup> inova ao utilizar a cláusula de irrevogabilidade que afasta o direito potestativo do mandante de rescindir unilateralmente o contrato. Em caso de revogação, arcará o mandante com as perdas e danos que o caso concreto determinar<sup>219</sup>.

A aptidão do mandato com poderes especiais em subverter o mandato comum remonta aos ensinamentos de Bevilacqua<sup>220</sup>: enquanto o contrato de mandato se presta a tutelar os interesses do mandante obedecendo a propósito de cooperação jurídica de intensa base fiduciária podendo ser desfeita *ad nutum*(unilateralmente), cláusula especial destoa das normas que segmentam contrato de mandato. Para o autor do primeiro CC brasileiro, a cláusula *in rem suam* é “desnaturadora do mandato”, possibilitando ao mandatário agir em interesse próprio e ilimitado dentro dos poderes transferidos<sup>221</sup>.

Enquanto a procuração genérica de outorga de poderes se sujeita à revogação por ter as mesmas características do mandato originário, a procuração em causa própria outorga poderes de transferência por configurar autêntico instrumento translativo quando preenchido os requisitos da escritura de compra e venda<sup>222</sup>. A busca em colocar a procuração em causa própria como alternativa viável e legal passa pela sua normatização singela e precisa própria da dogmática brasileira por não seguir os modelos de outras legislações:

---

<sup>216</sup> “Art. 286. O credor pode ceder o seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor; a cláusula proibitiva da cessão não poderá ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>217</sup> *Ibid.*

<sup>218</sup> BRASIL, ref. 171.

<sup>219</sup> TARTUCE, ref. 136, p. 1344.

<sup>220</sup> BEVILAQUA, ref. 54, p.110

<sup>221</sup> *Ibid.*, p. 65.

<sup>222</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 376.

Em vez de proceder como o Código francês ou o italiano de 1865, que cuidavam da cessão de crédito como derivada apenas *ex venditionis* causa, e por isto têm merecido a crítica da boa doutrina, o brasileiro traçou a sua normação como instituto autônomo, tendo em vista a sua natureza intrínseca de transferência da obrigação, e por isto mesmo colocou-a no fecho da parte geral das obrigações, antes da disciplina dos contratos. Ali cogita da cessão voluntária, que é objeto de tratamento no presente capítulo. Fica, por conseguinte, à margem a chamada cessão necessária ou legal a que o Código Civil de 1916 faz referência [...] Foi reconhecida ao adquirente a qualidade de titular de um direito, embora em caráter potencial, e só depois foi que se caracterizou a transferência como definitiva<sup>223</sup>.

Essa introdução tópica começa pela diferenciação entre o mandato simples e o dotado de poderes especiais em breve comentário sobre a estrutura contratual. Por muito tempo havia perdurado a concepção da inviabilidade de cessão de título via *procurator in rem suam* por ser o cessionário um procurador do cedente em defesa dos seus interesses. No direito pátrio, porém, a evolução das ideias nos conduziu à conceituação própria. Foi reconhecida ao adquirente a qualidade de titular de um direito, embora em caráter potencial, seguida da possibilidade de transferência como definitiva.

Os subtópicos seguintes, sempre conectado aos aspectos históricos considerados relevantes para reforçar os argumentos sobre a temática defendidos, serão desenvolvidos baseados na legislação civilista sob o manto dos valores constitucionais. Nesse primeiro trataremos da autonomia adquirida pela representação voluntária, diferenciando-a do negócio jurídico de representação.

## 2.1 DA NATUREZA JURÍDICA

A autonomia, como técnica de atuação inerente ao instituto da representação, ao mesmo tempo que demonstra a importância desse fenômeno para a proteção dos interesses de terceiros, caracteriza-se pela desobrigação do representante em relação ao negócio jurídico principal. Esse subtópico se inicia pela distinção entre o mandato originário e o mandato dotado de poderes especiais destacando as características de ambos. Posteriormente, será tratado da emancipação do instituto da representação sempre com propósito de demonstrar a capacidade jurídica que o procurador em causa própria tem para concretizar a alienação de bens imóveis quando habilitado.

Não se pode confundir o mandato com a procuração uma vez que esta última não constitui um contrato, mas sim o meio pelo qual o negócio se instrumentaliza. O mandato é contrato negócio jurídico bilateral a reger as relações internas entre mandante e mandatário

---

<sup>223</sup> PEREIRA, ref. 214, p. 368.

que pressupõe aceitação. A procuração é a ato jurídico unilateral mediante o qual são atribuídos ao procurador poderes para agir em nome do outorgante para conhecimento de terceiros. Portanto, procuração, como ato unilateral de outorga poderes, não se presta a instrumentalização do mandato, mero negócio jurídico de representação<sup>224</sup>

Diferente do mandato genérico cuja outorga de poderes é usada para praticar atos ou administrar interesses do outorgante (art. 653, CC de 2002)<sup>225</sup>, o mandatário que foi autorizado mediante uma procuração com a cláusula em causa própria atua por conta e interesse próprios, mas vinculado ao nome do outorgante (art. 685, CC de 2002)<sup>226</sup>. Dessa forma, na procuração com cláusula especial expressa o procurador exerce a representação com poderes especiais indo além das funções do contrato de mandato simples.

Na mesma linha leciona Caio Mário da Silva Pereira<sup>227</sup> ao afirmar que procuração em causa própria é instituto autônomo por estar desatrelado ao negócio jurídico principal. Em virtude de ser instrumento da representação voluntária, protege terceiros em caso de eventuais vícios contratuais em função da concessão ao representante de habilitação especial em apartado do contrato principal. Nesse contexto, a obrigação contraída nos limites das outorgas tem validade mesmo em desacordo com as instruções originárias. Sendo indispensável, todavia, a ciência dos poderes que definem a representação por parte do terceiro envolvido<sup>228</sup>.

Pontes de Miranda<sup>229</sup> afirma que a representação tem por premissa apenas habilitar o representante a atuar em nome do representado. Os limites de sua atuação ficam por conta do negócio jurídico base: “A procuração não cria uma obrigação para o procurador de praticar atos, mas o poder de agir em nome do outorgante, diferenciando-se, nesse aspecto, do mandato em que o mandatário tem a obrigação de praticar atos jurídicos no interesse do mandante”<sup>230</sup>.

As diferenças entre procurador e o negócio jurídico de representação foram levantadas bem antes da consolidação do tema por aqui. No CC português de 1867 já apresentava diferenças entre procurador e mandatário, encarregando-se de prestar ou fazer algo em nome de outrem. Aquele assumiu caráter essencialmente representativo em razão da exibição dos poderes adquiridos desde que não pessoalmente vinculado. Para Pousada, houve substancial alteração na causa-função do contrato de mandato: “[...] enquanto tradicionalmente concebido

<sup>224</sup> TARTUCE, ref. 136, p. 1324.

<sup>225</sup> “Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>226</sup> BRASIL, ref. 172.

<sup>227</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 376.

<sup>228</sup> *Ibid.*, p. 376.

<sup>229</sup> PONTES DE MIRANDA, ref. 122, v. 43, p. 58.

<sup>230</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil Teoria Geral**. Coimbra: Coimbra Editora, 2001. v. II. p. 233.



como um instrumento de gestão de confiança, parece ter sido transformado em fundamento negocial de representação direta”<sup>231</sup>.

Diante disso, o instituto da representação tem como finalidade permitir que o representante assuma a titularidade do negócio, a despeito de estar atuando em nome de outrem. Capacitado de plena independência de ação, sendo responsável pelos atos que pratica, contudo limitado ao mandato que recebeu. No mandato originário, o mandatário não pode ir além dos interesses do comitente. Sendo, neste caso, a permanência deste como titular do negócio jurídico. O mandato portanto tem natureza de contrato e produz efeitos quando aceito pelo mandatário e consentido pelo mandante.

Não obstante o fato da outorga de poderes não se confundir com a relação jurídica principal, evidencia a emancipação da representação quanto ao negócio subsidiário. Atuação, dentro dos limites dos poderes que lhe foram conferidos, vincula o representado para com terceiros de boa-fé. Além disso, o mandato em causa própria contraria toda a essência da sua versão originária. Isso porque, a rigor, não se trata de mandato, mas de representação em causa própria, cuja natureza jurídica tem aptidão para operacionalizar negócios jurídicos indiretos em virtude da técnica da representação que se utiliza dos poderes abstraídos para viabilizar negócio jurídico translativo<sup>232</sup>.

A proposta aqui foi trazer a diferenciação entre os institutos da representação e do mandato com a finalidade de fortalecer o entendimento de que a procuração em causa própria pode ser utilizada como meio de se concretizar a alienação de bens imóveis. Demonstramos a força contida na representação negocial em função da sua soberania, ainda que inerente ao contrato de mandato. Como salienta Caio Mário da Silva Pereira: “No direito brasileiro, como no francês e no português a representação é essencial e a sua falta desfigura o contrato para prestação de serviços”<sup>233</sup>.

No próximo subtópico serão abordados os requisitos e as garantias que fazem da procuração em causa própria um autêntico instrumento jurídico de transmissão de direitos reais. Entre os requisitos destacam-se a cláusula de irrevogabilidade expressa e a presença dos elementos que validam e tornam eficaz um contrato de compra e venda. Sobre as garantias, destacamos a proteção dos direitos de terceiros envolvidos por ser irrevogável e irretratável, desde que cientes dos poderes adquiridos pelo procurador em causa própria.

---

<sup>231</sup> POUSADA, ref. 14, p. 269.

<sup>232</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p.08.

<sup>233</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 252.

## 2.2 DOS REQUISITOS E DAS GARANTIAS

Os requisitos e garantias que fazem da procuração em causa própria negócio jurídico válido capaz de transmissão de titularidade sobre bens imóveis se baseiam nas características que o nosso CC traz em seu art. 685<sup>234</sup>. Como instrumento da representação, sua função não se vincula inexoravelmente às diretrizes do mandato originário. Inversamente a isso, apresenta virtudes de negócio jurídico translativo de direitos que dispensa a prestação de contas por seu caráter irrevogável. Iniciamos pela especificidade do mandato especial a partir da distinção entre a função do mandatário e do representante que atua com independência. Em seguida, inserimos a utilização do instituto em alguns estados da federação principalmente com finalidade arrecadatória.

Caio Mário da Silva Pereira<sup>235</sup> nos ensina que a representação possibilita atuação independente pois se constitui de negócio jurídico unilateral em que os direitos e deveres atribuídos se encontram no negócio jurídico subentendido. A representação consubstancia a própria outorga de poderes com força para salvaguardar o direito de terceiros desde que a atuação do representante não extrapole os limites de poder que foram conferidos:

Se o comitente houver fornecido ao representante instruções especiais, em apartado ou reservadas, a obrigação contraída nos limites das outorgas tem plena vigência, ainda que em afronta às instruções, porque são inconfundíveis umas e outras; os poderes definem a representação e o terceiro deve conhecê-los ao tratar com o mandatário, ao passo que as instruções podem ser legitimamente ignoradas por aquele, destinando-se a regular as relações particulares entre mandatário e mandante<sup>236</sup>.

Como já destacado aqui, seguimos caminho próprio ao possibilitar que o responsável pela administração do bem pudesse se tornar proprietário. Isso se deve à validação do negócio jurídico unilateral por força de lei ou por ato de vontade do representado conforme o art. 117<sup>237</sup> e do compromisso estabelecido o qual o representante adere de forma irrevogável. Assim, se alguém autoriza outrem a representá-lo na venda de determinada coisa lhe conferindo poderes especiais, nenhum inconveniente há em que a coisa seja comprada pelo próprio procurador, pois a adquirirá nas mesmas condições em que seria adquirida por terceiro<sup>238</sup>.

---

<sup>234</sup> BRASIL, ref. 172.

<sup>235</sup> PEREIRA, ref. 13, p.109.

<sup>236</sup> *Ibid.*, p. 391.

<sup>237</sup> BRASIL, ref. 177.

<sup>238</sup> PIZARRO, ref. 189.

Isso porque, a possibilidade de o procurador transferir para si o bem definido na procuração se dá em decorrência do prévio acordo bilateral que reflete na outorga de poderes. É o que se pode extrair do art. 489<sup>239</sup> do atual CC, quando diz que é nulo o contrato quando se deixa que apenas uma das partes fixe o preço. Ou seja, por mais que se trate de instrumento que possibilite atuação posterior e unilateral do procurador, há que se cumprir pressupostos que lhe garantirão validade e eficácia.

Quanto à força probante dos poderes concedidos, Caio Mário da Silva Pereira<sup>240</sup> afirma que estando expressamente repassados pelo comitente, a conduta do procurador independe dos limites estabelecidos nas instruções contratuais. Visto serem inconfundíveis umas e outras. Os poderes definem a representação, desde que ciente o terceiro interessado ao tratar com o mandatário. “As instruções podem ser legitimamente ignoradas por aquele, destinando-se a regular as relações particulares entre mandatário e mandante”<sup>241</sup>.

A ciência do terceiro com quem o representante contratou, conforme estipula o art. 119<sup>242</sup> do atual CC, que trata do instituto da representação, se ajusta ao que trata o art. 661, §1º<sup>243</sup>, ao estabelecer a expressa previsão dos poderes especiais ao procurador. Tal ciência, representa garantias de transmissão de direitos por se tratar de requisito para cessão de poderes especiais que irão além da mera administração dos bens do representante. Fixando, nesses termos, seu caráter irrevogável e vinculando em definitivo o outorgante impedindo que possa se arrepender ou desfazer a transação realizada pelo outorgado.

No substabelecimento, o conjunto de garantias ao terceiro interessado são definidas a partir da responsabilização do representante conforme dispõe o art. 667<sup>244</sup>, caso o sub-rogado

<sup>239</sup> “Art. 489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>240</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 97

<sup>241</sup> *Ibid.*, p. 376-377.

<sup>242</sup> “Art. 119. É anulável o negócio concluído pelo representante em conflito de interesses com o representado, se tal fato era ou devia ser do conhecimento de quem com aquele tratou. Parágrafo único. É de cento e oitenta dias, a contar da conclusão do negócio ou da cessação da incapacidade, o prazo de decadência para pleitear-se a anulação prevista neste artigo”. Cf. BRASIL, *op. cit.*

<sup>243</sup> “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. [...]”. Cf. *Ibid.*

<sup>244</sup> “Art. 667. O mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente. § 1º Se, não obstante proibição do mandante, o mandatário se fizer substituir na execução do mandato, responderá ao seu constituinte pelos prejuízos ocorridos sob a gerência do substituto, embora provenientes de caso fortuito, salvo provando que o caso teria sobrevivido, ainda que não tivesse havido substabelecimento. § 2º Havendo poderes de substabelecer, só serão imputáveis ao mandatário os danos causados pelo substabelecido, se tiver agido com culpa na escolha deste ou nas instruções dadas a ele. § 3º Se a proibição de substabelecer constar da procuração, os atos praticados pelo substabelecido não obrigam o mandante, salvo

não atue com diligência. Dentre as quatro situações de substabelecimento, nos importa a autorização expressa no contrato implícito. O mandatário responde pela atuação equivocada do substabelecido. Não há nulidade possível visto que os credores/terceiros não podem ser prejudicados por questões que envolvem matéria restrita ao mandante e ao mandatário<sup>245</sup>.

Em alienação fiduciária, para que a procuração com poderes especiais tenha força de título translativo de direitos, as formalidades legais devem ser endossadas pelo credor fiduciário. A qualificação do imóvel com todas as informações essenciais e a efetivação do acordo entre as partes devem ser lavrados por escritura pública constituída em tabelionato de notas para que tenha fé pública e faça prova plena nos termos do art. 215<sup>246</sup> do CC. Além de presentes as características do contrato de compra e venda e a cláusula de irrevogabilidade:

A procuração em causa própria ou *in rem suam* é instrumento que configura verdadeiro negócio jurídico dispositivo e translativo de direitos e que, para que constitua elemento hábil de transferência de propriedade um bem imóvel, deve possuir todos os elementos essenciais ao tipo de negócio, constando expressamente a individualização do bem, o preço, a forma de quitação, o consentimento das partes, além das cláusulas de irretatibilidade, irrevogabilidade e dispensa de prestação de contas. Consentimento nos artigos 23 e 29 da Lei n.º 9.514/97; e artigo 299 do Código Civil e da publicidade pela escrituração devida junto ao registro de imóveis (artigo 108 do Código Civil)<sup>247</sup>.

---

ratificação expressa, que retroagirá à data do ato. § 4º Sendo omissa a procuração quanto ao substabelecimento, o procurador será responsável se o substabelecido proceder culposamente”. Cf. *Ibid*.

<sup>245</sup> Agravo de Instrumento (AI) 2226154-18.2015.8.26.0000. Cf. SÃO PAULO (Estado). Poder Judiciário. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Consulta de Jurisprudência**. São Paulo, [s. d.]. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=780000>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>246</sup> “Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena. § 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter: I – data e local de sua realização; II – reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas; III – nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação; IV – manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes; V – referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato; VI – declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram; VII – assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato. § 2º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo. § 3º A escritura será redigida na língua nacional. § 4º Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes. § 5º Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>247</sup> DISTRITO FEDERAL. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Apelação Cível XXXXX-37.2019.8.07.0007 DF**. Civil. Processo Civil. Embargos de Terceiro. Construção bem imóvel. Penhora de direitos aquisitivos. Contrato verbal. Compra e venda imóvel. Procuração *in rem suam*. Elementos e formalidades essenciais. Descumprimento. Alienação fiduciária pendente. Anuência do credor fiduciário. Exigência legal. Ausência. Publicidade. Escrituração. Desatendimento da norma. Bem de família. Impenhorabilidade. Ônus da prova. Falta de comprovação. Brasília, DF: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, [2019]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/1202499609>. Acesso em: 3 jun. 2024.

Segundo Venosa<sup>248</sup>, mesmo que o mandato em causa própria não gere efeitos potestativos em prol do mandatário ou de terceiros, como acontece entre credor e devedor nos contratos de compra e venda, a cessão de direitos ou promessa de transferir bens por ter os mesmos requisitos do contrato deve a esse ser equiparado. A intenção de resguardar o interesse de terceiros pode ser observada nas consequências da revogação do mandato. Caso apenas o procurador seja notificado, há previsão de que terceiros não sejam prejudicados. É o que determina o art. 686<sup>249</sup> do atual CC, ao preservar os atos constituídos junto ao procurador, além de possibilitar pedido de reparação contra esse.

A fim de se evitar questionamentos jurídicos, deve ser observado o cumprimento de todos requisitos formais e constantes de escritura pública (RE 71816, Primeira Turma, Relator: Min. Oswaldo Trigueiro, 1971)<sup>250</sup>. Dentre os mais importantes estão a individualização do objeto, o preço e o consentimento. São requisitos dispostos no art. 481<sup>251</sup> e seguintes do atual CC brasileiro que garantem a existência do bem e condições de transferência de domínio. Ademais, é indispensável a cláusula específica que garanta a transferência ao mandatário de todos os direitos do mandante sobre o bem. A ausência de expressa previsão, não incorre em erro substancial do negócio jurídico como causa de anulação. Mas sim, a nulidade absoluta do negócio jurídico:

ACÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL POR MEIO DE PROCURAÇÃO, SEM CLÁUSULA ESPECÍFICA DE “EM CAUSA PRÓPRIA” E SEM A PRECISA E CLARA TRANSFERÊNCIA AO MANDATÁRIO DE TODOS OS DIREITOS QUE O MANDANTE POSSUI EM RELAÇÃO AO BEM, IMÓVEL OU MÓVEL DESCRITO NO INSTRUMENTO. NÃO OBSERVÂNCIA DAS FORMALIDADES LEGAIS. ENTENDIMENTO QUE ENCONTRA RESSONÂNCIA NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CONCLUSÃO DE QUE O INSTRUMENTO EM ANÁLISE NÃO EXPRESSA, POR PARTE DO MANDANTE, A TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS SOBRE O BEM AO MANDATÁRIO. ACÓRDÃO QUE RECONHECEU A NULIDADE ABSOLUTA DO NEGÓCIO JURÍDICO, E NÃO EM ERRO SUBSTANCIAL.

<sup>248</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**. 22. ed. rev. e atual. São Paulo, Atlas, 2022. p. 519. v. 03. ISBN 9786559772353.

<sup>249</sup> “Art. 686. Art. 686. A revogação do mandato, notificada somente ao mandatário, não se pode opor aos terceiros que, ignorando-a, de boa-fé com ele trataram; mas ficam salvas ao constituinte as ações que no caso lhe possam caber contra o procurador. Parágrafo único. É irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>250</sup> MARTINS, Julio. A procuração em causa própria pode ser registrada e com isso transferir a propriedade?. **Jusbrasil**, [s. l.], 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-procuracao-em-causa-propria-pode-ser-registrada-e-com-isso-transferir-a-propriedade/1206222358>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>251</sup> “Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”. Cf. BRASIL, *loc. cit.*

PRETENSÃO DE APLICAR O PRAZO PREVISTO NO ART. 178, § 9º, V, b, DO CC/1916. DESCABIMENTO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO<sup>252</sup>.

No Estado do Maranhão, tem-se a utilização da procuração com poderes específicos com a mesma validade do contrato de compra e venda. Prática endossada pela Corregedoria-Geral da Justiça (CGJ) daquele Estado ao emitir normatizações sobre o tema, *in verbis*:

Art. 684. As procurações em causa própria são atos unilaterais e não receptíveis. Parágrafo único. No conteúdo da procuração em causa própria, poderão ser incluídas operações onerosas, que deverão observar os requisitos da compra e venda (a coisa, o preço e o consentimento) e por suas normas serão regidas (art. 481 e seguintes do Código Civil)<sup>253</sup>.

Do mesmo Código de Normas, extraímos alguns requisitos próprios da procuração no que se refere à capacidade civil e disponibilidade do bem, assim como representação com poderes específicos expressos:

Art. 679. Os requisitos da procuração em causa própria são os seguintes:  
I - o outorgante (ou representado) deve ser capaz, proprietário ou promitente comprador ou cessionário do imóvel, bem como não pode haver limitação ou restrição à disponibilidade do outorgante;  
II - declaração do outorgante de que o bem pertence a parte disponível (art. 1.846 do Código Civil), devendo, **sempre que possível, o tabelião aferi-la por meio de documentos**;  
III - caso o outorgante não traga os documentos ao tabelião, será consignado no instrumento público tal fato;  
IV - declaração do outorgante (representado) de que não está com dificuldade financeira; e  
V - **especificar expressamente os poderes de representação que exorbitem os poderes gerais de administração** (art. 661, § 1º, do Código Civil).  
Parágrafo único. Na primeira certidão emitida após a lavratura do ato, deverá assinar o outorgante e o tabelião, além do assento notarial<sup>254</sup> (grifo nosso).

Prática semelhante ocorre no município de São Paulo ao equiparar a procuração em causa própria ao contrato de compra e venda para fins tributários. Valendo expressamente como fato gerador de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) desde que preenchidos os requisitos indispensáveis. A título de exemplo, a Consolidação das Leis

<sup>252</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1542151/GO**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2015]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/875214411>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>253</sup> MARANHÃO. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão. Corregedoria Geral da Justiça. **Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão**: atualizado até o Provimento nº 422023. [São Luís]: [s. n.], [s. d.].

<sup>254</sup> MARANHÃO. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão. Corregedoria Geral da Justiça. **Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão**: texto atualizado até o Provimento nº 312020, de 25 de junho de 2020. [São Luís]: [s. n.], [s. d.].

Tributárias do município de São Paulo traz em seus arts. 152 e 153, do Decreto nº 59.579, de 3 de julho de 2020, *in verbis*:

Art. 152. Estão compreendidos na incidência do imposto: (Art. 2º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 13.402, de 05/08/02, e da Lei nº 14.125, de 29/12/05)

I - a compra e venda;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta;

IV - 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;

V - a arrematação, a adjudicação e a remição;

VI - o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão, considerando, em conjunto, apenas os bens imóveis constantes do patrimônio comum ou monte-mor;

VII - o uso, o usufruto e a enfiteuse;

VIII - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

IX - a cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda;

X - a cessão de direitos à sucessão;

XI - a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;

XII - a instituição e a extinção do direito de superfície;

XIII - todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.

Art. 153. O imposto não incide: (Art. 3º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 13.402, de 05/08/02)

I - no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

II - sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, de retrocessão ou pacto de melhor comprador;

III - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;

IV - sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

V - sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica;

VI - sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997<sup>255</sup>.

Ante o exposto, tem-se que o referido art. 153, inc. I<sup>256</sup>, reforça a ideia de que, uma vez preenchidos os requisitos dos contratos de compra e venda, a esse se equivale. A transmissão de propriedade se concretiza e impossibilita o substabelecimento.

<sup>255</sup> SÃO PAULO (Cidade). **Decreto nº 59.579, de 3 de julho de 2020**. Aprova a Consolidação das Leis Tributárias do Município de São Paulo. São Paulo, 2020. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59579-de-3-de-julho-de-2020>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>256</sup> *Ibid.*

Não contendo todos esses requisitos, a condição de excepcionalidade deixa de existir e passa a produzir efeitos do mandato convencional; ou seja, mera representação administrativa. A validade dos negócios jurídicos para transferência, modificação ou renúncia de direitos reais exige escritura pública conforme o art. 108<sup>257</sup> do atual CC, como controle imperativo legal dos negócios jurídicos acima de trinta salários mínimos. Mais uma medida de segurança pode ser o condicionamento à forma pública da manifestação de vontade conforme art. 109<sup>258</sup> do mesmo diploma.

Os dispositivos em destaque traçam, como regra geral, a forma pública como essencial à validade dos negócios jurídicos que suscitam compra e venda de imóvel. Trata-se de formalidades que garantem maior segurança jurídica em virtude da publicização por gerar imediato poder de sequela. Como um dos três elementos essenciais do contrato, a vontade das partes ganha notoriedade com o CC de 2002, ao transmutar do plano teórico, convalidando o poder que as partes possuem ao estabelecer determinado negócio jurídico<sup>259</sup>.

O princípio da autonomia, no âmbito das relações contratuais, passou por uma importante transformação guiada pelo fenômeno jurídico da constitucionalização do Direito Civil. Tal processo evolutivo passa pela teoria da autonomia da vontade calcada no individualismo e na liberdade absoluta de contratar. Ficando precipuamente a cargo dos contratantes resolver pontos controversos que pudessem resultar em perdas e danos<sup>260</sup>, por força do princípio *pacta sunt servanda* com finalidade única em gerar mais segurança jurídica aos contratos.

Mesmo na vigência do código revogado, em que a tônica era a tutela do bem jurídico a qualquer custo, encontramos posicionamentos que relativizam o direito de propriedade permitindo a transferência da posse como símbolo da situação fática. Aquele que tem a posse, como elemento mais expressivo do direito de propriedade, o exerce com legitimidade oponível a qualquer reivindicação de terceiros. Posto que os poderes de usar, fruir ou gozar, dispor e reivindicar ou reaver sem a posse não configura propriedade<sup>261</sup>.

<sup>257</sup> “Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>258</sup> “Art. 109. No negócio jurídico celebrado com a cláusula de não valer sem instrumento público, este é da substância do ato”. Cf. *Ibid.*

<sup>259</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 113. 462 p. ISBN 9788530942595.

<sup>260</sup> “A REVOGAÇÃO DE PROCURAÇÃO, SUA EFICÁCIA E EFEITOS CONSTITUEM CONTROVÉRSIA A SER DESLINDADA ENTRE AS PRÓPRIAS PARTES DIRETAMENTE NELA ENVOLVIDAS, A ELA ESTRANHO O CREDOR, NO CASO, A UNIÃO. APELO DENEGADO”. Cf. TRIBUNAL:TFR ACORDÃO RIP:03101860 DECISÃO:09-04-1985 PROC:AC NUM:0046305 ANO: UF:RJ TURMA:01

<sup>261</sup> BEVILAQUA, ref. 54, p. 65.



É o que observamos em Recurso Extraordinário (RE) recorrido e julgado improcedente ao considerar que procuração em causa própria continha os requisitos necessários de contrato de compra e venda e que portanto procedia à imissão na posse por parte do mandatário, *in verbis*: “FEZ-SE A TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO NA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA, OUTORGADA POR INSTRUMENTO PÚBLICO”<sup>262</sup>

Em mais uma inserção histórica, a autonomia privada, como fundamento inerente a toda relação contratual, nos remetem ao processo evolutivo da liberdade para contratar que passou despercebido por toda era medieval, retomando sua importância apenas no início do século XIX:

[...] o contrato converteu-se em instrumento por excelência da autonomia da vontade, **confundida com a própria liberdade** [...] Autonomia da vontade, liberdade individual e propriedade privada, transmigraram dos fundamentos teóricos e ideológicos do Estado liberal para os princípios de direito, com pretensão de universalidade e intemporalidade<sup>263</sup> (grifo nosso).

De primeira ordem e indispensável nas relações privadas, a liberdade para contratar foi fundamental na retomada da circulação de bens ao final da idade média. Exigidas pelas “novas demandas” do Direito Civil, os princípios clássicos de propriedade privada, autonomia da vontade e liberdade individual deixaram o plano teórico para incorporar o princípio da boa-fé objetiva, resultando em equilíbrio econômico e social aos contratos<sup>264</sup>.

O princípio da boa-fé, em crescente utilização em razão da complexidade das relações contratuais, só veio a ser normatizado no CC de 2002<sup>265</sup>, embora já referendado em sede jurisprudencial. Além de positivado no CC vigente, seu art. 113<sup>266</sup> o coloca como guia condicionador do modo de interpretação dos negócios jurídicos. Nesse sentido, salvo conflito de interesses (art. 117)<sup>267</sup>, as transferências de poderes geridos por procuração com cláusula em causa própria podem ser vistas como forma direta de alienação de propriedade em razão

<sup>262</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Embargo de Infringência no Recurso Extraordinário 7688/GO**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [1964]. Fez-se a transferência de domínio na procuração em causa própria, outorgada por instrumento público. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [1964]. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur109430/false>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>263</sup> GOMES, ref. 259, p. 111.

<sup>264</sup> *Ibid.*

<sup>265</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>266</sup> BRASIL, ref. 196.

<sup>267</sup> BRASIL, ref. 177.

da aptidão de contrato feito e acabado por força do seu caráter irrevogável (art. 685, CC de 2002)<sup>268</sup> não contrariar a boa-fé inerente aos negócios jurídicos.

O resgate de princípios e teorias clássicas do pensamento liberal associados ao princípio da boa-fé teve por objetivo demonstrar que a procuração em causa própria possui forma de um verdadeiro contrato com características especiais. A transferência de domínio é possível através deste instrumento por força do conceito unitário<sup>269</sup> de propriedade restaurada no regime capitalista que tinha por premissa concentrar os domínios eminentes e úteis na figura do proprietário<sup>270</sup>.

Como já detalhado, a origem do mandato com poderes especiais remonta ao direito romano no qual foi criado para superar a impossibilidade de transmissão de crédito pessoal. Tal transferência de direitos só era possível mediante a abertura de nova relação jurídica sobre o objeto. Assim, a procuração em causa própria passou a permitir a utilização do mesmo crédito pelo outorgado em nome do outorgante sem a necessidade de novação. Em processo adaptativo, novas funções ao instituto foram incrementadas. Entre elas, o direito de dispor sobre propriedade. Ao mesmo tempo, junto com essas novas funcionalidades, também foram estipuladas limitações de uso a fim de evitar fraudes, a exemplo da restrição de outorga em causa própria sobre benefícios previdenciários<sup>271</sup>.

Não obstante presente a restrição quanto à possibilidade de compra do bem pelo representante, como se percebe no art. 1.133, inc. II<sup>272</sup>, do CC de 1916, o mesmo diploma, em contra partida, permitia que negócios jurídicos bilaterais fossem posteriormente concretizados por ato jurídico unilateral em caráter irrevogável (art. 1.317, II, do CC de 1916)<sup>273</sup>; ou seja, na vigência do Código revogado já constava a possibilidade de transferência de domínio de

---

<sup>268</sup> BRASIL, ref. 172.

<sup>269</sup> “No período medieval, não havia domínio pleno sobre a propriedade privada. Qualquer patrimônio, mesmo que integralmente particular, havia condomínio do Estado. [...] Essa dissociação revela-se através do binômio domínio eminente + domínio útil. O titular do primeiro concede o direito de utilização econômica do bem e recebe, em troca serviços ou rendas. Quem tem o domínio útil perpetuamente, embora suporte encargos, possui, em verdade, uma propriedade paralela”. Cf. GOMES, ref. 259, p. 00.

<sup>270</sup> *Ibid.*, p. 111.

<sup>271</sup> “Art. 114. Salvo quanto a valor devido à Previdência Social e a desconto autorizado por esta Lei, ou derivado da obrigação de prestar alimentos reconhecida em sentença judicial, o benefício não pode ser objeto de penhora, arresto ou seqüestro, sendo nula de pleno direito a sua venda ou cessão, ou a constituição de qualquer ônus sobre ele, bem como a outorga de poderes irrevogáveis ou em causa própria para o seu recebimento”. Cf. BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 8.21, de 24 de julho de 1991**. Dispõe sobre os Planos de Benefícios da Previdência Social e dá outras providências. Brasília, DF, 1991. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18213cons.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18213cons.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>272</sup> BRASIL, ref. 181.

<sup>273</sup> “Art. 1.317. É irrevogável o mandato: [...]. II. Nos casos, em geral, em que for condição de um contrato bilateral, ou meio de cumprir uma obrigação contratada, como é, nas letras e ordens, o mandato de paga-las. [...]”. Cf. BRASIL, ref. 3.

propriedade dispensada à presença do antigo proprietário garantida pela impossibilidade do desfazimento da obrigação firmada a partir do acordo firmado entre as partes.

A procuração em causa própria quando presentes a qualificação completa das partes, do objeto do mandato e a afirmação do valor financiado lavrada por instrumento público pode ser também equiparada à promessa de compra e venda<sup>274</sup> obstando a criação de qualquer outro ônus real sobre imóvel. Em outras palavras, trata-se de uma aptidão concedida a um instrumento obrigacional lhe atribuindo capacidade de gerar direito real. Devidamente registrada, a cessão tem a prerrogativa de habilitar o cessionário a agir como sub-rogado do credor caso seja o promitente-comprador<sup>275</sup>.

Enquanto a Súmula 84<sup>276</sup> do STJ possibilita oposição de Embargos de Terceiros fundado em alegação de posse originária do compromisso de compra e venda ainda que ausente o registro no ofício competente, a Súmula 239<sup>277</sup> do mesmo Tribunal garante a irretratabilidade dos compromissos de compra e venda que atribuam direito a adjudicação compulsória que se encontrem na mesma situação. Noutros termos, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Além disso, definido o contrato sem cláusula de arrependimento fica garantido ao promitente comprador o direito de exigir a celebração do contrato definitivo, conforme art. 463<sup>278</sup> – o que confere ao pré-contrato validade suficiente para transferência de domínio.

São situações que demonstram outras possibilidades de transmissão da propriedade equivalente à forma tradicional em virtude da capacidade em gerar direito real sobre coisa própria a despeito das formalidades exigidas pelo nosso ordenamento jurídico não inviabilizam que outros instrumentos venham a ter natureza jurídica translativa. Conquanto de não constarem na lei de registros públicos, trata-se de instituto jurídico incomparável por suas aptidões. Isso porque uma vez feita a identificação do ajuste original à qual a representação se

<sup>274</sup> “Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>275</sup> PEREIRA, ref. 214, p. 376.

<sup>276</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 84**. É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [1993]. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009\\_6\\_capSumula84.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009_6_capSumula84.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>277</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 239**. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2000]. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011\\_18\\_capSumula239.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>278</sup> “Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive”. BRASIL, ref. 2.

vincula, verifica-se os deveres e direitos de parte a parte. Separadas as atribuições, aplica-se às normas inerentes à representação voluntária como instituto autônomo independentemente da relação jurídica subjacente<sup>279</sup>.

Conforme art. 172<sup>280</sup> da LRP, é possível o registro ou averbação de atos translativos de direitos reais sobre imóveis, quer para sua validade perante terceiros, quer para sua disponibilidade. Em Estados da Federação, observa-se a procuração com poderes especiais como meio de transmissão quando equiparada ao contrato de compra e venda quando todos os seus requisitos são preenchidos, como se vê no art. 62 c/c 81<sup>281</sup> do *Provimento-Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal aplicado aos Serviços Notariais e de Registro*, ao exigir que a procuração em causa própria contenha elementos próprios de um contrato de compra e venda.

Medidas estaduais que equiparam a procuração com poderes especiais ao contrato de compra e venda não colocam em risco a segurança jurídica e tem a seu favor a arrecadação tributária. Trata-se de imposto, cujas alíquotas e a forma de cálculo não são fixas. O valor do imposto sobre transação imobiliária é cobrado de acordo com o percentual definido pelo município. Respeitada a taxa máxima estabelecida pela CF de 1988<sup>282</sup>, que é de 5% sobre o valor de venda do imóvel independentemente do seu valor de mercado.

Segundo Orlando Gomes<sup>283</sup>, as normas que habilitam a transferência de domínio por gerar direito real devem ser aplicadas não apenas aos títulos que integram o rol do art. 167, inc. I (vide Anexo A), da Lei nº 6.015/1973, mas a qualquer ato jurídico que produza efeitos no mundo jurídico em razão das características quando emitidos pelo cartório competente. São elas: a publicidade, força probante, presunção, legalidade, especialidade (individualização) e a irrevogabilidade. Não se trata de mera exceção à revogabilidade, mas sim transmissão de direitos reais. Tal flexibilização reforça a possibilidade de que a transmissão de propriedade possa ser feita fora do rol taxativo. A mesma força probante de

<sup>279</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 18.

<sup>280</sup> BRASIL, ref. 10.

<sup>281</sup> “Art. 62. Na lavratura de procurações ou substabelecimentos relativos à alienação de bens móveis ou imóveis constará a descrição do bem, observando-se, no que couber, o disposto no art. 81 deste Provimento, quanto às procurações em causa própria, das quais constará, ainda, o valor do bem imóvel, bem como as cláusulas de irrevogabilidade, irrevocabilidade e isenção de prestação de contas. (Redação dada pelo Provimento 9 de 25 de fevereiro de 2016)” Cf. DISTRITO FEDERAL. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Provimento-Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal aplicado aos Serviços Notariais e de Registro**. Estabelece normas e instruções destinadas à uniformização, esclarecimento e orientação quanto aos dispositivos legais aplicáveis aos serviços notariais e de registro do Distrito Federal. Brasília, DF, [s. d.]. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/publicacoes/provimentos/provimento-geral-da-corregedoria-aplicado-aos-servicos-notariais-e-de-registro/ProvimentoGeralNotrioseRegistradores.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>282</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>283</sup> GOMES, ref. 259, p. 152.

presunção *iuris tantum* contida num contrato de compra e venda é encontrada no mandato especial. Ambos somente se constituem *inter vivos* e a produção de legais efeitos, inclusive *post mortem*, dependem de oponibilidade (*erga omnes*) da situação jurídica fática.

O registro do título de transferência da propriedade não atentar para a alienação prévia do imóvel ao qual se refere, haverá interrupção no encadeamento de titularidades suscitando nulidade registral insanável. A medida administrativa tem a prerrogativa de tornar nulo atos registraes, não alcança o negócio jurídico de direito privado e emitir juízo de valor sobre validade e eficácia<sup>284</sup>. Noutros termos, a abertura de matrícula imobiliária sem conexão com negócio jurídico firmado entre as partes gera nulidade do registro se limitando às formalidades de natureza registral.

Neste subtópico destacamos que os poderes especiais concedidos ao procurador não se limitam à relação estabelecida entre mandante e mandatário. A ciência de terceiros e o cumprimento das formalidades de escritura pública são imprescindíveis para que a procuração produza efeitos de alienação. Apesar da complexidade das relações jurídicas, foi indispensável a adaptação dos contratos a fim de ampliar seu leque de possibilidades ao mesmo tempo manter a segurança jurídica. A liberdade de contratar remodelada por força dos comandos constitucionais associada ao princípio da boa-fé objetiva foi de suma importância nesse processo, proporcionando à procuração em causa própria verdadeira feição contrato de compra e venda desde que preenchidos os requisitos.

No próximo subtópico objetivamos demonstrar a força translativa da procuração com poderes especiais por sua equivalência ao contrato de compra e venda quando preenchidos os requisitos de existência, validade e eficácia. A dissociação entre os institutos pavimenta o caminho para a atuação independente do procurador ao celebrar contratos com terceiros, mesmo que em nome do comitente. É por meio do mandato com poderes especiais que o outorgante transfere ao procurador a capacidade de aquisição de bens em interesse próprio ou de terceiros. Distinta, portanto, da representação simples que se destina a celebração de serviços, representação em juízo, entre outros.

---

<sup>284</sup> DISTRITO FEDERAL. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Jurisprudência. Jurisprudência em Temas. Jurisprudência Administrativa Interna. Cartórios extrajudiciais. **Registro imobiliário interruptivo da cadeia dominial – nulidade de matrícula**. Brasília, DF, 17 fev. 2022. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-administrativa-interna/cartorios-extrajudiciais/registro-imobiliario-2013-nulidade-de-matricula>. Acesso em: 3 jun. 2024.

### 2.3 DA EQUIPARAÇÃO AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

A outorga de poderes por representação acrescida dos requisitos aplicados à compra e venda feita por escritura pública enseja que a procuração em causa própria possua natureza de ato jurídico perfeito. Apontaremos as oportunidades de utilização, como instrumento equivalente ao contrato de compra e venda, que tem amparo no ordenamento jurídico brasileiro. Além disso, essa possibilidade é potencializada em sede estadual por força da legislação local, precipuamente em razão da arrecadação do ITBI. Exigindo-se, para isso, a observação das formalidades legais para elaboração do contrato e em alguns casos emitida por escritura pública.

Não obstante as formalidades da legislação brasileira, os poderes irrevogáveis de dispor do bem geram o direito absoluto de propriedade de sequela e de reivindicação. Ambas são faculdades do direito de propriedade consolidadas pela situação fática, também conhecida como teoria do fato consumado. Tal teoria tem por finalidade a relativização do princípio da legalidade na medida em que é capaz de autorizar a manutenção do ato administrativo, mesmo se praticado em afronta à lei. “Segundo essa teoria, as situações jurídicas consolidadas pelo decurso do tempo, amparadas por decisão judicial, não devem ser desconstituídas, em razão do princípio da segurança jurídica e da estabilidade das relações sociais”<sup>285</sup>

Em breve retorno às origens romanas, observa-se que logo em seguida à transição da barbárie para formas civilizadas, a fim de suprir as necessidades humanas e disciplinar a convivência em sociedade, foi dado ao instituto da venda - hoje defendida como mera criação de direito obrigacional - características de contrato translativo imediato de propriedade por operação instantânea<sup>286</sup>.

O poder de transmissão de propriedade ocorreu por força das necessidades do comércio da época e porque se concretizava - e somente assim era possível - por *solo consenso* (contratos consensuais). Ou seja, admitiu-se a transferência da titularidade por força da manifestação de vontade das partes. A possibilidade de aquisição via contrato obrigatório, por outro lado, transfere apenas a posse: “Aquela consequência – aquisição da propriedade – não nascia do contrato, porém de um daqueles atos que, na sistemática romana, eram hábeis a gerá-la, como a *traditio* e a *mancipatio*”<sup>287</sup>. O excesso de formalismo que nos primórdios do

---

<sup>285</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Recurso Especial 2609984/RN**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2024]. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=709.934%2FRJ&b=DTXT&p=true&tp=T>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>286</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 162.

<sup>287</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 143.

direito romano impediu a cessão de direitos atualmente obsta a transferência de domínio por entrega da coisa.

A transmissão de propriedade se concretizava somente por vínculo consensual. É como assenta Caio Mário da Silva Pereira<sup>288</sup>, ao afirmar que a obrigatoriedade da transcrição contratual é mera formalidade incapaz de gerar negócio jurídico efetivo. Trata-se de forma derivada de aquisição, cujos os efeitos jurídicos do acordo encetado só se constituirão em transmissão do domínio por intermédio de manifestação volitiva das partes.

Ao tempo em que se pretende desmembrar os institutos a fim de evidenciar as características da representação, é necessário mantê-los conectados em razão do vínculo operacional. De tal sorte que o conceito originário de mandato em que as partes firmaram cumprimento de obrigação por força da promessa de fidelidade, extrai-se a concessão de poderes conferidos pelo mandante. A representação, como instrumento emancipado de outorga poderes, vincula o representado aos terceiros sem prejuízo das obrigações adquiridas no contrato bilateral<sup>289</sup>.

A representação, livre de obrigações encerradas ao contrato principal, fica evidente por força das aptidões próprias no mandato especial (art. 685, CC de 2002)<sup>290</sup> que se impõe subvertendo a ordem da sua face originária. Isso porque, a rigor, não se trata de mandato, mas de representação em causa própria. Mesmo que operacionalmente limitada pelo acordo firmado no negócio jurídico subentendido, a procuração *in rem suam* pode ser utilizada como forma meio de transmissão de propriedade quando averbada na matrícula do imóvel repercutindo nos direitos do imóvel (art. 246, Lei nº 6.015/1973)<sup>291</sup> ou utilizada como título inscritível como permitem os incs. I e II do art. 221<sup>292</sup>, da LRP.

Características especiais destravam sua utilização como instrumento jurídico de alienação a ser utilizado nas relações jurídicas de forma singular. A procuração em causa própria é irrevogável, não se extingue pela morte de qualquer das partes, isenta o mandatário do dever de prestar contas e habilita o beneficiário a atuar em interesse próprio, com poderes

<sup>288</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 115. v. 4 – Direitos reais. ISBN 9786559644209.

<sup>289</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 10.

<sup>290</sup> BRASIL, ref. 172.

<sup>291</sup> “Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)”. Cf. BRASIL, ref. 9.

<sup>292</sup> “Art. 221. Somente são admitidos registro: (Renumerado com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975) I – escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros; II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023) [...]”. Cf. *Ibid.*

ilimitados sobre o bem objeto do mandato<sup>293</sup>. Apenas em casos de ausência da autorização representativa ou havendo proibição legal, é caso de mandato em causa própria anulável.

Na esfera estadual, o Rio Grande do Sul utiliza o mandato especial nas transações imobiliárias, equiparando-o a contratos de compra e venda, conforme evidenciado em seu art. 876, *in verbis*: “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”<sup>294</sup>. Exigindo-se nesse caso o prévio recolhimento do imposto de transmissão e os emolumentos equivalentes à escritura pública.

Semelhante situação pode ser observado no Distrito Federal, com a aplicação do *Provimento-Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal aplicado aos Serviços Notariais e de Registro*, em seu art. 62 c/ 81<sup>295</sup> ao estabelecer, além da descrição do bem e das cláusulas de irretratabilidade, a irrevogabilidade e isenção de prestação de contas, a declaração da operação imobiliária.

No Estado de Goiás, o *Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial: 2021*, em seu art. 463<sup>296</sup>, também equipara a procuração em causa própria a instrumento público de compra e venda desde que preenchido os requisitos exigíveis, até mesmo se adequando à prática de atos notariais eletrônicos quando lavrado virtualmente<sup>297</sup>.

A licença à atuação do representante a partir dos poderes consentidos por procuração em causa própria não o vincula à obrigação recebida. Trata-se meramente de representação ostensiva em nome do representado. Por outro lado, ainda que tal instrumento não tenha o condão de gerar diretamente direito real de propriedade, fundamenta e validar o negócio jurídico de forma que o representante ou terceiro com quem contratar possa transferir posteriormente por ato unilateral (art. 117, do CC de 2022)<sup>298</sup>. Além de que sua efetividade

<sup>293</sup> BEVILAQUA, ref. 54, p. 52.

<sup>294</sup> RIO GRANDE DO SUL. Poder Judiciário. Corregedoria-Geral da Justiça. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento nº 01/20-CGJ/RS: atualizada até o Provimento nº 02/24-CGJ/RS. Porto Alegre: SEADM: Núcleo de Documentação – CGJ, 2020. p. 286.

<sup>295</sup> DISTRITO FEDERAL, ref. 281.

<sup>296</sup> “Art. 463. A procuração em causa própria relativa a bem imóvel conterà os mesmos requisitos e elementos exigíveis para a compra e venda, como os relativos ao objeto, preço e condições de pagamento, e por suas normas serão regidas. Parágrafo único. Para a lavratura da procuração a que se refere o caput, será recolhido previamente o Imposto de transmissão de Bens Imóveis – ITBI, quando a legislação municipal exigir”. Cf. GOIÁS (Estado). Poder Judiciário. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás. **Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial: 2021**. Goiânia: [s. n.], [2021]. p. 187.

<sup>297</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020**. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Brasília, DF, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>298</sup> BRASIL, ref. 177.



pode ser garantida com o registro no cartório competente nos termos do art. 177<sup>299</sup> do mesmo diploma, combinado com o art. 172 da Lei nº 6.015/1973<sup>300</sup>.

Nestes termos, a procuração com poderes especiais apresenta características de instrumento contratual bilateral, mesmo que emitido por ato unilateral. Ou seja, trata-se de instituto jurídico *sui generis*. O cumprimento dos requisitos aplicados aos contratos bilaterais mediante escritura pública implica a transmissão da propriedade em razão das suas características singulares. Além das previsões na legislação federal que asseguram a efetividade da transação imobiliária, observamos acentuada aceitação nas legislações estaduais. Bastando o preenchimento de requisitos dos contratos de compra e venda.

No próximo subtópico serão apresentados reflexos em alguns ramos do direito sobre a utilização da procuração como meio de negócios jurídicos no mercado imobiliário. Apresentaremos pontos positivos, quando utilizado de acordo com que estabelece a legislação, em especial o direito tributário. No âmbito dos registros, será visto que atividade notarial e registral não deve se limitar à preservação patrimonial ou arrecadatória, principalmente em virtude da repersonalização do direito civil. No ramo imobiliário, a utilização da procuração em causa própria permite a realização de negócios jurídicos burocraticamente inviáveis, ao mesmo tempo seguras por refletirem na esfera de domínio da propriedade quando lavrado por escritura pública.

## 2.4 DOS REFLEXOS À LUZ DOS DIREITOS TRIBUTÁRIO, REGISTRAL, IMOBILIÁRIO E SUCESSÓRIO

Neste subtópico serão desenvolvidas reflexões nos ramos do direito tributário, registral, imobiliário e sucessório nos negócios jurídicos com finalidade de transmissão de direitos sobre bem imóvel. Como evidenciado ao longo deste trabalho, vários são os julgados que corroboram o tradicional caminho favorável à natureza de transmissão desde que reúnam os requisitos fundamentais e satisfaçam as formalidades exigidas para compra e venda. Mostra-se seguro a utilização da procuração em causa própria para tal objetivo em virtude de negócio jurídico habilitado pela nossa legislação e que segue as mesmas regras estabelecidas

---

<sup>299</sup> “Art. 177. A anulabilidade não tem efeito antes de julgada por sentença, nem se pronuncia de ofício; só os interessados a podem alegar, e aproveita exclusivamente aos que a alegarem, salvo o caso de solidariedade ou indivisibilidade”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>300</sup> BRASIL, ref. 10.

aos contratos em geral: “[...] contratos são nada mais que um acordo entre duas ou mais pessoas com o objetivo de impor obrigações juridicamente exigíveis para elas”<sup>301</sup>

Ainda que os efeitos jurídicos da procuração em causa própria não transfere formalmente o direito de propriedade, a aptidão para transmitir o domínio funda-se na irrevogabilidade e na extinguiabilidade. Atributos que lhe confere poder potestativo de dispor do bem sem a obrigação de prestar contas<sup>302</sup>. O direito imutável de dispor se refere tanto direito real, visto que a partir da outorga de poderes é fixada relação jurídica entre o mandatário e a coisa, quanto direito pessoal em razão do poder de exigir o cumprimento das obrigações do outorgante.

No âmbito tributário, a indefinição sobre a natureza jurídica do instituto traz insegurança jurídica e prejudica a função arrecadatória do estado quanto à incidência ou não do ITBI nas transações efetuadas por mandato com cláusula específica. Não obstante, os dispositivos de comando geral, sejam de competência federal – CF de 1988<sup>303</sup> e Código Tributário Nacional (CTN)<sup>304</sup> –, cabe aos municípios a regulamentação do fato gerador (art. 156-A, inc. II, da CF de 1988)<sup>305</sup>, ficando a cargo destes sua aplicação para efeitos tributários:

[...] acerca da procuração em causa própria, desvelou que ainda hoje permanecem abstrusas compreensões sobre o referido instituto na doutrina e na legislação. O Código de Normas do Maranhão (art. 566),<sup>1</sup> v.g., equipara-se à escritura de compra e venda, determinando, por conseguinte, o **recolhimento prévio da sisa (atualmente conhecido por imposto de transmissão inter vivos – ITBI)**<sup>306</sup> (grifo nosso).

Art. 357. A procuração em causa própria relativa a imóveis deverá conter os requisitos da compra e venda e por suas normas serão regidas.

<sup>301</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**: volume único. Prefácio: Frederico Henrique Viegas de Lima. Apresentação: Flávio Tartuce. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2024. p. 513. 1736 p. ISBN 9788530994402.

<sup>302</sup> MEDEIROS, Anete Mair Macedo; FRANÇA, Matheus Filipe de Moraes Sousa. Análise sobre incidência do ITBI e ITCMD nas modalidades contratuais. **Consultor Jurídico**, [s. l.], 25 jan. 2023. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-jan-25/medeiose-franca-itbi-itcmd-modalidades-contratuais/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>303</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>304</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF, 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>305</sup> “Art. 156-A. Lei complementar instituirá imposto sobre bens e serviços de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023) § 1º O imposto previsto no caput será informado pelo princípio da neutralidade e atenderá ao seguinte: (Incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023) [...]; II - incidirá também sobre a importação de bens materiais ou imateriais, inclusive direitos, ou de serviços realizada por pessoa física ou jurídica, ainda que não seja sujeito passivo habitual do imposto, qualquer que seja a sua finalidade; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023) [...]”. Cf. BRASIL, ref. 8.

<sup>306</sup> RAMOS JÚNIOR, ref. 207, p. 152.

Parágrafo único. **Para a sua lavratura será recolhido o Imposto de Transmissão competente**<sup>307</sup> (grifo nosso).

Impedimentos ao registro da procuração com cláusula em causa própria na matrícula do imóvel em razão da taxatividade dos atos de registro (art. 167, inc. I, da Lei nº 6.015/1973) (vide Anexo A) não obsta contudo a averbação por força da natureza exemplificativa dos atos de averbação art. 246<sup>308</sup> da mesma LRP. Tal possibilidade jurídica, além de atribuir ao instituto a natureza de título de transmissão, não configura crime de simulação ou fraude fiscal. Como bem observado no julgamento da Repercussão Geral no Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1294969/SP<sup>309</sup>, em que o município de São Paulo se baseando em expressa previsão constitucional (art. 156, inc. II)<sup>310</sup>, defende a cessão dos direitos na aquisição de imóveis com hipótese de incidência do ITBI.

No mesmo recurso, o STF defende que a atividade notarial ou registral não pode furtar-se do recolhimento do tributo. Trata-se de funções públicas que devem se orientar pelo que determina o art. 134, inc. VI<sup>311</sup>, do CTN, ao estabelecer responsabilidade tributária de terceiros. Ainda pendente de julgamento de mérito, o ARE nº 1.294.969<sup>312</sup> pode reafirmar o histórico posicionamento sobre a incidência do fato gerador de ITBI, ratificando a possibilidade da incidência de tributo já na cessão de direitos. Até o momento, as decisões indicam que a cobrança do ITBI ocorre apenas no ato definitivo de transmissão de propriedade.

EMENTA AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE CUMULADA COM ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL. ART. 1º, § 2º, DA LEI Nº 7.433/1985, ART. 289 DA LEI Nº 6.015/1973 E ART. 30,

<sup>307</sup> GUIMUZZI, Letícia Peniche. A incidência do ITBI na lavratura da procuração em causa própria: análise da legislação municipal de Volta Redonda e do Estado do Rio de Janeiro. **Jusbrasil**, [s. l.], 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-incidencia-do-itbi-na-lavratura-da-procuracao-em-causa-propria/872474701>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>308</sup> BRASIL, ref. 291.

<sup>309</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Repercussão Geral no Recurso Extraordinário com Agravo 1294969/SP**. Recurso Extraordinário com Agravo. Tributário. Mandado de Segurança. Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. Fato gerador. Cobrança do tributo sobre cessão de direitos. Impossibilidade. Exigência da transferência efetiva da propriedade imobiliária mediante registro em cartório. Precedentes. Multiplicidade de Recursos Extraordinários. Entendimento consolidado na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Controvérsia constitucional dotada de Repercussão Geral. Reafirmação da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Agravo conhecido. Recurso Extraordinário desprovido. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [2021]. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=755092295>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>310</sup> BRASIL, ref. 305.

<sup>311</sup> “Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis: [...] VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício; [...]”. Cf. BRASIL, ref. 304.

<sup>312</sup> BRASIL, ref. 309.

XI, DA LEI Nº 8.935/1994. DEVER DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DE FISCALIZAR O RECOLHIMENTO DOS TRIBUTOS INCIDENTES EM ATOS DE SUA COMPETÊNCIA. ALEGADA COBRANÇA ANTECIPADA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS (ITBI). INVOCADO O PRECEDENTE FORMADO NO ARE 1.294.969/SP (TEMA Nº 1124 DA REPERCUSSÃO GERAL). AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODO O COMPLEXO NORMATIVO. AÇÃO NÃO CONHECIDA<sup>313</sup>.

Competência tributária responsável pela geração de ITBI determinada nos termos do art. 156, inc. II<sup>314</sup>, da CF de 1988, a União garante a cada ente municipal a autonomia para legislar sobre sua incidência local ficando a cada ente estipular requisitos próprios que garantam a transmissão definitiva e a fixação de tributos diferenciados. Observa-se entre as Federações distintas taxas de emolumentos a partir da diferenciação entre a procuração qualificada e a genérica por expressa especificação. Nesse sentido, é possível dizer que o mandato genérico não se constitui em ato jurídico perfeito, pois será necessária formalização posterior mediante escritura pública de compra e venda. A esta deverá ser aplicada a cobrança simples e sem a exigência do recolhimento do imposto de transmissão<sup>315</sup>.

Por outro lado, preenchidas as formalidades legais que devem estar presentes no momento da outorga, o poder imutável de dispor do bem que garante o direito real de aquisição se consubstancia ato jurídico perfeito. Nestes termos, o mandato especial configura negócio jurídico definitivo desde que não contenha menção sobre futura formalização. O que suscita imediata cobrança pelo valor declarado, bem como da fiscalização do recolhimento do imposto de transmissão nos termos predefinidos da legislação do local do imóvel.<sup>316</sup>

Na mesma linha de preenchimento dos requisitos para produção dos efeitos tributários, nota-se diferentes formas de fixação dos emolumentos a partir de comparações com outros institutos com funções semelhantes. Há situações de equiparação entre procuração especial e a

<sup>313</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade 7086/DF**. Ação Direta de Inconstitucionalidade cumulada com Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental. Art. 1º, § 2º, da Lei nº 7.433/1985, art. 289 da Lei nº 6.015/1973 e art. 30, XI, da Lei nº 8.935/1994. Dever dos notários e registradores de fiscalizar o recolhimento dos tributos incidentes em atos de sua competência. Alegada cobrança antecipada do Imposto de Transmissão de Imóveis (ITBI). Invocado o precedente formado no ARE 1.294.969/SP (Tema nº 1124 da Repercussão Geral). Ausência de impugnação de todo o complexo normativo. Ação não conhecida. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [2022]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/1559550830>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>314</sup> BRASIL, ref. 305.

<sup>315</sup> DEPIERI, Rafael; ALMEIDA, Daniel Paes de. Toda procuração em causa própria exige cobrança com valor declarado? Deve-se recolher o imposto? Há diferença em relação ao contrato em causa própria?. **CNBSP**, São Paulo, [s. d.]. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2020/08/26/toda-procuracao-em-causa-propria-exige-cobranca-com-valor-declarado-deve-se-recolher-o-imposto-ha-diferenca-em-relacao-ao-contrato-em-causa-propria-por-rafael-depieri-e-daniel-paes-de-almeida/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>316</sup> *Ibid.*

escritura pública como ocorre no estado de Mato Grosso. Noutro exemplo, o mesmo valor é aplicado às procurações simples e especiais:

MATO GROSSO DO SUL

c) O valor das procurações em causa própria será igual ao das escrituras com valor declarado, [...].

DISTRITO FEDERAL

Procuração simples ou em causa própria:

a) um outorgante, como tal se entendendo marido e mulher ou sócios representativos de sociedade civil ou comercial que obrigatoriamente tenham que assiná-la<sup>317</sup>)

Os Estados que optam pela equiparação da procuração com poderes especiais ao contrato de compra e venda definitivo ao cobrar os mesmos emolumentos estão mais próximos da moderna jurisprudência ditada pelo STF. Tal entendimento de equivalência encontra respaldo nos ensinamentos Caio Mário Pereira da Silva<sup>318</sup>, uma vez que a procuração em causa própria pode ser levada diretamente ao registro independente da lavratura de outra escritura:

[...]. A *procuratio in rem suam* se equipara e vale pelo próprio contrato, desde que observadas as formalidades exigidas para o contrato a que se destina, “podendo ser levada a registro como se fosse o ato definitivo”, segundo ensinamento de Caio Mario da Silva Pereira.

A Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro reconhece com clareza a distinção ao determinar a distribuição da procuração em causa própria (arts. 417 e 496)<sup>319</sup> (grifo nosso).

No universo do direito registral, a efetivação do que foi convencionado mediante procuração em causa própria se mostra possível em razão do cumprimento do requisito contratual da manifestação da vontade das partes. A bilateralidade, como pressuposto inerentes aos negócios jurídicos, não resta comprometida visto que o ato jurídico não perde sua validade por estar diante do mandato com poderes especiais. A unilateralidade, como característica própria desse instrumento, se aplica apenas ao representado/vendedor que habilita o representante a efetivação do contrato de forma unilateral<sup>320</sup>.

Via de regra, a publicidade registral imobiliária se dá a partir da apresentação dos títulos permitidos na LRP no cartório de registros de localização do imóvel. A atribuição

<sup>317</sup> PIZARRO, ref. 189.

<sup>318</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 79.

<sup>319</sup> SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. A aquisição de bens pelo mandatário. **Colégio Notarial do Brasil**, Conselho Federal, Brasília, [s. d.]. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/a-aquisicao-de-bens-pelo-mandatario/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>320</sup> PEREIRA, op. cit., p. 396.

irrevogável e unilateral do direito de dispor, consubstanciado pela procuração em causa própria, não é “título causal” para ingressar no cartório de imóveis com aptidão para transmitir o domínio, como leciona Leal<sup>321</sup>. O citado autor define como causa o título a ingressar no fôlio real do imóvel por exigências da Lei nº 6.015/1973<sup>322</sup>. Acreditamos que o mandato especial é um instrumento habilitado para tal por força do referido ditame, em seu art. 172<sup>323</sup>, ao assegurar o registro ou averbação de atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei.

A escolha do segundo ato jurídico para efetivação da transação imobiliária tem por função atender às formalidades legais. Bastando para isso, que as partes convencionam qual o instrumento a ser utilizado no cartório de imóveis. Tais títulos constam no art. 221<sup>324</sup> da LRP, serão admitidos para registro: escrituras públicas, escritos particulares com ou sem força de escritura pública e até atos autênticos de países estrangeiros e títulos judiciais<sup>325</sup>.

<sup>321</sup> <https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi73/pdf.pdf>.

<sup>322</sup> BRASIL, ref. 9.

<sup>323</sup> BRASIL, ref. 10.

<sup>324</sup> Art. 221 - Somente são admitidos registro: (Renumerado do art. 222 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). I – escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros; II – escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023) III – atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal; IV – cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo; V – contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011) VI – contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a que se refere o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), no âmbito das desapropriações extrajudiciais. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023) § 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do caput assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023) § 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011 § 3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos I a V do caput deste artigo quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017) § 4º Quando for requerida a prática de ato com base em título físico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, inclusive em outra serventia, será dispensada a reapresentação e bastará referência a ele ou a apresentação de certidão. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022) § 5º Os escritos particulares a que se refere o inciso II do caput deste artigo, quando relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, dispensam as testemunhas e o reconhecimento de firma. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023) § 6º Os contratos e termos administrativos mencionados no inciso VI deverão ser submetidos à qualificação registral pelo oficial do registro de imóveis, previamente ao pagamento do valor devido ao expropriado. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)”. Cf. BRASIL, ref. 9.

<sup>325</sup> RICHTER, Luiz Ergon. A trajetória do título no registro de imóveis: considerações gerais. **IRIB**, São Paulo, [s. d.]. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/a-trajetoria-do-titulo-no-registro-de-imoveis-consideracoes-gerais#:~:text=Nem%2>

Observa-se até mesmo em algumas instituições cartorárias, setor responsável pela certificação de transferência de propriedade, o entendimento de que a cláusula em causa própria tem força de negócio concluída. É o que se extrai do entendimento de Loureiro:

Na verdade, o mandato em causa própria **confunde-se, com a própria conclusão do negócio**, de modo que não há se falar em extinção do mesmo por impropriedade física e jurídica: por já produzir os efeitos do próprio negócio jurídico visado, o mandato em causa própria se aperfeiçoa com sua conclusão e, por isso mesmo, não mais pode ser cancelado por qualquer das vicissitudes previstas na norma supracitada<sup>326</sup> (grifo nosso).

Em breve resgate da origem do registro de bens imobiliários, destaca-se a necessidade de promoção da segurança jurídica do qual surge o princípio da tipicidade que se manifestou como princípio da legalidade e do *numerus clausus*. No período medieval vigorava um vínculo que estabelecia uma espécie de uso coletivo da terra chamado vínculo feudal. Numa mentalidade racionalista que à época se ligava à ideia de liberdade da terra concebeu a tipificação como forma de proteção dos negócios e delimitação dos espaços coletivos como explica o jurista italiano Umberto Morello:

O que justifica ainda a tipicidade dos direitos reais é a segurança das relações jurídicas e o valor econômico que se tem na circulação dos bens...que permanece ainda hoje o risco que a proliferação dos direitos reais pode comportar para a correta circulação dos bens, pois um número excessivo de direitos reais substancialmente novos e de incerto conteúdo não favorece a segurança das contratações e embaraça a alienação dos bens e o recurso ao crédito<sup>327</sup>.

Atualmente a tipicidade dos direitos reais se restringe à conservação patrimonial e ao valor econômico da circulação de bens por não haver mais espaço para prática do modelo feudal. O vínculo coletivo de propriedade citado é incompatível com os comandos constitucionais existenciais da Carta Magna de 1988<sup>328</sup>. Restando, contudo, a necessidade de se evitar o uso promíscuo dos direitos reais, pois o excesso de títulos sem controle em

---

0todos%20os%20t%C3%ADtulos%20t%C3%AAm,pa%C3%ADses%20estrangeiros%20e%20t%C3%ADtulos%20judiciais. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>326</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 8. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: JusPODIVIUM, 2017. p. 1082. 1311 p. ISBN 9788544212493.

<sup>327</sup> GARBI, Carlos Alberto. A tipicidade dos direitos reais e os fatos e negócios jurídicos com repercussão no registro de imóveis – O caso Maison de Poésie. **Migalhas**, [s. l.], 2 dez. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/337165/a-tipicidade-dos-direitos-reais-e-os-fatos-e-negocios-juridicos-com-repercussao-no-registro-de-imoveis---o-caso-maison-de-poesie>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>328</sup> BRASIL, ref. 8.

circulação pode comprometer a eficácia dos títulos oponíveis a terceiros com reflexos no sistema linha de crédito<sup>329</sup>.

Tal controle dos instrumentos assecuratórios dos direitos reais dispensa a obrigatoriedade de catálogo exaustivo. A organização dos títulos cede lugar à informação segura do negócio jurídico, em especial a descrição do imóvel e quitação. O princípio da tipicidade, portanto, encontra hoje outras razões a justificá-lo, assumindo papel de destaque no atual cenário informacional. Compreender a significativa mudança em decorrência da evolução da tipicidade dos direitos reais permitirá projetar a sua adequada aplicação em atenção aos comandos constitucionais<sup>330</sup>.

A publicidade registral da qual se funda a segurança jurídica do direito de propriedade serve de parâmetro de validade dos registros públicos regulamentados pela Lei nº 6.015/1973<sup>331</sup>. Ao conteúdo registral é garantido proteção por presunção de veracidade das informações sobre o imóvel por força do princípio da legitimação. Loureiro define tal legitimação como princípio hipotecário em virtude do qual o registro tem presunção absoluta até demonstração em contrário. O desfazimento dessa presunção precede de impugnação do seu conteúdo perante os tribunais cabendo ao impugnante o ônus de provar inexistência das informações. Enquanto não cancelado o registro inexato continua produzindo seus<sup>332</sup>.

Nesse contexto, ainda que o princípio da fé pública registral tem um papel importante, por garantir segurança às transações imobiliárias, há de se reconhecer suas limitações especialmente quando se trata de títulos de transmissão de propriedade que os modelos tradicionais. Como se observa no REsp 2043325/GO, de relatoria da Mina. Nancy Andrichi, em que se reconhece a presunção relativa do registro, necessitando de posterior sentença transitada em julgado para tutela do direito:

3. A Lei 8.935/2004 estabelece, em seu art. 1º, que os serviços notariais e **de** registro são "destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos" - como prevê também o art. 1º da Lei 6.015/1993 - e, em seu art. 3º, que o "notário, ou tabelião, e oficial **de** registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados **de** fé pública". 4. Hipótese em que, por força da **presunção legal de veracidade** inerente ao ato notarial e **de** registro, a efetiva lesão ao bem jurídico tutelado só se configurou com a sentença transitada em julgado<sup>333</sup>.

<sup>329</sup> GARBI, *loc. cit.*

<sup>330</sup> GARBI, ref. 327.

<sup>331</sup> BRASIL, ref. 9.

<sup>332</sup> LOUREIRO, ref. 326, p. 577.

<sup>333</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 2043325/GO**. Recurso Especial. Ação indenizatória ajuizada contra tabelião. Compra e venda de imóvel por procuração. Sentença declaratória de nulidade da procuração com cancelamento do registro do imóvel. Reintegração de posse. Danos materiais suportados pelo adquirente. Termo inicial da pretensão indenizatória. Trânsito em julgado da sentença proferida



Quanto aos reflexos no mercado imobiliário, a utilização da procuração em causa própria lavrada em escritura pública e preenchido todos os requisitos exigidos pelo tabelionato de notas consolida a transação imobiliária. A presunção de veracidade do acordo firmado, em razão de sua fê pública e da potestade estatal, prevalece também contra terceiros até prova em contrário<sup>334</sup>.

Por ser ineficaz a sua revogação e não se extinguir pela morte de nenhuma das partes, a procuração com cláusula em causa própria serve de meio útil e seguro nas transações imobiliárias quando os títulos translativos de propriedade constantes no art. 167, inc. I (vide Anexo A), da Lei nº 6.015/1973, forem juridicamente inviáveis. Reforça essa possibilidade a parte final do art. 685 do atual CC<sup>335</sup>, ratificada pelo art. 482<sup>336</sup> do mesmo diploma, ao gerar direito real de garantia da transmissão de domínio quando acertado preço e a coisa<sup>337</sup>.

O Distrito Federal, com amplo mercado imobiliário que se compõe de expressiva demanda em áreas urbanas de interesse social (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S) e condomínios edifícios, apresenta problemas em sua malha imobiliária em razão da ocupação irregular do solo<sup>338</sup>. O crescimento desordenado, em grande medida formado por condomínios horizontais, estão localizados em terrenos irregulares ou em processo de parcelamento do solo. Situação que impossibilita o registro definitivo do imóvel no cartório competente<sup>339</sup>.

Como alternativa, a fim de proporcionar maior controle dos negócios imobiliários, a Subsecretaria da Receita (SUREC) da Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal (SEFAZ-DF) (atual Secretaria de Estado de Economia – Receita do Distrito Federal) editou a

---

na ação anulatória. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2023]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1922826450>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>334</sup> LOUREIRO, ref. 326, p. 513.

<sup>335</sup> BRASIL, ref. 172.

<sup>336</sup> “Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>337</sup> RAMOS JÚNIOR, ref. 207, p. 159.

<sup>338</sup> DISTRITO FEDERAL. Poder Executivo. **Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021**. Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências, e altera a Lei nº 5.135, de 12 de julho de 2013, que dispõe sobre alienação de imóveis na Vila Planalto e dá outras providências. Brasília, DF, 2021. Disponível em: [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/3e31558072eb4b7791ab7c55335ffd13/Lei\\_Complementar\\_986\\_30\\_06\\_2021.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/3e31558072eb4b7791ab7c55335ffd13/Lei_Complementar_986_30_06_2021.html). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>339</sup> RIBEIRO, Luiz. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério: Ministério do Desenvolvimento Regional calcula que dos 60 milhões de domicílios urbanos, 30 milhões não têm escritura. **Correio Braziliense**, [Brasília, DF], 28 jul. 2019. Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-n-o-brasil.shtml>. Acesso em: 3 jun. 2024.

Instrução Normativa (IN) nº 4, de 26 de abril de 2017<sup>340</sup>, proibindo o uso de instrumentos particulares para cessão de direitos e passando a exigir a formalização de escrituras públicas nas cessões de posse de imóveis situados nessas localidades<sup>341</sup>.

Trata-se de medida tomada pelo ente federativo ao observar a complexidade da regularização fundiária. Descartando instrumentos particulares, restringiu a constituição de direitos à cessão de posse lavrada por escritura pública a fim de evitar fraude, como alternativa à impossibilidade de emissão de documento oficial de propriedade. Ou seja, mais uma situação que demonstra a legislação local se adequando às situações fáticas em detrimento das obrigações formais para atender às formas de crescimento populacional que se apresentam.

Quanto à sucessão hereditária, o mandato com poderes especiais se mostra bastante útil em razão de ser irrevogável e não se extingue pela morte de nenhuma das partes. Cabe aos sucessores apenas o cumprimento o que foi concretizado pelo mandante:

Assim, ao contrário do sustentado pela agravante, conforme referido pela magistrada a quo, [...] a escritura que se seguiu à outorga do mandato consubstancia negócio jurídico meramente derivado da procuração em causa própria, **sem a eficácia de reabrir qualquer prazo prescricional diante de um vício que, se houvesse, já teria ocorrido naquele primeiro negócio por ela representada**<sup>342</sup> (grifo nosso).

O mandatário com poderes especiais atua como se proprietário fosse em razão das particularidades de ser um mandato irrevogável e da declaração do recebimento do preço estipulado. Situação que prevalece, mesmo com o óbito do mandante e seus sucessores: “[...] a prática denota a utilização desta espécie negocial precisamente para transferir direitos [...] atendidas as exigências de forma e conteúdo do negócio principal, o mandato em causa própria já valha por ele, destarte mais que mero negócio preliminar”<sup>343</sup>.

Outra relevante utilidade que a procuração em causa própria tem no ramo do direito sucessório é o planejamento patrimonial *post mortem*. Trata-se de alternativa do autor da herança sobre o destino dos próprios bens, valendo-se em vida de um representante legal e

<sup>340</sup> DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Fazenda. Subsecretaria da Receita. **Instrução Normativa nº 4, de 26 de abril de 2017**. Especifica os documentos aptos para alterar os dados do titular do imóvel no cadastro imobiliário fiscal e dá outras providências. Brasília, DF, 2017. Disponível em: [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/DetalhesDeNorma.aspx?id\\_norma=992dd7bb4e7941829bd522035772fa8b](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/DetalhesDeNorma.aspx?id_norma=992dd7bb4e7941829bd522035772fa8b). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>341</sup> SARMENTO, Virgílio Reis. GDF passa a exigir escrituras públicas nas cessões de posse referentes a imóveis ainda não regularizados. **Cartório JK**, [Brasília], [s. d.]. Disponível em: <https://www.mcjb.org.br/colunas-e-artigos/gdf-passa-exigir-escrituras-publicas-nas-cessoes-de-posse-referentes-i-moveis-ainda-nao-regularizados/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>342</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1345170/RS**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2021].

<sup>343</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 354.

evitando conflitos futuros entre herdeiros. A legislação brasileira é extremamente cuidadosa com esses, como se pode ver nos arts. 1.845 e 1.846 do atual CC, ao restringir a expressão da autonomia da vontade do *de cujus* a metade do seu patrimônio, *in verbis*:

Art. 1.845. São herdeiros necessários os descendentes, os ascendentes e o cônjuge.

Art. 1.846. Pertence aos herdeiros necessários, de pleno direito, a metade dos bens da herança, constituindo a legítima<sup>344</sup>.

Além disso, outra situação em que o mandato especial pode ser útil por força das suas aptidões é na antecipação da partilha pelos herdeiros (art. 2.018)<sup>345</sup>. Com o passar dos anos, os acordos familiares sofreram alterações, deixando de refletir a realidade correspondente aos quinhões. Ocorre principalmente por conta da valorização desigual de imóveis em virtude de sua localização. Não obstante a improvável revisão posterior por afronta à legítima, por conta do que ficou encetado no momento da partilha, o mandato com poderes especiais serve como mais uma garantia ante futuros questionamentos<sup>346</sup>.

Neste subtópico foram explanados os benefícios produzidos com a utilização da procuração em causa própria nos ramos do direito tributário, registral, imobiliário e sucesso aproximando-a do contrato de compra e venda. Em alguns estados da federação observamos a equiparação aos contratos de compra e venda e registro direto na matrícula, desde que preenchidos os requisitos tem sido confirmada mediante registro. No âmbito tributário, a indefinição sobre a natureza jurídica do instituto resulta em prejuízo à função arrecadatária estadual.

Acreditamos que o mandato especial é um instrumento habilitado para tal por força da própria Lei nº 6.015/1973, em seu art. 172<sup>347</sup>, ao assegurar o registro ou averbação de atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei. Até mesmo medidas incomuns são tomadas por entes da federação diante da complexa regularização fundiária com fito de controle e validade dos negócios jurídicos imobiliários. Quanto ao direito sucessório, mesmo com o óbito do mandante e seus sucessores, a utilização desta espécie de instrumento negocial denota a transferência de direitos atendidas as exigências de forma e conteúdo do negócio principal.

---

<sup>344</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>345</sup> “Art. 2.018. É válida a partilha feita por ascendente, por ato entre vivos ou de última vontade, contanto que não prejudique a legítima dos herdeiros necessários”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>346</sup> RIO GRANDE DO SUL. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível 70038022372**. Porto Alegre: Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, [2011].

<sup>347</sup> BRASIL, ref. 10.

### 3 CONCEITUAÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS TRANSLATIVOS DE PROPRIEDADE

Após abordagem de aspectos pragmáticos à utilização do instrumento da procuração com poderes especiais à luz dos ramos do direito, em especial aos ramos imobiliário e registral. Discorremos neste tópico sobre os elementos estruturantes do negócio jurídico bem como seus pressupostos de existência, validade e eficácia. A abordagem terá por pertinência os estudos dos elementos essenciais dos negócios jurídicos com o fito de garantir a legalidade do acordo encetado.

No subtópico seguinte trataremos elementos essenciais da obrigação que vai ao encontro das premissas capazes de atribuir à procuração com poderes especiais natureza de ato jurídico perfeito. Por último, destacamos a posse como fato jurídico propenso a produzir direitos reais sob orientações da teoria objetiva de Ihering e da teoria subjetiva de Savigny<sup>348</sup>. Não obstante a análise estrutural dos elementos integrativos dos negócios jurídicos, é importante destacar que o ordenamento jurídico brasileiro atual se funda em princípios constitucionais que não se limitam à proteção patrimonial, e sim consideram os aspectos existenciais da pessoa humana.

Nesse sentido, começaremos por uma perspectiva valorativa dos negócios jurídicos quanto à importância da função social da propriedade em atenção ao princípio da dignidade da pessoa humana, sempre com resgate histórico da sua formação. O sistema econômico capitalista, especialmente após a Guerra Fria, passa a imperar o liberalismo mercadológico a ponto de gerar o fenômeno jurídico da análise econômica do direito por conta do comportamento humano. Tal fenômeno, resultou em reflexões sobre o direito de propriedade e conseqüentemente houve a retomada da sua relevância no direito privado. Trata-se da repersonalização do direito privado abandonada no auge do liberalismo econômico em que se reafirma a importância do direito de propriedade a partir do comportamento humano:

Na medida em que o direito civil migrou seu escopo central do patrimônio para a pessoa, teria a propriedade imobiliária perdido a importância que conservou durante muito tempo, a ponto de eventualmente transformar-se em um direito menor, facilmente superável por outros interesses jurídicos? A resposta não é simples, todavia, parece que o direito de propriedade adquire relevância ainda maior diante da personalização do direito privado, embora tenha sido relativizado, não mais conservando o caráter absoluto de outrora. [...] longe de tirar a importância de direitos como o de propriedade, atribuiu-lhe importância maior, porque lhe incumbiu

---

<sup>348</sup> SOUZA, Renan Luiz de. Teorias da Posse (Saigny e Ihering): teoria subjetiva e teoria objetiva. **Jusbrasil**, [s. l.], 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/teorias-da-posse-saigny-e-ihering/1357202554>. Acesso em: 3 jun. 2024.

o ônus de servir ao ser humano, ao seu desenvolvimento e, portanto, assume tal direito um papel muito mais relevante do que o papel de outrora, do direito como um fim em si mesmo, que muitas vezes o tornava despido de significado maior, e facilmente atropelado por interesses diversos<sup>349</sup>.

[...] a análise econômica do direito como sendo o último acontecimento metodológico do Século XX, originado do pensamento materialista norte-americano, e que tem como premissa a assertiva de que a conduta humana é essencialmente informada por postulados de ordem econômica, o que traduz um vínculo muito próximo com o direito de propriedade, em especial. A análise econômica do direito tem a função de averiguar qual a implicação econômica dos institutos jurídicos; como a definição dos institutos jurídicos afeta os agentes econômicos<sup>350</sup>.

Negócios jurídicos consiste em uma declaração de vontade à qual o ordenamento jurídico permite os efeitos designados como desejados. Correspondem à expressão máxima da autonomia privada que possibilita aos particulares defender seus interesses. Os modelos de contrato do liberalismo clássico, contudo, respeitados os parâmetros normativos, agora mais importa o interesse coletivo em detrimento próprio do *dominus*. O que não significa que não possa haver harmonização entre um e outro:

O florescimento necessariamente conjunto importa na percepção de simbiose pela qual a existência da propriedade depende de sua função social assim como, na lapidar lição de Eros GRAU (2003), “a função social pressupõe a propriedade”. Nessa toada, estabelecem relação de interdependência, não de contradição, em harmonia com a dupla advertência constitucional, prevista no art. 5º e repisada no art. 170<sup>351</sup>.

Para que o acordo firmado alcance os efeitos desejados, há de se respeitar os pressupostos de existência, os requisitos de validade e os fatores de eficácia impostos pela norma jurídica. Em virtude de sua capacidade de criar, modificar ou extinguir direito os negócios jurídicos são institutos de grande importância para relações jurídicas. Importância essa que requer análise pormenorizada sobre os planos de existência, validade e eficácia, a partir da aplicação da escada ponteana.

---

<sup>349</sup> BRANDELLI, Leonardo. **A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do Direito Civil**. [S. l.], [s. d.]. Disponível em: <http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Brandelli.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>350</sup> *Ibid.*

<sup>351</sup> FACHIN; SCHULMAN, ref. 69.

Em seu art. 5, inc. XXIII<sup>352</sup>, e reforçado em seu art. 170, incs. II e III<sup>353</sup>, a CF de 1988 determina que a propriedade atenda a sua função social, estabelecendo-se, portanto, relação de interdependência, não de contradição, em harmonia com a dupla advertência constitucional. Com breve introdução dos aspectos próprios do arcabouço jurídico e legal, a conceituação de negócios jurídicos, como espécie de fato jurídico, que importa para o tema deste trabalho parte de uma perspectiva axiológica que a atual Carta Magna<sup>354</sup> guarda frente à reserva legal do direito de propriedade.

Reveladora na topografia constitucional o campo em que se assenta a propriedade. Seu surgimento no art. 5º, consagrador da igualdade substancial, evidencia sua nascente e, por conseguinte, sua fonte interpretativa. Igualmente, é preciso ter presente que a propriedade se faz sempre acompanhar de sua função social, consoante se colhe do art. 5º (inc. XII e XIII) e na exposição dos princípios da ordem econômica no art. 170 (inc. II e III). O florescimento necessariamente conjunto importa na percepção de simbiose pela qual a existência da propriedade depende de sua função social assim como, na lapidar lição de Eros GRAU (2003), “a função social pressupõe a propriedade”<sup>355</sup>.

Pautada na garantia do exercício dos direitos fundamentais, não consideramos plausível que aspectos puramente formais de transmissão impeça que a propriedade exerça sua função social. A autonomia patrimonial predominantemente individualista do CC de 1916<sup>356</sup> não mais atende às novas formas de aproveitamento das coisas em prol da coletividade. Além de expressa previsão constitucional, nosso atual CC também faz referência a tal princípio ao preceituar no §1º do art. 1.228, *in verbis*:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.  
§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.  
[...]”<sup>357</sup>.

<sup>352</sup> “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; [...]”. Cf. BRASIL, ref. 8.

<sup>353</sup> “Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II - propriedade privada; III - função social da propriedade; [...]”. Cf. *Ibid.*

<sup>354</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>355</sup> FACHIN; SCHULMAN, ref. 69

<sup>356</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>357</sup> BRASIL, ref. 2.

Além dos aspectos constitucionais que visam mitigar o direito de propriedade mecanicista que vigorava no CC de 1916<sup>358</sup>, há o esvaziamento à ultrapassa interpretação puramente formalista de aplicação da legislação civil que ganhou corpo a partir da interpretação contemporânea que se ocupava da efetivação da axiologia constitucional superando a força normativa da lei em razão dos seus aspectos valorativos como aponta Juarez Freitas ao citar a insistência da exegese jurídica ultrapassada:

Desvanecem-se desta feita as críticas no sentido de que interpretação contemporânea, preocupada e ocupada com a efetivação da axiologia constitucional deva ser subtraída de força (normativa) por abarcar aspectos valorativos. Ora, também a exegese formalista, a interpretação mecanicista calcada em silogismos e na mera subsunção é opção valorativa e ideologicamente conformada<sup>359</sup>.

É possível a averbação ou registro de títulos translativos de direitos reais válidos para sua disponibilidade ou em relação a terceiros. Trata-se de superação interpretativa fundamento nos atuais comandos constitucionais e na própria Lei nº 6.015/1973, em seu art. 172<sup>360</sup>. Evidencia-se possibilidade de transmissão de propriedade para além de seu rol taxativo: “Não pode um ato (registro) eminentemente instrumental, diminuir direitos estabelecidos por normas de direito substantivo, senão gerar efeitos”<sup>361</sup>.

A breve abordagem conceitual feita teve como parâmetro inicial a comparação entre o CC<sup>362</sup> revogado e o atual à luz do que determina a CF de 1988<sup>363</sup>. O negócio jurídico translativo de propriedade ganha força axiológica por força do ato jurídico perfeito dada as aptidões da procuração especial se originar de relevante suporte fático. Nessa perspectiva, passa-se a analisar a composição dos negócios jurídicos a partir de seus elementos estruturais com foco na força de transmissão de direitos reais de propriedade. Não se distanciando, contudo, das regras que fazem os negócios jurídicos existirem, serem válidos e produzirem seus efeitos jurídicos.

### 3.1 NEGÓCIOS JURÍDICOS: ELEMENTOS ESTRUTURAIS

<sup>358</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>359</sup> FACHIN; SCHULMAN, ref. 69.

<sup>360</sup> BRASIL, ref. 10.

<sup>361</sup> OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada edireitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. **Civilistica.com**, [s. l.], ano 5, n. 2, p. 10, 2016. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/267/217>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>362</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>363</sup> BRASIL, ref. 8.

A seguir serão apresentados apontamentos relativos à estrutura dos negócios jurídicos que validam o entendimento de que as transações imobiliárias encetadas via procuração em causa própria são capazes de produzir efeitos no mundo jurídico por sua natureza de título de transmissão de propriedade. A abordagem terá por pertinência os estudos dos elementos essenciais que devem estar presentes para que os efeitos dos negócios jurídicos sejam efetivados a partir da procuração com poderes especiais blindando-o de possíveis questionamentos quanto à sua validade jurídica.

Negócios jurídicos são confluências de interesses com finalidades específicas. É a principal forma de exercício da autonomia privada que se concretiza por meio da declaração de vontade, desde que respaldado do ordenamento jurídico quanto aos pressupostos de existência, validade e eficácia. Ainda no contexto de definição, destacamos a designação dada por Karl Larenz construída a partir do CC alemão, onde o negócio jurídico é um ato ou conjunto de atos com propósito de vincular as partes a fim de produzir efeito jurídico no âmbito do Direito Privado; ou seja, modificar, criar ou extinguir direitos nas relações jurídicas entre os particulares<sup>364</sup>.

Sempre conectado às diretrizes do ordenamento jurídico pátrio quanto às formalidades exigidas, em se tratando de negócio jurídico que envolve bem imóvel, o CC de 2002 exige a escritura pública para validação dos negócios jurídicos que envolva constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis superiores a 30 salários mínimos (art. 108)<sup>365</sup>. Contudo, nosso ordenamento jurídico traz outras exceções além da faculdade de transferência de propriedade por instrumento particular além do caso citado. A Lei nº 6.766, de 9 de dezembro de 1979<sup>366</sup>, permite o registro de instrumento particular de promessa de compra e venda em terreno objeto de parcelamento do solo urbano.

Enquanto atos jurídicos são ações simples com efeito *ex lege*, negócios jurídicos são ações qualificadas por abrir espaço ao princípio da liberdade de contratação. Distinto dos atos jurídicos *stricto sensu*, os negócios jurídicos são ações humanas que têm sua natureza jurídica voltada à manifestação de vontade. Para esse trabalho importa a diferenciação, visto que a norma jurídica, uma vez posta, funciona como balizador do dever ser por seu aspecto restrito e estático. Por outro lado, os negócios jurídicos quanto a sua amplitude e dinamicidade acompanham mais de perto as infinitas demandas habitacionais brasileiras.

---

<sup>364</sup> TARTUCE, ref. 136, p. 375.

<sup>365</sup> BRASIL, ref. 257.

<sup>366</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 6.766, de 9 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF, 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.



Nesse sentido, cabe aos princípios constitucionais absorver as relações jurídicas concretas não abarcadas pela lei sem, contudo, violá-las. Como apontam Fachin e Schulman, ao afirmarem a importância da índole material para os contratos removendo camadas de ficção que tornavam incomunicáveis as teorias clássicas e as situações concretas referenciando as cláusulas péticas em detrimento das cláusulas gerais:

[...] Não é mais possível enxergar a esfera contratual apenas em preto e branco, sem as cores do crivo de índole material, [...] expandindo-se a visão clássica pela qual o acordo entre particulares é visto tão-só como negócio [...] É preciso, portanto, remover as camadas de presunções e ficções que objetivaram tornar as avenças impermeáveis às relações e às situações concretas [...]. A teoria clássica revela-se superada perante a carência da sensibilidade axiológica reclamada pelo desenvolvimento dos diálogos entre direitos fundamentais e Direito Privado, Constituição e Código Civil, ordem econômica e social. Para além das cláusulas contratuais, voltam-se os olhares às cláusulas péticas do texto constitucional. Nesse diapasão, da articulação entre público e privado, apresenta-se a incidência dos direitos fundamentais nas relações interprivadas como consequência necessária<sup>367</sup>.

Por outro lado, há posicionamentos que defendem a delimitação da carga semântica do termo negócio jurídico como espécie de ato jurídico em sentido amplo. Sendo essa a posição mais coerente de acordo com a dogmática da ciência pandectista germânica. Em tal caso, o negócio jurídico somente terá eficácia de se realizar nos limites de sua pressuposição, que passa, portanto, a integrar a interpretação de vontade, realizada pelos próprios interessados, por uma cláusula modificativa da vontade, inserta no próprio negócio<sup>368</sup>. Noutros termos, um acordo de vontades só tem a sua validade confirmada quando expressamente estipulada.

Nesse sentido, é assertiva a posição que conceitua negócio jurídico como pressuposto de fato com elementos capazes de produzir efeitos jurídicos perseguidos, dando-lhe o mesmo grau de importância que tem a força da lei na produção dos efeitos jurídicos, desde que reciprocamente compatibilizadas:

[...] ora argumentando-se que a vontade, sem a lei, não é geradora de efeitos, pois que estes se encontram na dependência do reconhecimento por parte da ordem legal; ora decretando **que a lei, sem a vontade do indivíduo endereçada no rumo dos efeitos queridos, apenas define possibilidades abstratas, sem a criação de direitos subjetivos**. [...] É que, se ninguém pode recusar a inanidade da emissão de vontade sem a força da lei, e ninguém pode negar a falta de objetividade da faculdade abstratamente definida enquanto não surge no mundo real a emissão volitiva, descabe indagar das preponderâncias essenciais, pois que no terreno fático ou no âmbito dos efeitos, desenha-se uma nítida pluralidade causal: **o negócio jurídico é uma função da vontade e da lei, que procedem na sua criação, completando-se reciprocamente**<sup>369</sup> (grifo nosso).

<sup>367</sup> FACHIN; SCHULMAN, ref. 69.

<sup>368</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 487. v. 1 – Introdução ao Direito Civil. ISBN 9786559644209.

<sup>369</sup> Ibid., p. 403.

A autonomia privada através da manifestação da vontade insular não regrada pelos limites estabelecidos em lei não alcança os resultados almejados. Nesse sentido, mostra-se pertinente o estudo dos elementos essenciais que devem estar presentes para que os efeitos dos negócios jurídicos não resultem em nulidade ou anulabilidade. O estudo de tais elementos será aqui apresentado através da Escada Ponteano demonstrando autonomia e independência entre os planos da existência, validade e eficácia:

[...] existir, valer e ser eficaz são conceitos tão inconfundíveis que o fato jurídico pode ser, valer e não ser eficaz, ou **ser, não valer e ser eficaz**. As próprias normas jurídicas podem ser, valer e não ter eficácia (H. Kelsen, Hauptprobleme, 14). O que se não pode dar é valer e ser eficaz, ou valer, ou ser eficaz, sem ser; **porque não há validade, ou eficácia do que não é**<sup>370</sup> (grifo nosso).

Seguindo os apontamentos da Escada Ponteano, mas sempre imerso em preceitos constitucionais, o plano da existência tem relevância indispensável por ser o pontapé inicial do negócio jurídico. Desenvolvida ainda no início do século XIX, estudos apontavam que não há nulidade, e sim inexistência do negócio jurídico quando ausente qualquer dos elementos essenciais. É o que se pode concluir da Teoria da Inexistência do negócio jurídico de Zacchariae ao tornar, à época, inexistente o casamento entre pessoas do mesmo sexo<sup>371</sup>.

Atualmente é notória a possibilidade de realização de casamento entre pessoas do mesmo sexo, equiparando-o a união estável que, por sua vez, encontra guarida não apenas no texto constitucional, em atenção ao princípio da dignidade humana, mas na própria legislação civil para futura conversão em casamento (art. 1.726, CC de 2002)<sup>372</sup>. Até mesmo reconhecido pela Suprema Corte nas palavras do Min. Ayres Britto: “Tudo que não está juridicamente proibido, está juridicamente permitido. A ausência de lei não é ausência de direito, até porque o direito é maior do que a lei”<sup>373</sup>.

Por interpretação extensiva, entendemos que a permissão válida da união homoafetiva serve como parâmetro aos negócios jurídicos translativos de propriedade acordados via representação com cláusula em causa própria. Ou seja, o fato do instituto analisado não constar em rol exaustivo de títulos de registro de imóveis, não o torna inválido ou ineficaz do

<sup>370</sup> TARTUCE, ref. 136, p. 384.

<sup>371</sup> *Ibid.*, p. 387.

<sup>372</sup> “Art. 1.726. A união estável poderá converter-se em casamento, mediante pedido dos companheiros ao juiz e assento no Registro Civil”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>373</sup> HAIDAR, Rodrigo. Supremo Tribunal Federal reconhece união estável homoafetiva. **Consultor Jurídico**, [Brasília], 5 maio 2011. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2011-mai-05/supremo-tribunal-federal-reconhece-uniao-estavel-homoafetiva/#:~:text=%22Tudo%20que%20n%C3%A3o%20est%C3%A1%20juridicamente,que%20a%20lei%22%2C%20afirmou.&text=O%20ministro%20Luiz%20Fux%20ressaltou,a%20humanidade%20de%20determinadas%20pessoas.> Acesso em: 3 jun. 2024.

ponto de vista substancial visto sua proximidade congênere ao contrato de compra e venda e ausência de vedação expressa em lei.

Quanto às vedações, cabe salientar que não se enquadrando em quaisquer dos incs. dos arts. 166<sup>374</sup> e 171<sup>375</sup> do CC de 2002, o contrato de mandato será legítimo (não nulo ou anulável). Ademais, apresenta aptidão específica de outorga que surge quando não impedida pelas limitações dos art. 496 e 497 do referido Código, *in verbis*:

Art. 496. É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido.

Parágrafo único. Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória.

Art. 497. Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública:

I – pelos tutores, curadores, testamentários e administradores, os bens confiados à sua guarda ou administração;

II – pelos servidores públicos, em geral, os bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

III – pelos juízes, secretários de tribunais, arbitradores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade;

IV – pelos leiloeiros e seus prepostos, os bens de cuja venda estejam encarregados.

Parágrafo único. As proibições deste artigo estendem-se à cessão de crédito<sup>376</sup>.

Quanto aos pontos que a aproximam do contrato de compra e venda, vejamos: nasce de relação obrigacional, manifestação livre de vontade, perdas e danos aos terceiros de boa-fé e formas de pagamento e quitação, próprias do plano da eficácia.

Como colocado, os negócios jurídicos representam a principal forma de exercício da autonomia privada que se concretiza por meio da manifestação de vontade em razão da força para modificar, criar ou extinguir direitos reais a partir de vínculos obrigacionais. Para demonstrar a validação e produção de efeitos jurídicos, partimos do estudo de seus elementos integrativos baseados nos ensinamentos de Pontes de Miranda. Por fim, para evidenciar que as transações imobiliárias concretizadas mediante representação com poderes especiais expressos são válidos e produzem efeitos jurídicos, apresentamos exemplos respaldados em preceitos constitucionais ainda que não expressos em Lei.

<sup>374</sup> “Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: I – celebrado por pessoa absolutamente incapaz; II – for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto; III – o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito; IV – não revestir a forma prescrita em lei; V – for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade; VI – tiver por objetivo fraudar lei imperativa; VII – a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>375</sup> “Art. 171. Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico: I – por incapacidade relativa do agente; II – por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores”. Cf. *Ibid.*

<sup>376</sup> *Ibid.*

### 3.2 NEGÓCIOS JURÍDICOS: DIREITOS OBRIGACIONAIS

Nesse subtópico serão abordados características e elementos do direito obrigacional com destaque para o vínculo obrigacional. Em sequência trataremos das três principais características da obrigação. Analisaremos em separado os ramos do direito real e o direito pessoal a partir dos estudos da Teoria Dualista. Enquanto uma face da teoria trata do direito real, a outra defende o vínculo obrigacional entre as partes com destaque para o cumprimento da prestação da qual inúmeras relações jurídicas pessoais podem surgir dada a liberdade de contratar.

Enquanto no direito das obrigações é possível reivindicar em prestações futuras em caso de perecimento do objeto, no direito real o direito é extinto juntamente da coisa. Quanto ao compromisso assumido, o representante não é responsabilizado por sua atuação por força da outorga de poderes. Este pode atuar em interesse próprio ou de terceiros sem sequer ser obrigado a prestar contas de quaisquer dos seus atos.

A análise didaticamente separada tem por finalidade a universalização dos efeitos típicos dos direitos reais e a conservação do direito em seu sentido mais amplo como ensina Dworkin:

É uma atitude interpretativa e auto-reflexiva, dirigida à política no mais amplo sentido. É uma atitude contestadora que torna todo cidadão responsável por imaginar quais são os compromissos públicos de sua sociedade com os princípios, e o que tais compromissos exigem em cada nova circunstância<sup>377</sup>

Enquanto a relação direta entre titular e a coisa extinta resulta em perda integral do direito em caso de perecimento da coisa, no ramo do direito das obrigações, por outro lado, há possibilidade de rearranjo da prestação tendo em vista se tratar de relação indireta com a coisa e direta entre os titulares do direito os quais pode ser cobrado comportamento.

O Direito das Obrigações, também nomeado Direito Pessoal, manifesta-se no ordenamento jurídico brasileiro de três formas distintas: lei, acordo estabelecido ou responsabilidade civil:

---

<sup>377</sup> SCHULZE, Clenio Jair. A teoria da decisão judicial em Ronald Dworkin. **Revista de Doutrina da 4ª Região**, Porto Alegre, n. 53, abr. 2013. Disponível em: [https://revistadoutrina.trf4.jus.br/index.htm?https://revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/edicao053/Clenio\\_Schulze.html](https://revistadoutrina.trf4.jus.br/index.htm?https://revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/edicao053/Clenio_Schulze.html). Acesso em: 3 jun. 2024.

Vamos fazer breve síntese da fonte e da função de cada uma das três categorias. As obrigações negociais nascem de negócios jurídicos e tutelam expectativas deles nascidas; a responsabilidade civil surge da prática de atos danosos e visa reparar tais danos; o enriquecimento sem causa resulta do aproveitamento indevido de bens ou outros valores de outrem e protege o interesse do prejudicado (empobrecido) na remoção para o seu patrimônio do acréscimo auferido à sua custa pelo beneficiado (enriquecido)<sup>378</sup>

Para o tema deste trabalho importa a obrigação originária do vínculo jurídico estabelecido por força da autonomia privada. Trata-se de relação jurídica que traz todos os elementos de validade necessários para produção dos efeitos jurídicos prestacionais. O mais importante deles no direito das obrigações, além dos sujeitos e do objeto, é o vínculo obrigacional. Por meio dele, o destinatário da prestação tem o direito de exigir o cumprimento do acordo firmado.

A apreensão de que a procuração em causa própria, possa ser utilizada como instrumento que por si só tem natureza de transmissão do direito de propriedade em contrato de transferência de propriedade imobiliária, requer melhor apreensão das três características da obrigação. São eles a transitoriedade, a pessoalidade e a prestacionalidade. São características que associadas à irrevogabilidade do mandato especial atribuem aos contratos pessoais natureza de ato jurídico perfeito, pois satisfaz todos os requisitos formais para gerar a plenitude dos seus efeitos, tornando-se portanto completo ou aperfeiçoado.

Enquanto o elemento da personalidade tem a função de estabelecer o fenômeno da sujeição a qual submete todo patrimônio do devedor a responder pelo inadimplemento conforme o art. 391<sup>379</sup> do CC de 2002, a transitoriedade funciona como ponto de conversão do direito pessoal em direito real. Por fim, a prestacionalidade garante perdas e danos ao contratante em caso de não cumprimento da obrigação (art. 389, Código Civil 2002)<sup>380</sup>. Quanto aos reflexos no mandato especial, o não cumprimento da prestação não desfaz o vínculo obrigacional. Resolve-se em perdas e danos caso expressa cláusula de irrevogabilidade (art. 683, CC de 2002)<sup>381</sup>, ou assume o representante posição de titular do direito real em razão do poder de transferência do bem (art. 685, CC de 2002)<sup>382</sup>.

<sup>378</sup> NORONHA, Fernando. **Direito das Obrigações**: 4. ed., rev. e atual. (em especial na parte relativa à perda de chances). São Paulo: Saraiva, 2013. p. 00. ISBN 9788502203198.

<sup>379</sup> “Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>380</sup> “Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado. (Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024) Produção de efeitos Parágrafo único. Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo. (Incluído Pela Lei nº 14.905, de 2024) Produção de efeitos”. Cf. *Ibid*.

<sup>381</sup> BRASIL, ref. 171.

<sup>382</sup> BRASIL, ref. 172.

O direito de transmissão se baseia no somatório da irrevogabilidade do mandato integrada à força do vínculo obrigacional como bem explicam Tepedino e Oliva<sup>383</sup> ao colocarem o mandato com poderes especiais como espécie subversiva à natureza jurídica do mandato originário. Aqui não se trata de mandato, mas de representação com poderes especiais em que a procuração operacionaliza negócio indireto, por meio do qual a técnica autônoma é instrumento capaz de viabilizar a transmissão do objeto do negócio jurídico<sup>384</sup>. Isso porque, uma vez cumprido o estipulado com força vinculante, configura-se a outorga de poderes que automaticamente faz surgir o direito real ao representante.

A fim de aprofundar a importância do direito das obrigações quando o objetivo é demonstrar a força de transmissão a partir do vínculo jurídico, faz-se necessário a apreensão separada entre os ramos do direito real e o direito pessoal. Partiremos dos estudos da Teoria Dualista do professor Carlos Roberto Gonçalves, direcionada à completa independência entre os dois ramos. Enquanto uma face da teoria considera uma relação direta e imediata entre o titular do direito e a coisa; a outra, em oposição, defende o vínculo obrigacional entre as partes com destaque para o cumprimento da prestação<sup>385</sup>.

Em verdade, os dois ramos devem ser considerados em suas diversidades de princípios que dificultam a integralização num só sistema. Fenômeno estudado pela teoria monista não adotada na legislação brasileira. O citado autor e doutrina majoritária entende ser a mais adequada à realidade brasileira a denominada dualista ou clássica<sup>386</sup>. Tal teoria se destaca pelos efeitos jurídicos produzidos em caso de inadimplemento. A repercussão direta no patrimônio do devedor se mostra bastante útil no que se refere às garantias contratuais, em razão do protecionismo patrimonial da nossa legislação.

No ramo do direito obrigacional a validação dos negócios jurídicos são guiados pela moral, costumes, boa-fé e pelos princípios de ordem pública. Os direitos reais, por seu turno, são condicionados por princípios da ordem pública ficando apenas uma pequena porção alcançada pela autonomia da vontade. Dadas as diferenças entre público e privado, inúmeras podem ser as relações jurídicas pessoais por mérito da liberdade de contratar. No âmbito dos direitos reais a situação se inverte visto que há limitação na liberdade de estabelecer relações

---

<sup>383</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 03

<sup>384</sup> *Ibid.*, p. 04.

<sup>385</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2 esquematizado**: contratos em espécie, Direito das Coisas. 10. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2022. p. 348. 872 p. ISBN 9786553622852.

<sup>386</sup> *Ibid.*, p. 348.

jurídicas. Para exemplificar, destacamos que apenas títulos descritos na Lei nº 6.015/1973<sup>387</sup> podem figurar no folio dos direitos reais<sup>388</sup>.

Outra diferença entre os ramos que merece destaque é a capacidade de conservação do direito independente do que aconteça com a coisa. No ramo dos direitos reais, o perecimento da coisa resulta em extinção do direito. Mesmo antes do nosso atual CC, o art. 77<sup>389</sup> do CC de 1916 já proclamava tal fenômeno. No atual diploma, tal situação está prevista no art. 1.275, inc. IV<sup>390</sup>, com a mesma perda da propriedade frente o perecimento da coisa.

Em contrapartida, no ramo do direito das obrigações o perecimento do objeto não resulta imediata extinção do direito. Este pode ser convertido e reivindicado em prestações futuras e determinadas. Para o jurista espanhol José Dominguez Platas, as relações jurídicas devem ser estabelecidas entre sujeitos de direitos visto ser sujeitos de direitos e obrigações, conforme se segue:

O direito real, de acordo com José Dominguez Platas, se caracteriza pela união inseparável de dois elementos: *“El denominado interno, representado por la inmediatez sobre el bien, y el conocido como externo, instrumental respecto del anterior, que se traduce em el poder ejercitable frente a cualquier tercero llamado a respetar la relación existente entre el titular del derecho real y el bien”*<sup>391</sup>.

Para Carlos Alberto Garbi<sup>392</sup>, importa diferenciar os ramos com foco na relativização dos efeitos provenientes dos direitos reais. Para ele, tanto os direitos reais como os direitos pessoais nascem sempre de fatos ou atos jurídicos. No entanto, para a concretização de alguns dos poderes dos direitos reais não basta apenas o fato ou o ato jurídico. É necessária uma segunda operação que constitua o primeiro de preferência um novo ato jurídico. Ou seja, a concretização do primeiro se faz por diligência humana para produção dos efeitos de aquisição da titularidade<sup>393</sup>.

<sup>387</sup> Cf. BRASIL, ref. 9.

<sup>388</sup> GARBI, ref. 327.

<sup>389</sup> “Art. 77. Perece o direito, perecendo o seu objeto”. Cf. BRASIL, ref. 3.

<sup>390</sup> “Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: I - por alienação; II - pela renúncia; III - por abandono; IV - por perecimento da coisa; V - por desapropriação. Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>391</sup> GARBI, Carlos Alberto. Os direitos reais e os direitos pessoais: absolutos e relativos. **Migalhas**, [s. l.], 28 jul. 2021. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/349198/os-direitos-reais-e-os-direitos-pessoais-absolutos-e-relativos>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>392</sup> GARBI, ref. 327.

<sup>393</sup> *Ibid.*

Por esta razão, para o direito obrigacional a oponibilidade dos direitos de propriedade frente a terceiros se concretiza já na externalização do acordo jurídico. Seja por meio da lavratura de escritura pública, seja por averbação nos assentamentos do imóvel. A publicidade, que se constitui nos direitos reais mediante registro em cartório de registro de imóveis, não se aplica aqui. Além dos efeitos *erga omnes* independente de outro ato jurídico, as aptidões do mandato especial produz os mesmos efeitos do registro na matrícula.

Quanto ao compromisso assumido, não há falar em responsabilidades de atuação por ter sido destinatário dos poderes conferidos que asseguram a atuação do representante em interesse próprio ou de terceiros sem sequer ser obrigado a prestar contas de quaisquer dos seus atos. Em caso de excesso ou abuso de poder, responderá pelas perdas e danos. As obrigações advindas da relação jurídica contratual que vincula o mandatário não podem ser confundidas com os poderes de atuação proveniente da representação como bem ponderam Tepedino e Oliva ao diferenciarem mandato da representação:

Por isso que se mostra equivocado considerar que o representante deve agir no interesse do representado, como se tal conduta fosse ínsita à representação. A rigor, a atuação do representante deve respeitar o ajustado com o representado no negócio jurídico subjacente que ensejou a outorga, o que não necessariamente significa promoção dos interesses do representado. Já o mandatário (representante), pelo tipo contratual do mandato, deve agir no interesse do mandante (representado). Isso porque é da essência do contrato de mandato o propósito de cooperação jurídica e a tutela, pelo mandatário, dos interesses do mandante<sup>394</sup>.

Nesse sentido, a procuração *in rem suam*, como instrumento da representação em mandato especial, tem o condão de emancipar o representante para que atue em interesse próprio ao mesmo tempo vinculando o outorgante ao terceiro com quem contratar. Inclusive, com expressa disposição no art. 679<sup>395</sup> do atual CC, ao estipular que, uma vez dentro dos limites definidos em lei, ficará o mandante obrigado para com aqueles com quem o seu procurador contratou em salvaguarda ao terceiro de boa-fé.

Dessa forma, trata-se de instrumento de representação bastante poderoso, que deve ser utilizado com cautela e preencher todos os requisitos afetos aos contratos de compra e venda para evitar eventuais prejuízos a terceiros. É importante lembrar que a procuração *in rem suam* não deve ser confundida com a procuração *ad judicium*, ainda que em certos casos essa

---

<sup>394</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 19.

<sup>395</sup> “Art. 679. Ainda que o mandatário contrarie as instruções do mandante, se não exceder os limites do mandato, ficará o mandante obrigado para com aqueles com quem o seu procurador contratou; mas terá contra este ação pelas perdas e danos resultantes da inobservância das instruções”. Cf. BRASIL, ref. 2.



possa requerer poderes especiais. Conforme o art. 105 do Código de Processo Civil (CPC) de 2015 se destina primordialmente para a representação em ações judiciais, *in verbis*:

Art. 105. A procuração geral para o foro, outorgada por instrumento público ou particular assinado pela parte, habilita o advogado a praticar todos os atos do processo, exceto receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso e assinar declaração de hipossuficiência econômica, que devem constar de cláusula específica.

§ 1º A procuração pode ser assinada digitalmente, na forma da lei.

§ 2º A procuração deverá conter o nome do advogado, seu número de inscrição na Ordem dos Advogados do Brasil e endereço completo.

§ 3º Se o outorgado integrar sociedade de advogados, a procuração também deverá conter o nome dessa, seu número de registro na Ordem dos Advogados do Brasil e endereço completo.

§ 4º Salvo disposição expressa em sentido contrário constante do próprio instrumento, a procuração outorgada na fase de conhecimento é eficaz para todas as fases do processo, inclusive para o cumprimento de sentença<sup>396</sup>.

O direito obrigacional é um conjunto de normas que estabelece vínculo jurídico patrimonial transitório de ordem pessoal. As partes passam a ter o poder de exigir, entre si, prestação economicamente considerável. Em sentido estrito, fatos ou atos humanos que resultam em relações jurídicas geram vínculos obrigacionais que sujeitam o patrimônio do devedor a responder pelo inadimplemento<sup>397 398</sup>.

Outra possibilidade de se obter direito real de propriedade a partir da exigência do cumprimento da prestação ocorre com contrato de promessa de compra e venda. Exceção no universo dos contratos que em sua grande medida são bilaterais, os contratos de promessa de compra e venda, uma vez contido os elementos essenciais do contrato (art. 462, do CC de 2002)<sup>399</sup>, podem ocorrer de forma unilateral. Bastando manifestação do credor no prazo previsto ou em sintonia à assinatura do devedor (art. 466, CC de 2002)<sup>400</sup>.

<sup>396</sup> BRASIL. Presidência da República. Secretaria-Geral. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>397</sup> BRASIL, ref. 379.

<sup>398</sup> “Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei”. Cf. BRASIL, ref. 396.

<sup>399</sup> “Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>400</sup> “Art. 466. Se a promessa de contrato for unilateral, o credor, sob pena de ficar a mesma sem efeito, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, ou, inexistindo este, no que lhe for razoavelmente assinado pelo devedor”. Cf. *Ibid*.

A essa espécie de contrato, a despeito de ter sido objeto de regulamentação apenas em sua parte especial – art. 1.225, inc. VII<sup>401</sup>, e arts. 1.417<sup>402</sup> e 1.418<sup>403</sup> –, deve-se aplicar a regra do art. 2º, §2º<sup>404</sup>, da Lei de Introdução ao Código Civil, segundo o qual a lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior. Em consequência disso, há de se considerar a completa vigência do art. 22<sup>405</sup> do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ao predispor que o direito real à aquisição da propriedade coloca o adquirente para ter um direito sobre a coisa, não direito à coisa.

No caso do compromisso não registrado o comprador tem ação pessoal e terá direito de propor a ação de adjudicação compulsória de que tratam os artigos 16 e 22 do Decreto-Lei 58/37, que nada mais é do que uma demanda cujo objetivo é a condenação da parte a emissão de uma declaração de vontade, que é suprida pelo juiz, servindo a sentença como título para ser registrado, conforme os comandos dos artigos 466 B e C do Código de Processo Civil.<sup>406</sup>

Ademais, os princípios constitucionais que norteiam o modelo jurídico definido no contexto brasileira são comandados pelas regras típicas das habilidades sociais. Na versão brasileira, configurada na cláusula geral da função social dos contratos, cuja integração com os contratos sistematizados em lei especial, concretiza-se por força das suas singulares características incorporadas ao CC de 2002<sup>407</sup>. Em virtude da flexibilização dada ao diploma

<sup>401</sup> “Art. 1.225. São direitos reais: [...]; VII – o direito do promitente comprador do imóvel; [...]”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>402</sup> “Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”. Cf. *Ibid*.

<sup>403</sup> “Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”. Cf. *Ibid*.

<sup>404</sup> “Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. [...]”. § 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior. [...]”. Cf. BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. (Redação dada pela Lei nº 12.376, de 2010). Rio de Janeiro, 1942. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>405</sup> “Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)”. Cf. BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.. Rio de Janeiro, 1937. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>406</sup> BRANCO, Gerson Luiz Carlos. Compromisso de compra e venda e Súmulas 84 e 239 do STJ. **Direito e Democracia**, Canoas, RS, v. 10, n. 2, p. 000, jul./dez. 2009. Disponível em: [https://www.researchgate.net/profile/Gerson-Branco/publication/303938013\\_Compromisso\\_de\\_compra\\_e\\_venda\\_e\\_Sumulas\\_84\\_e\\_239\\_do\\_STJ/links/575f139a08aed884621ba904/Compromisso-de-compra-e-venda-e-Sumula-s-84-e-239-do-STJ.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Gerson-Branco/publication/303938013_Compromisso_de_compra_e_venda_e_Sumulas_84_e_239_do_STJ/links/575f139a08aed884621ba904/Compromisso-de-compra-e-venda-e-Sumula-s-84-e-239-do-STJ.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>407</sup> BRASIL, ref. 2.

atual, possibilitou-se unidade à colcha de retalhos legislativa que regulamenta a eficácia normativa do contrato.

A possibilidade de se alcançar o domínio sobre o bem a partir de acordos, ainda que informais e particulares, geram efeitos *inter partes*. É o caso dos contratos de compra e venda, promessa de compra e venda e da cessão de crédito. Há, nesse caso, a transferência ao cessionário de todas as prerrogativas creditícias sobre o devedor como se fosse o credor do vínculo originário que não se extingue. Trata-se de mera alteração do sujeito ativo na relação obrigacional estabelecida mantendo a obrigação original<sup>408</sup>.

A transferência de poderes sobre determinado crédito e, portanto, sobre determinada obrigação passa a ter contornos palpáveis apenas no direito moderno. Isso devido às travas da sistemática personalista vigente no direito romano sobre o assunto. Ainda que nesse período já se permitisse a transferência de propriedade, não se concebia alteração de titularidade sobre a mesma coisa<sup>409</sup>. Contudo, nessa época já se concebia a ideia de transferência de direitos dentro da mesma relação jurídica.

Apesar da sua utilização nas relações jurídicas do complexo direito romano tanto a cessão de crédito quanto vínculo obrigacional daquela época, não correspondem aos seus respectivos atuais institutos. Em razão do excesso de personalismo obrigacional que impossibilitava a transferência. Como solução aos impedimentos da transferência de direito de crédito à época, primeiramente foi criado a figura do procurador com poderes especiais (*cláusula in rem suam*). Posteriormente, ainda em razão das resistências à transmissão de titularidade sobre créditos, há a separação entre o título em si e o instrumento jurídico que possibilita o seu manuseio. A partir desse momento, não há se falar em transferência de crédito, apenas da *actio utilis* com efeitos integrais sobre o crédito propriamente dito<sup>410</sup>.

Na mesma linha de convalidação do negócio jurídico mediante procuração com poderes especiais pontua Serpa Lopes ao afirmar a anexação de outro título ao corpo da procuração sem o risco corromper sua natureza jurídica:

[...] quando a procuração em causa própria contém todos os requisitos da compra e venda, **res pretium et consensus, constituindo, na verdade, cessão de direito dominiais**, é título hábil para a transmissão dos direitos reais, podendo ser legitimamente transcrito<sup>411</sup> (grifo nosso).

---

<sup>408</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 367.

<sup>409</sup> *Ibid.*, p. 366.

<sup>410</sup> *Ibid.*, p. 367.

<sup>411</sup> RAMOS JÚNIOR, ref. 207, 130.

Neste subtópico foram apresentados elementos e características típicos do direito obrigacional que contribuem para o tema deste trabalho. Para demonstrar a força do vínculo obrigacional, analisou-se separadamente os ramos do direito real e o direito pessoal a partir da explanação das três principais características da relação obrigacional. Que são a transitoriedade, a pessoalidade e a prestacionalidade. O estudo em separado dos dois ramos do direito inerentes aos contratos teve por meta a universalização dos efeitos típicos dos direitos reais.

Quanto à conservação do domínio sobre a coisa, enquanto a relação direta entre titular e a coisa há extinção por completo em caso de perecimento, tal fenômeno não ocorre no ramo do direito das obrigações. É possível o rearranjo da prestação, tendo em vista se tratar de relação de direito obrigacional entre titulares e que podem ser reivindicadas futuramente. No que tange ao compromisso assumido, o representante atua em interesse próprio ou de terceiros sem sequer ser obrigado a prestar contas de quaisquer dos seus atos.

### 3.3 NEGÓCIOS JURÍDICOS: DIREITOS REAIS

Em seus aspectos históricos a origem da posse trata em caráter secundário o vínculo formal para comprovação de propriedade. O ponto de destaque na defesa da posse como fato jurídico propenso a produzir direitos reais tem orientação inicial nas teorias de Ihering e Savigny<sup>412</sup>. Na sequência, comparativos serão apresentados sob a perspectiva normativa do direito comparado. O direito alemão ensina independência total entre o negócio jurídico principal e o ato de transmissão.

O francês, modelo do qual nos aproximamos, mais do que o *modus* de transmissão do título, considera que seja justo e isento de vícios por sua relação de causalidade. A constatação de vícios afeta a transferência de propriedade, havendo em consequência disso a necessidade de ato translativo para confirmar a entrega da coisa mesmo que simbólica.

Presente divergências entre os anseios do proprietário formal e do possuidor, mesmo que por ingerência econômica, deve preponderar a posse em virtude do suporte fático estabelecido. Arbitrar em defesa da situação proprietária, em detrimento da situação possuidora, implica a validação do abuso de direito de propriedade como negativa de sua função social configura ato ilícito, na dicção do art. 187<sup>413</sup> do CC de 2002. Eventualmente o

---

<sup>412</sup> SOUZA, ref. 348.

<sup>413</sup> “Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”. Cf. BRASIL, ref. 2.

direito de propriedade será paralisado pelo direito à posse. Duas ordens se colocam em tensão: a da garantia e conservação de bens por seu aspecto patrimonial e a de acesso aos mesmos bens por seu aspecto existencial<sup>414</sup> (Rosenvald e Farias, 2015, p. 96).

Historicamente a posse se funda no exercício de poder sobre as coisas a partir da necessidade do homem em se apropriar de bens. Várias teorias surgiram a fim de justificar sua proteção. Embora a de Savigny seja a mais próxima da cultura jurídica moderna ocidental, é possível identificar características da posse em outras, como a de Ihering<sup>415</sup>. Começamos pela identificação dos elementos essenciais da relação possessória: o possuidor, o detentor e a justificativa de tutela da posse. Nestes termos, o ponto central não é o vínculo formal de registro desenvolvidos em livros acadêmicos e endossados por legislações, mas sim, a manifestação de pertencimento da coisa. Podemos dizer que a posse do bem se refere a uma dimensão de factualidade contraposta a um reino estático de formas oficiais<sup>416</sup> (Rosenvald e Farias, 2015, p. 60).

Sendo a posse um direito subjetivo, tem natureza real ou obrigacional? Para Ihering, a posse seria um direito subjetivo real, pois contém os seus três elementos estruturais:

- i. uma coisa como objeto, não uma prestação;
- ii. sujeição direta e imediata do objeto ao seu titular. O possuidor atua imediatamente sobre a coisa sem necessidade da colaboração de terceiros;
- iii. na eficácia erga omnes, o possuidor tem a faculdade de exigir de todos um dever de abstenção, consistente em respeito à situação fática, permitindo-lhe o exercício dos elementos constitutivos do direito que exterioriza<sup>417</sup> (Idem, p. 68).

Quanto à aquisição de propriedade por outras formas que não a posse, há posicionamentos distintos sobre a possibilidade de transmissão de propriedade sem a necessidade de atos jurídicos contínuos. Nosso direito pátrio seguindo o modelo romano do qual mais nos aproximamos ensina que apenas o título não transmite a propriedade. Tal modelo considera o *modus* de transmissão do título e, mais do que isso, que seja justo e isento de vícios por sua relação de causalidade. Ou seja, a formalidade de transmissão fica em segundo plano:

---

<sup>414</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 96.

<sup>415</sup> SOUZA, ref. 348.

<sup>416</sup> FARIAS; ROSENVALD, *op. cit.*, p. 60.

<sup>417</sup> *Ibid.*, p. 68.

Mas, assim, como exigiam um modo para que a propriedade fosse adquirida, os romanos estabeleceram que não bastava a tradição para transferir o domínio, sendo necessário que fosse precedida de uma justa causa<sup>418</sup>.

havendo portanto, a necessidade de transferência do título para confirmar a entrega da coisa mesmo que simbólica:

Assim, título e modo eram necessários à aquisição da propriedade. O título não era suficiente para transferir o domínio. O modo só transferia se o título fosse justo. Poder-se-ia dizer, usando a linguagem escolástica, que o título é a causa effectus remota e o modo a causa efficiens proxima da aquisição do domínio. Pouco importa que o Direito Romano houvesse espiritualizado a traditio a ponto de torná-la praticamente inexistente, como parece a alguns escritores. Permanece, de qualquer sorte, como forma indispensável à transmissão do domínio. O contrato não bastava<sup>419</sup>.

Das lições de Foucault, extrai-se a importância da multiplicação das formas de titularidade a partir da ruptura do modernismo limitado à linguagem do codificador, pois ensina a ampliar a aceitação de inovações de relações jurídicas que incidem no direito civil através da proliferação e da disjunção, preferindo a diferença à uniformidade e os fluxos às unidades<sup>420</sup>.

O pós-modernismo representa uma ruptura radical com o modernismo. O mais espantoso é a sua total aceitação do efêmero, do fragmentário, do descontínuo e do caótico. Foucault nos ensina a desenvolver a ação e os pensamentos através da proliferação e da disjunção e a preferir o que é múltiplo: a diferença à uniformidade; os fluxos às unidades. Esta atomização da rede social em diversos códigos culmina por incidir no direito civil e, especificamente, no direito de propriedade. A dispersão das formas de titularidade não pode mais ser narrada pela linguagem monopolista do codificador<sup>421</sup>.

De fato, o conceito constitucional de propriedade (art. 5º, XXII, da CF de 1988)<sup>422</sup> é bem mais elástico do que a definição do CC de 2002<sup>423</sup>. A relativização do conceito de propriedade, suscita no reconhecimento da multiplicidade de propriedades, rompendo-se definitivamente com o modelo unitário que nos foi legado do Código Napoleônico. O termo propriedade hoje designa figuras tão diversas, cada qual com o seu complexo normativo e perfil jurídico peculiar, que não pode mais se limitar às restrições impostas por Códigos. A

<sup>418</sup> GOMES, ref. 259, p. 151.

<sup>419</sup> GOMES, ref. 259, p. 151.

<sup>420</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 480.

<sup>421</sup> *Ibid.*

<sup>422</sup> “Art. 5º Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXII - é garantido o direito de propriedade; [...]”. Cf. BRASIL, ref. 8.

<sup>423</sup> BRASIL, ref. 2.

destinação econômica e social e suas características físicas e a própria condição de seus titulares são fatores que propiciam a evolução da propriedade em várias direções<sup>424</sup>.

Isso porque o registro na matrícula do imóvel como forma de aquisição de propriedade tem início apenas no século XX. Em 30 de janeiro de 1854, com o Decreto nº 1.318<sup>425</sup>, a posse foi a primeira forma legítima sendo levada ao livro da Paróquia Católica (Registro do Vigário), separando terras particulares das terras devolutas. A propriedade nessa época não se transmitia pelo contrato, mas pela tradição que correspondia a entrega real, sendo o registro do vigário um controle essencialmente possessório.

Atualmente há outras formas de aquisição são aceitas: acessão, usucapião, desapropriação e direito hereditário. Fincando o registro, neste caso, com ato meramente declaratório<sup>426</sup>. Ponderar o conceito de justo é aproximar o conceito finalístico da propriedade presente na atual Constituição, sob a vertente axiológica, ao sistema consensualista francês o qual dispensa o *modus* de transmissão. O título é suficiente para transferir a propriedade sendo desnecessário a formalidade da tradição<sup>427</sup>.

Essa afirmação é reforçada quando destacamos os três elementos essenciais que integram o contrato: *res, pretium et consensus* que em sua integralidade corresponde ao ajuste convencionado das partes. Nossa legislação se aproxima do modelo francês por dispensar o ato de transmissão. A mera apresentação do título transfere o direito. Isso pode ser observado no nosso atual CC, em seu art. 482<sup>428</sup>, ao afirmar perfeito o contrato quando definido objeto e preço.

No art. 5º, inc. XXIII<sup>429</sup>, da CF de 1988, o direito de propriedade não se limita às faculdades de usar, gozar, dispor e reaver previsto no CC de 2002<sup>430</sup>. Deve atender também a sua função social. Nesse sentido, cabe distinguir o direito de propriedade do direito à propriedade. O primeiro trata do exercício do poder de possuir bens patrimoniais. Já o direito à propriedade, em atenção ao que preceitua o princípio da dignidade da pessoa humana, relativiza o individualismo patrimonial chegando a inviabilizar sua proteção constitucional plena em determinados casos, como fixado por Orlando Gomes:

<sup>424</sup> FARIAS; ROSENVALD, op. cit., p. 529.

<sup>425</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854**. Manda executar a Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850. Rio de Janeiro, 1854. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>426</sup> DÉFICIT habitacional: entenda o cenário no Brasil. **Habitat Brasil**, [s. l.], [s. d.]. Disponível em: <https://habitatbrasil.org.br/deficit-habitacional-brasil/#:~:text=A%20%C3%BAltima%20pesquisa%20da%20Fun da%C3%A7%C3%A3o,no%20n%C3%BAmero%20de%20pessoas%20despejadas>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>427</sup> GOMES, ref. 259, p. 152.

<sup>428</sup> BRASIL, ref. 336.

<sup>429</sup> BRASIL, ref. 352.

<sup>430</sup> BRASIL, ref. 2.

Além de se proteger os proprietários, portanto, garante-se o acesso a um conteúdo patrimonial indispensável para que a vida, a liberdade, a igualdade e a segurança sejam efetivadas. Em segundo lugar, verifica -se **uma alteração do próprio conteúdo do direito de propriedade pela fixação, na situação jurídica a ele correspondente, da função social da propriedade**<sup>431</sup> (grifo nosso).

Identifica-se um direito subjetivo real pela presença dos seus três elementos estruturais:

- i. uma coisa como objeto;
- ii. sujeição direta e imediata do objeto ao seu titular; e
- iii. eficácia *erga omnes*.

Nesse sentido, encerrando a posse dessas mesmas prerrogativas de propriedade, o mais amplo dos direitos reais, não resta outra conclusão que não presumir sua natureza real. Não permitir seu registro, contraria o presumido caráter absoluto da posse por seu caráter de direito subjetivo real contrariando a própria Lei nº 6.015/1973<sup>432</sup>.

A **irregistrabilidade** da posse no Ofício Imobiliário também contraria o **presumido caráter absoluto**, peculiar a qualquer direito real. Não há previsão de registro de uma posse na Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). Via de consequência, a posse seria **inoponível erga omnes**, carecendo dos atributos da sequência, preferência e publicidade, uma vez que os direitos reais imobiliários apenas nascem com o registro<sup>433</sup> (grifo nosso).

A autonomia contratual não deve tornar as relações privadas em algo distante da realidade, superestimando a soberania do contrato em detrimento da sua finalidade social. Deve-se primar pela contextualização incluindo o prisma material que justifique sua tutela. A finalidade contratual é soberana, distanciando os contratantes da figura do sujeito isolado ao tempo em que rebate a abstração segregadora. Trata-se de constitucionalização das relações contratuais em que o contrato é considerado meio e não fim<sup>434</sup>.

A natureza plena da propriedade deve ser relativizada, tornando-a instrumental ao vincular sua justificação às imperativas finalidades constitucionais. Trata-se de amplificação conceitual que condiciona a fruição individual do proprietário ao atendimento de múltiplos interesses não proprietários. A nova lógica que orienta a disciplina contratual se caracteriza pelo compromisso voltado ao resultado cujo adimplemento rompe a relação jurídica atingindo

<sup>431</sup> GOMES, ref. 259, p. 108.

<sup>432</sup> BRASIL, ref. 9.

<sup>433</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 68.

<sup>434</sup> FACHIN; SCHULMAN, ref. 69.



gerações atuais e futuras ao mesmo tempo destaca o direito à vida como bem maior a ser tutelado<sup>435</sup>.

Nesse sentido, a dignidade da pessoa humana como centro do ordenamento jurídico requer uma releitura normativa civil que trata dos títulos com natureza de transmissão de propriedade. Neste termos, o direito civil no que toca à aquisição de propriedade deve ser reformulado para atualizar seu leque interpretativo em virtude da submissão às diretrizes constitucionais. Não significa completo abandono dos valores patrimoniais conquistados ou mesmo extinguir institutos jurídicos que não estejam conectados com os princípios constitucionais. Mas sim, uma releitura na qual os valores constitucionais sejam colocados em posição de superioridade.

Desta forma, o atual conceituação de propriedade passa a ter maior grau de importância quando comparado a sua origem romana ao se contrapor aos modelos desconectados da realidade, cuja tutela constitucional ainda pouco expressiva. A imposição das demandas sociais garante direitos aos “não-proprietários” a fim de promover justiça social. Trata-se da incorporação de instrumentos à legislação que visem proporcionar proteção a essas classes sociais. Tais medidas, têm na publicidade grande aliado na proteção aos direitos daqueles proprietários informais. Ficando a publicidade registral como importante instrumento do Estado a serviço da materialização da função social da propriedade<sup>436</sup>.

A tutela constitucional à família, como instituição básica da sociedade, abre hipóteses de que tal entidade foi acertadamente colocada em posição de destaque ao editar a impenhorabilidade da sua única moradia (art. 1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990)<sup>437</sup>. Importante releitura do que se aplica ao universo do direito de propriedade a partir dos comandos constitucionais pode ser feita ao compará-lo ao atual instituto do casamento. Este, antes aceito apenas em sua forma universal, agora convive com outras espécies de relações afetivas sob a mesma tutela constitucional. São eles, a união estável, famílias monoparentais e relações homoafetivas.

---

<sup>435</sup> FACHIN; SCHULMAN, ref. 69.

<sup>436</sup> BRANDELLI, ref. 349.

<sup>437</sup> “Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei. Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados”. Cf. BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, DF, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18009.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

Negócio jurídico que contenha cláusula resolutiva é exceção à regra da perpetuidade como característica elementar à propriedade amplamente defendida no direito pátrio. Trata-se de acordo previamente estipulado entre as partes em que o negócio será desfeito caso não haja pagamento do ajustado. Tal cláusula, produz os mesmos efeitos do contrato de compra e venda condicional ao constituir, modificar ou extinguir direito real podendo, nestes termos, figurar no rol taxativo da LRP<sup>438</sup>. A condição resolutiva expressa opera de pleno direito<sup>439</sup>.

A possibilidade de expansão dos *numerus clausus* adequa juridicamente o sistema normativo aos fatos sociais diante da sua dinamicidade. Visto ser a tônica do direito: as sociedades estão em mutação constante e o direito deve acompanhá-las, não havendo necessidade de excluir a tipicidade do direito civil, mas interpretá-la e compreendê-la de uma forma mais abrangente, contextualizando-a<sup>440</sup>.

São reflexos de novos sentidos estabelecidos ao contrato como instrumento jurídico que melhor expressa a autonomia da vontade<sup>441</sup> originária do Estado liberal. O direito de contratar foi equiparado ao próprio direito de propriedade. Ambos são conquistas que, além de se comunicarem, são inexoravelmente interligadas ao conceito de liberdade: “Autonomia da vontade, liberdade individual e propriedade privada, transmigraram dos fundamentos teóricos e ideológicos do estado liberal para se concretizarem em princípios jurídicos com pretensão de universalidade e intemporalidade”<sup>442</sup>.

Em função da liberdade de contratar, nasce o direito real de aquisição sobre bem imóvel a partir do registro do compromisso de compra e venda no ofício competente quando não pactuada cláusula de arrependimento (art. 1.417, CC de 2002)<sup>443</sup>. O acordo com força de direito real é confirmada na Súmula 239<sup>444</sup> do STJ, que não condiciona ao registro o direito à adjudicação compulsória em caso de inadimplemento, e pelo art. 1.225, inc. VII<sup>445</sup>, do mesmo diploma, do qual se extrai a cláusula de irretratabilidade em favor do promissário comprador. Este, mediante quitação, passa a ter direito potestativo de aquisição do bem ou mesmo adimplemento parcial. Podendo reivindicar o bem em Ação de Adjudicação Compulsória.

<sup>438</sup> KOLLET, Ricardo G. A registrabilidade da compra e venda com cláusula resolutiva expressa. **IRIB**, São Paulo, [s. d.]. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/a-registrabilidade-da-compra-e-venda-com-clausula-resolutiva-expressa>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>439</sup> “Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>440</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 44.

<sup>441</sup> O termo “vontade” tem sido substituído por “privada”, por ser esse mais preciso, por prevalência dos contratos de aderência e pelo dirigismo contratual.

<sup>442</sup> GOMES, ref. 259, p. 111.

<sup>443</sup> BRASIL, ref. 402.

<sup>444</sup> BRASIL, ref. 277.

<sup>445</sup> BRASIL, ref. 401.

Tal prerrogativa é estabelecida pela teoria do adimplemento substancial que impede a rescisão do contrato quando verificado considerável cumprimento da obrigação. Ainda que impedido da rescisão, pode o promissário vendedor impetrar ação de cobrança a fim de resolver o que resta inadimplido. Pois, pertence ao promissário comprador neste momento o direito de garantir a permanência do negócio jurídico<sup>446</sup>.

Neste subtópico tratamos de aspectos históricos sobre posse que em sua origem trata em caráter secundário o vínculo formal para comprovação de propriedade. A posse do bem se refere a uma dimensão de factualidade contraposta às formalidades oficiais. Pela Teoria subjetiva de Savigny temos dois elementos que configuram a posse: *corpus* como elemento de controle material sobre a coisa, cujas prerrogativas são apoderar, servir, dispor e reaver, e o *animus*: como elemento volitivo da intenção de possuir.

Na sequência foram traçados comparativos com outras legislações demonstrando que o direito alemão defende independência total entre o negócio jurídico, necessário segundo ato de transmissão. Remetendo ao *titulus adquirendi* o efeito direto e imediato de transmitir a propriedade não exigindo que se complete com um modo de aquisição *modus* de transmissão do título. A constatação de vícios afeta a transferência de propriedade havendo portanto a necessidade de transferência do título para confirmar a entrega da coisa.

Por fim, foi identificado que a ideia de justiça quanto ao direito de propriedade se aproxima da nossa atual Constituição do ponto de vista axiológico em contraponto ao Código patrimonialista de 1916<sup>447</sup>. Tal mudança de perspectiva se baseia no afastamento da concepção individualista de aquisição de propriedade em atenção ao princípio da dignidade humana com recorte para o suporte fático dos direitos fundamentais em sentido amplo. Nesse sentido, observamos a possibilidade de expansão do rol taxativo dos direitos reais ajustando as normas que tratam da transmissão de propriedade à realidade social.

---

<sup>446</sup> DIDIER JÚNIOR, Fredie. Notas sobre a aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial no Direito Processual Civil brasileiro. **Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP**, Periódico da Pós-Graduação Stricto Sensum Direito Processual da UERJ, [s. l.], v. IV, p. 66 [s. d.]. ISSN 1982-7636. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/view/21607/15634>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>447</sup> BRASIL, ref. 3.

### 3.4 DA EFICÁCIA TRANSLATIVA

Por força da dimensão existencial da pessoa humana, o fenômeno da repersonalização do direito civil tem instrumentalizado as situações patrimoniais à satisfação dos objetivos substanciais da CF de 1988<sup>448</sup>. De modo que nosso atual ordenamento jurídico, seguindo comandos constitucionais, objetiva ampliar o acesso ao direito de propriedade. Da mesma forma que os mesmos comandos constitucionais garantem o direito de dispor bem imóvel. Apesar das históricas divergências no direito comparado refletidas no Brasil, podemos afirmar que a transmissão de propriedade por meio de procuração com cláusula em causa própria é respaldada pelos mandamentos constitucionais vigentes, desde que observadas as formalidades legais estabelecidas.

O direito à moradia tutelado no texto constitucional reclama à legislação civilista seu reconhecimento socioeconômico, ressignificando no ordenamento jurídico sua importância para além do mínimo existencial. O direito à moradia não deve se limitar ao abrigo físico, e sim, expandir-se em paralelo ao próprio conceito de personalidade, até porque a dignidade da pessoa humana não pode ser alcançada somente pela simples habitação de um imóvel. Por último será apreciado nesse subtópico, saindo do reduto estritamente teórico, alguns institutos jurídicos não constantes da Lei nº 6.015/1973<sup>449</sup>, mas com natureza de transmissão de propriedade em virtude da flexibilização da taxatividade estabelecida, potencializados pela prática alcançada na legislação estadual.

Iniciamos pelas tendências defendidas pelo Liberalismo Clássico em segregar o direito real do vínculo obrigacional sob o prisma de garantir a plenitude da propriedade. Situação que permanece forte no direito imobiliário, dificultando a universalidade das garantias fundamentais quanto ao direito à moradia.

O Código Civil de 1916, filho tardio do liberalismo – fruto de uma concepção oitocentista –, conferiu prevalência às situações patrimoniais, que espelham resquícios de um sistema liberal, cujos protagonistas eram o proprietário, o contratante e o marido. Por intermédio do absolutismo da propriedade e da liberdade de contratar, seria permitido o acúmulo de riquezas e a estabilidade do cenário econômico, preservando-se ainda a tranquila passagem do patrimônio do pai aos filhos legítimos, no contexto de uma família essencialmente patrimonializada<sup>450</sup>.

---

<sup>448</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>449</sup> BRASIL, ref. 9.

<sup>450</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 246.

Mesmo uma possível reaproximação entre os direitos reais e obrigacionais não se vislumbra anteparo suficiente na legislação civilista para atender às demandas constitucionais dos direitos fundamentais. Mostra-se imperioso destacar que a diversificação e a valorização do direito à moradia, como resultado da evolução das ciências jurídicas, fomenta os valores sociais que muitas vezes têm seu desenvolvimento travado por conservadores postulados econômicos.

Nesse sentido, para alcançar os valores constitucionais é necessário reconhecer que as interpretações jurídicas tradicionais são insuficientes para compreender as relações contratuais contemporâneas que se apresentam bem mais dinâmicas por força do mercado imobiliário. As retrógradas práticas contratuais vigentes no auge do Liberalismo, perderam a capacidade de lidar com as demandas das sociedades contemporâneas que exigem uma apreciação mais sensível e valorativa das relações jurídicas capaz de reconhecer a interação entre a norma jurídica e a realidade. Nessa linha, salientou Orlando Gomes: “O Direito é eminentemente conceitual. Precisa das noções gerais. Sem elas, não seria possível entendê-lo. O que se quer é que essas abstrações sejam imbuídas de dados da realidade, para que não percam seu sentido funcional”<sup>451</sup>.

A tendência civilista nos últimos duzentos anos foi no sentido de isolar os direitos reais a fim de garantir a plenitude dos direitos patrimoniais. O propósito de tornar os ramos dos direitos reais e obrigacionais excludentes entre si teve por pretensão a manutenção da tutela absoluta ao direito de propriedade pelo seu titular<sup>452</sup>. O resultado dessas tendências foi sentido na sociedade com nefastas consequências econômicas, jurídicas e sociais: havia a falsa ideia de igualdade formal amparada pelo ordenamento jurídico que se encarregava de manter a supremacia dos indivíduos com mais poder econômico<sup>453</sup>.

Constatamos que o poder do capital jamais foi plenamente atingido em sua significação social. Apenas na segunda parte do século XX, observamos o fenômeno da obrigacionalização do direito das coisas em decorrência da proximidade dos dois ramos. Na medida em que todos os direitos reais, sem exceção, abrigam em sua estrutura uma relação jurídica de direito real e uma outra de direito obrigacional. A primeira pautada pela situação de domínio do titular sobre a coisa. A segunda, na relação jurídica de conteúdo intersubjetivo envolvendo uma necessária cooperação entre o titular do direito real e a coletividade<sup>454</sup>.

---

<sup>451</sup> GOMES, Orlando. **A crise do Direito**. São Paulo: Max Limonad, 1955. p. 243. 286 p.

<sup>452</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 48.

<sup>453</sup> BRANDELLI, ref. 349.

<sup>454</sup> FARIAS; ROSENVALD, op. cit., p. 55.

A dicotomia entre as obrigações contratuais e o direito real, numa perspectiva pragmática aplicada aos negócios jurídicos, pode ser ainda mitigada quando se faz referência a sua eficácia a partir da ampliação da sua oponibilidade adquirindo caráter *erga omnes*:

No tocante à eficácia, mantém-se a ideia central da relatividade dos contratos, pois as obrigações contratuais não são exigíveis de terceiros. **Mas as novas tendências das obrigações postulam pela ampliação de sua oponibilidade, para adquirir caráter *erga omnes*, pois “todos têm o dever de se abster da prática de atos que saibam prejudiciais ou comprometedores da satisfação de créditos alheios.** A oponibilidade do contrato traduz-se, portanto, nesta obrigação de não fazer, imposta àquele que conhece o conteúdo de um contrato, embora dele não seja parte<sup>455</sup> (grifo nosso).

Prosseguindo na busca por fundamentos que validam a hipótese deste trabalho, percebemos que a mera distinção entre propriedade e domínio, com recorte para função social da propriedade, tornou-se contraproducente do ponto de vista constitucional. Para fortalecer o caráter coletivo atribuído ao direito de propriedade, resultante de uma perspectiva constitucional na qual a titularidade dos bens impõe deveres jurídicos a seu titular perante a coletividade, é indispensável que o título seja justo para que haja transmissão automática:

A aquisição da propriedade requer *modus acquisitionis*, segundo a tradição romana, seguida por muitas legislações e adotada pela nossa. Outras, porém, atribuem ao *titulus adquirendi* o efeito direto e imediato de transmitir a propriedade, não exigindo que se complete com um modo de aquisição<sup>456</sup>.

O princípio da dignidade da pessoa humana conferiu nova formatação ao direito de propriedade ao qual ampliou sua tutela estatal, visto que se trata de direito próprio ao ser humano. Dessa forma, cabe a legislação civilista apenas reconhecer a importância do direito de propriedade, além de estabelecer limites e condicionamentos a fim de assegurar a igualdade material ao direito de propriedade. Essa mudança de perspectiva reflete a compreensão de que a propriedade não é um fim em si mesma, mas um meio para a realização de diversos outros direitos e valores sociais, como a igualdade, a justiça e a dignidade humana<sup>457</sup>.

É o ato da prenotação e da observância do negócio jurídico constituído que se inicia o procedimento de qualificação do título a partir da verificação dos pressupostos de existência, validade e eficácia. Em seguida, a função qualificadora ultrapassa a fronteira do mero exame representando a concretização do que foi estabelecido. Nesse momento, há um juízo de valor

<sup>455</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 45.

<sup>456</sup> GOMES, ref. 259, p. 153.

<sup>457</sup> BRANDELLI, ref. 349.

quanto à admissibilidade, cuja finalidade principal é atribuir eficácia e segurança jurídica. Trata-se de uma análise contingencial do negócio jurídico em busca de garantias às partes e a terceiros passível de questionamento por se tratar de algo que não carrega verdade absoluta em seu bojo. A função qualificadora do registro do negócio jurídico se funda na razão, aproximando-se da função jurisdicional responsável por fazer a análise se é justo<sup>458</sup>.

Na mesma linha de aplicação das tutelas constitucionais com reflexos sociais e econômicos em razão da função social da propriedade, passamos à apreciação dos institutos jurídicos com natureza de transmissão de propriedade, ainda que não listados como geradores de direitos reais (art. 1.225, CC de 2002)<sup>459</sup>. É o caso de sentença decorrente da usucapião como modo originário de aquisição. O mesmo ocorre com a posse à luz da teoria subjetiva<sup>460</sup> adotada pela nossa legislação ao considerá-la fato jurídico de relevância por carregar algumas das faculdades da propriedade, conforme predisposto no art. 1.196<sup>461</sup> do CC de 2002. Tais aptidões, amparadas por normas constitucionais – art. 5º, inc. XXIII<sup>462</sup>, e art. 183<sup>463</sup> –, possibilitam ao possuidor pleitear a plenitude dos direitos reais.

Em mais um exemplo estadual, observamos o acolhimento da manifestação da vontade como elemento essencial e pressuposto de validade dos negócios jurídicos, o *Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial: 2021*, do Estado de Goiás, em seu art. 461<sup>464</sup>, atribui à procuração com cláusula em causa própria poder para transferência do domínio. Bastando, para isso, o cumprimento dos requisitos legais e normativos capazes de produzir os efeitos translativos de propriedade.

Outro ponto que pode ser ilustrado para mitigar a exigência de registro como única forma de transmissão de propriedade é a utilização da averbação como meio de desfazimento do direito real estabelecido. Enquanto este se constitui apenas a partir de uma nova relação

---

<sup>458</sup> RICHTER, ref. 325.

<sup>459</sup> “Art. 1.225. São direitos reais: I – a propriedade; II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – o uso; VI – a habitação; VII – o direito do promitente comprador do imóvel; VIII – o penhor; IX – a hipoteca; X – a anticrese; XI – a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007) XII – a concessão de direito real de uso; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023) XIII – a laje; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023) XIV – os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023). Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>460</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 61.

<sup>461</sup> “Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>462</sup> BRASIL, ref. 352.

<sup>463</sup> “Art. 183. A invalidade do instrumento não induz a do negócio jurídico sempre que este puder provar-se por outro meio”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>464</sup> “Art. 461. A procuração em causa própria 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”. Cf. GOIÁS, ref. 296.

jurídica, a averbação<sup>465</sup> tem por prerrogativa modificar e até extinguir direitos sem necessidade de novação. Tal situação pode ser ilustrada analisando o instituto da hipoteca ao gerar direito real sobre coisa alheia: “[...] o procedimento não é realizado de forma aleatória e, portanto, não há que se falar em supressão do controle judicial, mas tão somente em deslocamento do momento em que o Poder Judiciário é chamado a intervir”<sup>466</sup>. E ainda: “A hipoteca é um direito real sobre coisa alheia. Apesar de ser objeto de registro, não ocorre a transmissão de propriedade. O imóvel ficará hipotecado até o efetivo cancelamento. Passível de execução extrajudicial por falta de pagamento”<sup>467</sup>.

A busca pela flexibilização do rígido princípio da tipicidade tem por objetivo aproximar novas espécies àquelas já previstas em lei, ficando a cargo do universo acadêmico a publicação dessas novas figuras de propriedade tais como multipropriedade e leasing imobiliário. Outras figuras já concebidas igualmente reclamam publicidade como é o caso da cessão de créditos edificantes, muito comum hoje nos municípios brasileiros. O objetivo de instrumentalizar o princípio da tipicidade em face da mutante realidade dos fatos sociais se conecta às transações imobiliárias ao tempo em que se valoriza a variabilidade do rol da tipicidade<sup>468</sup>.

O princípio da publicidade transcende as atribuições básicas de um registro. Além da segurança jurídica, confere autenticidade aos atos e fatos que envolvam os imóveis e seus titulares. A publicidade dos direitos reais sobre imóveis não se limita à declaração, constituição ou extinção de direito reais sobre bens imóveis, há também a publicização de outros atos jurídicos com capacidade de produzir efeitos na esfera jurídica do titular do imóvel.

O Registro de Imóveis brasileiro transcende no âmbito de suas competências, a mera publicidade constitutiva, desconstitutiva ou declaratória de direitos reais sobre bens imóveis, na medida em que, são publicizados fatos jurídicos que dizem respeito aos imóveis, assim como atos e fatos que dizem respeito aos titulares de direitos ou demais sujeitos que figuram nos atos registrais. Temos, portanto, um sistema registral imobiliário que não fica adstrito à constituição ou declaração de direitos reais sobre bens imóveis. Atrevo-me a dizer, que é um sistema flexível e não rígido<sup>469</sup>.

<sup>465</sup> BRASIL, ref. 9.

<sup>466</sup> ROSSI, Caroline Jochims. Execução extrajudicial de bem sobre o qual recai direito real de garantia: procedimentos. **Eichenberg, Lobato, Abreu & Advogados Associados**, [s. l.], 24 maio 2021. Disponível em: <https://www.eladvogados.com.br/post/execu%C3%A7%C3%A3o-extrajudicial-de-bem-sobre-o-qual-recai-direito-real-de-garantia-procedimentos>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>467</sup> REFERÊNCIA NÃO ENCONTRADA.

<sup>468</sup> GARBI, ref. 327.

<sup>469</sup> RICHTER, ref. 325.



A diversificação e a valorização de títulos registráveis perpassam a evolução das ciências jurídicas proporcionando o surgimento de valores sociais que muitas vezes têm seu desenvolvimento travado por postulados econômicos e formalidades normativas. Para que haja interação entre essas áreas, é necessário uma sistemática intervenção estatal no universo da economia para efetiva conexão entre o direito de propriedade e à realidade social através da eficácia contratual. A análise econômica do direito assume relevância substancial ao aproximar comportamento humano ao cumprimento das leis:

Raquel Sztajn, apoiada por Daniel D. Friedman, colaciona interessante argumento para o direito se deixar influenciar pela economia, partindo da premissa de que as pessoas agem racionalmente e, portanto, são melhor induzidos a certos comportamentos quando estimulados externamente e, se a lei é um desses estímulos externos, quanto mais ela se aproximar da realidade da vida econômica, mais facilmente será cumprida<sup>470</sup>.

Tendências a flexibilização estão difundidas e podem ser encontradas tanto em sistemas de matriz da *Common law* quanto a *Civil law* como registra o jurista italiano Umberto Morello, segundo o qual, o rol taxativo não tem o enrijecimento em sua essência muito menos caráter de exclusividade quanto ao leque dos direitos reais regulados por lei<sup>471</sup>. É a partir da defesa da flexibilização sob a perspectiva de atender as demandas sociais que define o princípio como *numerus quasi clausus* dos direitos reais – explicação contida no caso *Maison de Poésie* que traz boa reflexão sobre a flexibilização dos títulos de direitos reais<sup>472</sup>.

No referido caso, ficou estipulado usufruto de parte do imóvel vendido com extinção condicionada à disponibilidade de imóvel similar. Passados trinta anos, a adquirente acionou o Judiciário pedindo o fim do direito de fruição. Após derrota em duas instâncias, o tribunal de cassação reformou a decisão, validando o direito de gozo como se direito real fosse. A partir dessa decisão, passou-se a debater na Europa sobre *numerus clausus* em direitos reais<sup>473</sup>. Correspondente a esse caso na legislação brasileira, temos o direito real de habitação constante no art. 1.831<sup>474</sup> do CC de 2002. Em ambos os casos o direito de propriedade não se sobrepõe à situação de fato.

---

<sup>470</sup> BRANDELLI, ref. 349.

<sup>471</sup> GARBI, ref. 327.

<sup>472</sup> *Ibid.*

<sup>473</sup> *Ibid.*

<sup>474</sup> “Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar”. Cf. BRASIL, ref. 2.

Por último, trazemos a possibilidade do registro de negócios jurídicos imobiliários sem que se tenha sido confeccionado perante profissional cartorário. A despeito da prática ser a lavratura em escritura pública, o legislador mais uma vez flexibilizou a taxatividade conforme o art. 108<sup>475</sup> do CC de 2002. Ainda que traga mais segurança aos contratantes, é possível o registro na matrícula de contrato particular. Outro exemplo dessa possibilidade é o registro de contratos de promessa de compra e venda previsto na Lei nº 6.766/1.979<sup>476</sup>.

Neste subtópico tratamos da eficácia de transmissão de instrumentos jurídicos não contemplados na lei de registros públicos, com foco em elementos de cunho teórico. Iniciamos pelos os sistemas jurídicos que influenciaram o direito pátrio, com destaque para o romano e a falta de consenso no direito comparado quanto aos procedimentos de transmissão. Foi apontada a tendência em segregar o direito real do direito obrigacional que objetivava a plenitude do direito de propriedade. Na sequência, explicamos que a reaproximação entre os direitos reais e obrigacionais soa insuficiente para atender às demandas constitucionais da função social da propriedade como expressão do princípio da dignidade da pessoa humana.

Ao ressignificar o direito de propriedade, a tutela constitucional impõe à legislação civilista reconhecer a importância da moradia, posicionando-a no ordenamento jurídico como anteparo aos direitos constitucionais dos proprietários de fato. Foi apreciado alguns institutos jurídicos fora da Lei nº 6.015/1973<sup>477</sup>, com natureza de transmissão de propriedade através da flexibilização da taxatividade estabelecida. A partir da diversificação e a valorização desses títulos como resultado da evolução das ciências jurídicas fomentando valores sociais que muitas vezes têm seu desenvolvimento travado por postulados econômicos e legados jurídicos ultrapassados.

---

<sup>475</sup> BRASIL, ref. 257.

<sup>476</sup> BRASIL, ref. 366.

<sup>477</sup> BRASIL, ref. 9.

#### **4 POSICIONAMENTOS FAVORÁVEIS À NATUREZA DE TÍTULO TRANSLATIVO E A ATUAL CONSTITUIÇÃO FEDERAL**

A procuração em causa própria, após preencher o requisito da existência de Pontes de Miranda<sup>478</sup>, também preenche os requisitos de validade quanto aos dois critérios adotados: da perspectiva da conformidade do fato jurídico com o direito e da presença do ato humano volitivo no suporte fático. A descrição de condições previstas pela norma gera determinada consequência jurídica quando verificadas. A teoria do suporte fático dos direitos fundamentais repercute em sua estrutura normativa de princípios e regras na forma de aplicação na subsunção e ponderação, além de delimitar os direitos fundamentais imanentes ou restrições externas

Este último tópico tem por premissa apresentar teses doutrinárias bem como posicionamentos em decisões colegiadas favoráveis à que a procuração com cláusula em causa própria tenha natureza transmissão de propriedade. Apontaremos contradições às ideais da taxatividade estabelecidas num passado próximo com reflexo no Brasil sob a vigência do CC de 1916<sup>479</sup>, sempre retomando a essência do mandato de origem romana que se ajusta à perspectiva mandamental da nossa atual Carta Magna<sup>480</sup>.

Iniciamos pela contradição entre os princípios fundamentais constitucionais e o conjunto de estereótipos ultrapassados dos direitos individuais de propriedade lançando mão do suporte fático como premissas dos fatos jurídicos no contexto brasileiro. Tais pressupostos têm sua verificação selecionada pelo legislador em determinados princípios os quais os efeitos nele estabelecidos sejam implementados na maior extensão possível segundo as condições do caso concreto. A descrição de um fato social com expectativa de concretização por ter sido considerada relevante se torna objeto da normatividade jurídica.

O recorte temporal desta pesquisa contém, em sua grande maioria, decisões sob a vigência do CC de 1916<sup>481</sup> até o atual<sup>482</sup>. Espaço de tempo que consideramos suficiente para esclarecer a necessidade de atualização da legislação civil que trata do tema objeto deste trabalho. Na parte final desse último tópico faremos uma abordagem estrutural das normas de direitos fundamentais, mais precisamente aquelas definidoras do direito de liberdade por um enfoque jurídico-dogmático.

---

<sup>478</sup> PONTES DE MIRANDA, ref. 122, v. 03, p. 89.

<sup>479</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>480</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>481</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>482</sup> BRASIL, ref. 2.

Para o propósito de facilitar o acesso à moradia em sua maior dimensão é imprescindível fazer com que do suporte fático dos direitos fundamentais em sentido amplo emergem novas formas de transmissão de propriedade com repercussão jurídica. Incluem-se casos em que a transmissão ocorre por meio de negócios jurídicos bilaterais ou situações de fato que não se enquadram nos moldes tradicionais de registro imobiliário. Ao reconhecer que a propriedade é um direito fundamental, a CF, de 1988<sup>483</sup> também estabelece que esse direito deve cumprir sua função social contribuindo para o desenvolvimento da sociedade não limitado a abrigo, e sim proporcionar o desenvolvimento dos direitos inerentes à personalidade.

Sob influências do pós-modernismo, passou-se a reconhecer que a limitação meramente patrimonial não mais atendia aos parâmetros das sociedades contemporâneas. Reflexos da moderna visão filantrópica assistencial, o CC de 1916<sup>484</sup>, de inspiração liberal decorrente do Código Napoleônico, não trazia a ideia de função social da propriedade como conhecemos. A atual Carta Magna, ao instituir em cláusula pétrea o direito à propriedade (art. 5º, XXIII)<sup>485</sup>, atribuiu ao registro de imóveis características que outrora não possuía: convalidar a função social da propriedade<sup>486</sup>.

Intimamente ligado à diminuição da rígida dicotomia entre o direito público e o direito privado e a concretização dos princípios fundamentais, a função social da propriedade atua como fenômeno da constitucionalização e da despatrimonialização do direito civil. Nos negócios jurídicos podem ser observados efeitos de transmissão em princípios jurídicos instrumentalizados. Enquanto o princípio da fé-pública registral demonstra seu grau de eficácia e higidez ao registro, o princípio da legitimação apresenta presunção relativa dos direitos de propriedade. Nosso sistema de transmissão de direitos não se limita aos títulos, e sim a produção de efeitos jurídicos<sup>487</sup>.

Constante no art. 1.245, §2º<sup>488</sup>, do CC de 2002, a relativização quanto às prerrogativas do registro são observadas no que se refere a guarda e permanência de propriedade do bem em nome do adquirente enquanto não for promovida, por meio de ação própria, a decretação

<sup>483</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>484</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>485</sup> BRASIL, ref. 352.

<sup>486</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do registro de imóveis na regularização fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 69, p. 6, jul. 2010. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>487</sup> *Ibid.*

<sup>488</sup> “Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. [...] § 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”. Cf. BRASIL, ref. 2.

de invalidade do registro e o respectivo cancelamento. Por outras palavras, é possível a reversão do ato jurídico de registro que corresponde a publicização da transmissão de propriedade.

Ao mesmo tempo que se mostra pertinente a abordagem dos mandamentos constitucionais no sentido de relativizar a taxatividade da LRP quanto à higidez do seu art. 167 (vide Anexo A), mostra-se também importante destacar o fenómeno do suporte fático em virtude da investigação sobre a abrangência e os limites dos Direitos Fundamentais. Isso porque suporte fático, segundo conceitua Pontes de Miranda<sup>489</sup>, são eventos juridicamente relevantes que merecem previsão normativa. Da incidência concreta da norma jurídica sobre o suporte fático, retira-o do plano das experiências juridicamente irrelevantes e transporta-os para o mundo jurídico nascem os fatos jurídicos<sup>490</sup>.

O estudo analítico desses dois fenómenos terá por base a Teoria dos Direitos Fundamentais de Robert Alexy<sup>491</sup> que considera importante para a maioria dos direitos fundamentais sua estruturação organizada em princípios, visto a exigência de que algo seja realizado em sua magnitude, segundo as condições fáticas e jurídicas do caso concreto. A partir dessa premissa, ou seja, da prevalência da aplicação estrutural dos princípios, é que se mostra pertinente análise do suporte fático das normas na efetividade dos direitos fundamentais<sup>492</sup>.

Cabe destacar a importância, para o tema deste trabalho, a magnitude que os princípios adquiriram na obra de Robert Alexy<sup>493</sup> ao refinar a teoria dos princípios de Ronald Dworkin. Alexy<sup>494</sup> afirma que os princípios são mandamentos de otimização, ou seja, que os resultados jurídicos da norma seja realizada em sua integralidade diante das possibilidades fáticas e jurídicas. Daí que a verificação dos pressupostos fáticos e jurídicos selecionados pelo legislador em determinado princípio implica que os efeitos nele estabelecidos sejam implementados ao caso concreto na maior extensão possível. Em caso de colisão entre princípios deve ser solucionado através técnica de sopesamento, ponderação ou proporcionalidade em sentido estrito<sup>495</sup>.

---

<sup>489</sup> PONTES DE MIRANDA, ref. 122, v. XVIII, p. 56

<sup>490</sup> *Ibid.*, p. 003.

<sup>491</sup> ALEXY, Robert. On the structure of legal principles. **Ratio Juris**, [s. l.], v. 13, n. 3, p.45 set. 2000. Disponível em: <https://irjs.pantheonsorbonne.fr/sites/default/files/inline-files/2000%2C%20Alexy%2C%20On%20the%20structures%20of%20legal%20principles.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>492</sup> *Ibid.*, p. 45

<sup>493</sup> *Ibid.*, p. 68.

<sup>494</sup> *Ibid.*, p.78.

<sup>495</sup> *Ibid.*, p. 99

O suporte fático fortalece a abrangência e aplicação da procuração com poderes especiais na compra e venda de imóveis. Não se trata da introdução no mundo jurídico de acontecimento inédito, e sim mais um de fato social válido, seguro e com força normativa. Isso porque a utilização da procuração em causa própria, como instrumento hábil à transmissão de propriedade, constitui suporte fático em abstrato por se mostrar um fato juridicamente relevante. Bastando para seu ingresso no mundo jurídico, aplicação válida ao caso concreto gerando o nascimento de oportunidades que se desdobram em relações jurídicas<sup>496</sup>.

Tudo isso na intenção de demonstrar que a partir de conjuntura real com reflexos sociais e econômicos se pretende flexibilizar o rol dos títulos de transmissão de propriedade. Trata-se da repercussão que tem ganhado força na atual conjuntura brasileiro por refletir o que determina a CF de 1988<sup>497</sup> sem a devida ressonância em decisões colegiadas quanto à possibilidade de que a procuração com cláusula em causa própria tenha natureza de transmissão de propriedade. Apresentaremos, a seguir, divergências entre as turmas do STJ, bem como a apresentação de contradições entre as legislações estaduais e federais, além de divergências dentro da própria legislação federal.

#### 4.1 PREVALÊNCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS

Iniciamos esse subtópico apresentando divergências de posicionamento entre a Suprema Corte e o STJ no tocante aos direitos fundamentais. O STF, à época responsável por apreciar matérias infraconstitucionais, apresentava entendimento no sentido de reconhecer a natureza de transmissão do instituto. Com advento da CF de 1988<sup>498</sup>, a competência para julgar a esfera privada das relações jurídicas passou a ser de competência do STJ, cujas decisões mais recentes têm sido em sentido contrário. Ou seja, não admitindo que a procuração em causa própria seja considerada título a figurar no folio real dos direitos reais.

Em seguida, serão apresentados julgados nos quais a procuração é equiparada ao contrato de compra e venda não se limitando ao poder de transmissão indireta de patrimônio. Além disso, trataremos da importância da atividade jurisdicional dentro dos limites do

---

<sup>496</sup> PRETTI, Gleibi. Principais pontos acerca dos negócios jurídicos. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, 1 ago. 2021. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/92245/principais-pontos-acerca-dos-negocios-juridicos>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>497</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>498</sup> *Ibid.*

ordenamento jurídico visto ser responsável por apreciar as circunstâncias de aquisição do imóvel se colocando acima dos atos praticados pelos registros de imóveis. Por último, serão apresentadas divergências no âmbito da legislação estadual e distorções dentro da própria regulamentação federal em virtude das constantes oscilações nos julgados que colocam a sua utilização na contramão do que determina a Carta Magna<sup>499</sup>.

Em precedentes da década de 1950, o Supremo Tribunal Federal, quando ainda competente para apreciar a matéria, reconheceu que o instituto seria equivalente ao contrato de compra e venda, possuindo, portanto, capacidade para transmitir o direito propriedade<sup>500</sup>.

Tal posicionamento favorável aos poderes especiais de transmissão reverbera Pontes de Miranda quanto ao poder de representação em causa própria com atribuição de direito formativo dispositivo:

O poder de representação em causa própria é como qualquer outro poder de representação; apenas o outorgado o exerce em seu próprio interesse. Se há, ou não relação jurídica subjacente, justacente, ou sobrejacente, a que esse pode se ligue, não importa, no que diz respeito à natureza e à extensão do poder *in rem suam*. Pode bem ser que, nos termos da relação jurídica básica, haja outros direitos ou outros deveres do outorgado, ou do outorgante; nada disso atinge o poder de representação *in rem suam*, na sua abstratividade [...] com todo o proveito e dano desde o momento em que se deu a procuração em causa própria. Há, portanto, atribuição de direito formativo dispositivo<sup>501</sup>.

Em outro julgado da mesma Corte, tem-se o acolhimento do RE no mesmo sentido em que se destaca a importância da presença dos elementos essenciais da compra e venda ou de qualquer outro negócio capaz de produzir efeitos de transmissão:

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<sup>502</sup>.

<sup>499</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>500</sup> PRADO, Augusto César Lukascheck. Prevalece opinião de Pontes de Miranda no STJ sobre procuração em causa própria. **Consultor Jurídico**, [s. l.], 24 abr. 2023. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-abr-24/direito-civil-atual-prevalece-stj-opinioao-pontes-miranda/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>501</sup> PONTES DE MIRANDA, ref. 122, v. XLIII, p. 226-227.

<sup>502</sup> KIKUNAGA, Marcus. A procuração em causa própria no Registro Civil das Pessoas Naturais. **Registrando o Direito**, São Paulo, ed. 25, p. 8-20, nov./dez. 2021. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br/arquivos/publicacoes/registrando-o-direito/Registrando-o-Direito-025-nov-dez-2021-da5da53670a53e05.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

Portanto, desde que satisfaça os requisitos e formalidades exigidos do negócio jurídico o qual ela se destina e conste no instrumento as condições de quitação do preço e a forma de pagamento vale pelo próprio contrato ao qual se equipara, podendo ser levada a registro como se fosse o ato definitivo<sup>503</sup>.

Este julgado, assim como o anterior, não se limita ao poder de transmissão indireta de patrimônio, para o qual se exige outro ato jurídico – ocorre efetiva equiparação ao contrato de compra e venda com transferência de domínio não se limitando à outorga do poder de dispor o qual requer a realização do autocontrato:

COMPROVADO QUE NÃO HOUVE FRAUDE A CREDORES E QUE A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA, MESMO CONSIDERADA MANDATO PARA ALIENAR, PRODUZIU EFEITOS REGULARES, A VISTA DA AMPLITUDE DOS SEUS PODERES, NÃO CABE RECURSO EXTRAORDINÁRIO DA DECISÃO QUE DEIXOU DE ANULAR OS ATOS TRANSLATIVOS DE DOMÍNIO<sup>504</sup>.

Com advento da CF de 1988<sup>505</sup>, a competência para julgar sobre os temas de relação privada saiu da esfera do STF e passou a ser de competência do STJ, cujas decisões mais recentes têm sido em sentido contrário. Ou seja, não admitindo que a procuração em causa própria seja considerada título a figurar no folio real dos direitos reais. Por outro lado, há que salientar que a referida Carta Maior potencializou os efeitos da cláusula em causa própria a partir do fortalecimento de alguns institutos que já existiam no CC de 1916<sup>506</sup>, mas que eram preteridos, e outros lançados com a edição do CC de 2002<sup>507</sup>: o princípio da boa-fé objetiva, suporte fático em sentido amplo, princípio da dignidade da pessoa humana.

Observamos que na prática cartorária a aplicação desses princípios busca demonstrar que a procuração em causa própria, assim como outras variações de títulos não constantes da LRP<sup>508</sup>, tem potencial de transmissão de propriedade. Bastando para tal, a satisfação de requisitos e formalidades exigidos do negócio jurídico ao qual se destina. Isso porque a apreciação das circunstâncias de aquisição do imóvel é da competência do Poder Judiciário

---

<sup>503</sup> PEREIRA, ref. 13, p. 251-252.

<sup>504</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 24910/MG**. Comprovado que não houve fraude a credores e que a procuração em causa própria, mesmo considerada mandato para alienar, produziu efeitos regulares, a vista da amplitude dos seus poderes, não cabe recurso extraordinário da decisão que deixou de anular os atos translativos do domínio. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2023]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1922826450>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>505</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>506</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>507</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>508</sup> BRASIL, ref. 9.



em sua atividade jurisdicional dentro dos limites do ordenamento jurídico. Visto a função qualificadora dos registros tem razão prática precária passível de questionamentos<sup>509</sup>.

A aplicação do princípio da unicidade da jurisdição, conforme estabelece a CF de 1988, em seu art. 5º, inc. XXXI<sup>510</sup>, pode ser visto em julgado cuja decisão anula ato de compra e venda em virtude do imóvel ter sido anteriormente doado mediante procuração em causa própria, exigindo, para possível desfazimento da doação, de autorização judicial com participação do ministério público:

NULIDADE, VENDA, IMOVEL, PATRIMONIO, FUNDAÇÃO, HIPOTESE, FALTA, AUTORIZAÇÃO JUDICIAL, INEXISTENCIA, PARTICIPAÇÃO, MINISTERIO PUBLICO, NECESSIDADE, FISCALIZAÇÃO, ALIENAÇÃO, OBSERVANCIA, FINALIDADE ESSENCIAL, PESSOA JURIDICA. IMPOSSIBILIDADE, REPRESENTANTE LEGAL, FUNDAÇÃO, OUTORGA, PROCURAÇÃO, CAUSA PROPRIA, DOADOR, OBJETIVO, REVERSÃO, BEM, OBJETO, DOAÇÃO, CARACTERIZAÇÃO, ALIENAÇÃO, PATRIMONIO, PESSOA JURIDICA, NECESSIDADE, AUTORIZAÇÃO JUDICIAL<sup>511</sup>.

Todavia, ainda que bastante utilizado no direito imobiliário, a procuração em causa própria não se apresenta em processo de evolução no sentido equiparação ao contrato de compra e venda ou qualquer outro título de transmissão. Além disso, o incremento de artigos específicos na atual legislação civil sobre o instituto sem correspondência no anterior gerou controvérsias na utilização do dispositivo. Observa-se divergências no âmbito da legislação estadual e distorções dentro da própria regulamentação federal, não admitindo-a como título translativo de direitos subjetivos patrimoniais.

Breve retorno ao CC de 1916<sup>512</sup>, constata-se contradições sobre a essencialidade da representação no instituto do contrato de mandato. Enquanto o art. 1.288<sup>513</sup> dispõe o mandato não representativo, o artigo 1.307<sup>514</sup> abre a possibilidade de mandato com representação. Permitindo a atuação do mandatário como se fosse negócio jurídico próprio, bastando a ciência daquele com quem contratou<sup>515</sup>. Demonstrando que desde do código revogado já havia a possibilidade de atuação independente e em interesse próprio do mandatário.

---

<sup>509</sup> RICHTER, ref. 325.

<sup>510</sup> “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]; XXXI – a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do “de cujus”; [...]”. Cf. BRASIL, ref. 8.

<sup>511</sup> BRASIL, ref. 204.

<sup>512</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>513</sup> BRASIL, ref. 95.

<sup>514</sup> BRASIL, ref. 89.

<sup>515</sup> POUSADA, ref. 14, p. 120.

Outra controvérsia encontramos entre os arts. 1.133, inc. II<sup>516</sup>, do CC de 1916, e o art. 117<sup>517</sup> do atual CC, que permite a autocontratação. O código revogado vedava a aquisição dos bens administrados pelo representante como medida de proteção, tendo em vista o contexto histórico de exclusividade em que propriedade privada era concebida por John Locke:

[...] cada homem tem uma propriedade em sua própria pessoa; a esta ninguém tem qualquer direito senão ele mesmo. O trabalho do seu corpo e a obra das suas mãos, pode dizer-se, são propriamente dele. Seja o que for que ele retire do estado que a natureza lhe forneceu e no qual o deixou, fica-lhe misturado ao próprio trabalho, juntando-se-lhe algo que lhe pertence, e, por isso mesmo, tornando-o propriedade dele. Retirando-o do estado comum em que a natureza o colocou, anexou-lhe por esse trabalho algo que o exclui do direito comum de outros homens<sup>518</sup>.

As regras do tradicional contratualismo são postas a prova a partir das novas orientações sociais e éticas bastante robustas provocando fissuras nos princípios basilares dos negócios jurídicos. Reformulações forçaram novos conceitos e amplificação do leque de opções das relações jurídicas<sup>519</sup>. Nesse sentido, a carência habitacional em consequente da ampliação da demanda por propriedade ainda eminentemente individualizada e desconectada da realidade tornaram os modelos contratuais clássicos anacrônicos:

Em cena, novos atores econômicos, o dirigismo contratual, a desmaterialização da riqueza e a celebração de contratos massificados e sem rosto (despersonalizados), incorporando-se ao enredo do estudo dos contratos, o consumo, a regulação, o mercado e a atuação estatal. No script a preocupação com proteção de direitos fundamentais, inclusive nas relações interprivadas, eis que assume a pessoa a condição de protagonista<sup>520</sup>.

O mandatário classificado como potencial adquirente da propriedade que administra (art. 117, CC de 2002)<sup>521</sup>, pode ser visto como atualização normativa em resposta à mutação estrutural da sociedade tendo a ordem constitucional como pano de fundo. Trata-se de inovações interpretativas em processo de adaptação às novas dinâmicas sociais, em que as relações de poder e de acesso à propriedade podem se sobrepor. Essa alteração na legislação certamente foi motivada pela necessidade de flexibilizar as regras anteriores que proibiam o amplo acesso à moradia, a fim de adequá-las às demandas da sociedade contemporânea.

<sup>516</sup> BRASIL, ref. 181.

<sup>517</sup> BRASIL, ref. 177.

<sup>518</sup> GAMBA, João Roberto Gorini. Propriedade e consentimento: as contribuições de John Locke para o Direito Moderno. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, v. 14, n. 3, ago./dez. 2020. Disponível em: [https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/RPensam-Jur\\_v.14\\_n.3.05.pdf](https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/RPensam-Jur_v.14_n.3.05.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>519</sup> GÔMES, ref. 107, p. 14.

<sup>520</sup> FACHIN; SCHULMAN, ref. 69.

<sup>521</sup> BRASIL, ref. 177.

Sem referências na legislação anterior, nosso atual CC inova com a exigência de escritura pública para as transações superiores a trinta salários mínimos vigente no país (art. 108)<sup>522</sup>. O intuito é trazer mais segurança ao acordo ajustado em sede de direito privado produzindo os mesmos efeitos que o princípio da publicidade inerente ao registro. Trata-se de validação do negócio jurídico mediante escritura pública, inclusive com constituição e transferência de direitos reais visto que não há na legislação regra que proíba sua utilização, ainda que seja possível a transferência de direitos reais sobre imóveis pela via particular.

Partindo para a LRP, enquanto o art. 167 (vide Anexo A), exhibe rol taxativo e sem a presença do mandato com poderes especiais, o art. 172<sup>523</sup>, da mesma Lei, autoriza o registro e averbação de qualquer ato jurídico translativo de direito real sobre imóvel. O ato esse com poderes constitutivo, declaratório, translativo e extintivo sobre bens imóveis, inter vivos ou causa mortis. Quer para sua validação em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade. Por esse prisma, o sistema registral imobiliário brasileiro tende a flexibilização, a despeito de entendimentos em contrário. O art. 167, em seus incs. I e II (vide Anexo A), arrola exemplificativamente atos de registro e de averbação, sem contudo, esgotar as hipóteses muito menos proibir atos que não estejam ali previstos<sup>524</sup>.

Quanto às legislações estaduais, o recolhimento do ITBI é permitido em vários Estados, reforçando os efeitos de transmissão. Na legislação do Estado do Rio de Janeiro, por exemplo, o recolhimento de ITBI se limita à equiparação ao contrato de compra e venda (art. 254)<sup>525</sup>. Já no Estado de Goiás, o *Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial: 2021*, exige, em seu art. 463<sup>526</sup>, os mesmos requisitos de um contrato de compra e venda concedendo à legislação municipal o recolhimento prévio do ITBI para lavratura da procuração.

Farias e Rosenvald explicam que a taxatividade não pode afetar a autonomia privada bastando que essa respeite os princípios constitucionais e não se afaste da atividade econômica:

---

<sup>522</sup> BRASIL, ref. 257.

<sup>523</sup> BRASIL, ref. 10.

<sup>524</sup> RICHTER, ref. 325.

<sup>525</sup> RIO DE JANEIRO (Estado). Poder Judiciário. Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial (Provimento CGJ n.º 87/2022, publicado no D.J.E.R.J. de 19/12/2022)**: atualizado em 16/07/2024 pelo Provimento CGJ n.º 39/2024. Rio de Janeiro, 2022. p. 56. Disponível em: <https://portaltj.tjrj.jus.br/documents/d/cgj/codigo-de-normas-extrajudicial-anotado-compilado-autalizado-em-16-07-2024-com-sumario>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>526</sup> GOIÁS (Estado), ref. 296.

[...] que os princípios do *numerus clausus* e da tipicidade não afastam o princípio da autonomia privada do mundo dos direitos reais, sendo suficiente que a intervenção dos particulares seja “compatível com os princípios constitucionais da função social da propriedade e da atividade econômica, de modo a entender os valores existenciais da pessoa humana como paradigma necessário e indispensável para a tutela pretendida”<sup>527</sup> (grifo nosso).

Último destaque desse subtópico, trata da diferença entre o STJ e a legislação estadual. O STJ, em seu Informativo nº 660<sup>528</sup>, segue estritamente o que determina o CC de 2002, em seu art. 661, §1º<sup>529</sup>, ao exigir poderes especiais e expressos para que a atuação do representante possa ir além da mera administração dos bens, não permitindo a registrabilidade como título. O Estado de São Paulo adota posicionamento menos estrito, facultando ao mesmo instrumento de procuração amplos poderes de transmissão com equivalência ao negócio jurídico de compra e venda<sup>530</sup>.

Nesse sentido, é possível perceber que o STJ restringe a operabilidade da procuração em razão da sua linha da legalidade estrita. Por seu turno, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) se aproxima do posicionamento da Suprema Corte no sentido de ser mais factível no sentido de facilitar a operacionalização dos contratos no sistema jurídico<sup>531</sup>. Em complemento à vertente mais flexível, entendemos que, além do preenchimento de todos os requisitos do contrato de compra e venda, que a transmissão de direitos subjetivos patrimoniais seja condicionada ao recolhimento de ITBI.

Ao longo desse subtópico ressaltamos que a Suprema Corte, antes da CF de 1988<sup>532</sup>, reconhecia a natureza de transmissão do instituto da procuração em causa própria. Isso significa que a procuração era equiparada ao contrato de compra e venda, não se limitando a indireta transmissão de patrimônio. O STJ, ao assumir a competência originária infraconstitucional, desconsiderada a força de título de transmissão a figurar no fôlio real dos direitos reais ensejando divergências de entendimento. Por outro lado, foi destacada a competência jurisdicional para apreciar as circunstâncias de aquisição do imóvel em razão do princípio da unicidade constitucional da jurisdição.

<sup>527</sup> FARIAS; ROSENVALD, ref. 130, p. 50.

<sup>528</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência**, Brasília, n; 660, p. 11 6 dez. 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitutional/index.php/informjurisdata/article/view/3866/4092>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>529</sup> BRASIL, ref. 343.

<sup>530</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. Questões sobre a procuração em causa própria e procuração com poderes especiais. **Migalhas**, [s. l.], 8 jun. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/346707/procuracao-em-causa-propria-e-procuracao-com-poder-es-especiais>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>531</sup> *Ibid.*

<sup>532</sup> BRASIL, ref. 8.

Importante ressaltar a existência das divergências no âmbito da legislação estadual e distorções em âmbito federal em relação ao tema da procuração em causa própria. Essas divergências são estimuladas pelas constantes oscilações nos julgados com efeitos deletérios aos negócios jurídicos imobiliários por força da insegurança jurídica. Dessa forma, fica evidente a necessidade de uma uniformização por parte dos órgãos judiciais para evitar interpretações em desacordo com mandamentos constitucionais no que diz respeito à procuração em causa própria.

#### 4.2 FORMA INDIRETA DE TRANSMISSÃO

O objetivo principal deste trabalho é atribuir de forma fundamentada natureza jurídica de transmissão à procuração em causa própria dispensando a necessidade de outro do registro para confirmação para a transferência da titularidade. Caminho espinhoso em virtude das discrepâncias de posicionamentos e as mais recentes decisões do STJ em sentido contrário ao pretendido por essa pesquisa. Enquanto na esfera estadual é comum encontramos códigos de normas das corregedorias de justiça oportunizando a utilização de procuração com poderes especiais em força de título de transmissão de propriedade. O STJ tem defendido a mera representação como técnica autônoma do contrato de mandato.

Teses favoráveis e contrárias à sua equivalência aos títulos de registros da Lei nº 6.015/1973<sup>533</sup> estão presentes em julgados com moderadas variações quanto aos requisitos estabelecidos nos casos favoráveis. Como será aqui colocado, na década de 1950, já havia precedentes que as compatibiliza aos contratos de compra e venda. Com a CF de 1988<sup>534</sup>, foi criado o STJ, que absorveu as matérias infraconstitucionais alterando o posicionamento quanto à natureza jurídica translativa de propriedade.

Em 2021, no julgamento do REsp 1345170/RS<sup>535</sup>, o STJ reconheceu a autonomia da representação no contrato de mandato com todas as prerrogativas de inexistência de prestação de contas, extingüibilidade e irrevogabilidade, contudo limitando seus poderes de transmissão. Citando de Pontes de Miranda quanto a abstratividade da representação foi destacado o poder de dispor do direito real ou pessoal objeto da procuração:

---

<sup>533</sup> BRASIL, ref. 9.

<sup>534</sup> BRASIL, ref. 8.

<sup>535</sup> BRASIL, ref. 342.

O poder de representação em causa própria é como qualquer outro poder de representação; apenas o outorgado o exerce em seu próprio interesse. Se há, ou não relação jurídica subjacente, justacente, ou sobrejacente, a que esse pode se ligar, não importa, no que diz respeito à natureza e à extensão do poder *in rem suam*. Pode bem ser que, nos termos da relação jurídica básica, haja outros direitos ou outros deveres do outorgado, ou do outorgante; nada disso atinge o poder de representação *in rem suam*, nas suas abstratividades<sup>536</sup>.

Em 2023, outro julgamento (REsp 1962366/DF) de relatoria da ministra Nancy Andrighi confirma a autonomia da representação; todavia, segue no mesmo sentido ao destacar a impossibilidade de transmissão direta de titularidade via procuração em causa própria:

No atual momento de desenvolvimento e complexidade das relações sociais e jurídicas, não parece adequado concluir que a procuração em causa própria possa transferir, diretamente, a propriedade de determinado bem, seja móvel, seja imóvel. Adotar essa conclusão acarreta a negação, e consequente violação, das disposições legislativas a respeito da transmissibilidade dos bens, bem como do próprio funcionamento do sistema registral brasileiro, sobretudo no que tange aos bens imóveis<sup>537</sup>.

Tendo por base a convencionalidade dos contratos, a procuração em causa própria reside na cessão de direitos ou promessa de transferir bens do mandante ao mandatário em caráter irrevogável. Ainda que a transmissão venha a ser posteriormente concluída unilateralmente pelo comissário, preço e quitação são fixados de modo bilateral. As características da procuração especial asseguram os interesses convencionalizados por força do ato jurídico perfeito realizado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou satisfazendo todos os requisitos formais para gerar a plenitude dos seus efeitos, tornando-se portanto completo ou aperfeiçoado<sup>538</sup>.

Por sua característica de utilização oposta ao mandato originário, qual seja, no exclusivo interesse do mandatário, a outorga da procuração contemplada com condições especiais que envolvam transferência de domínio se traduzindo em solidificação do acordo

<sup>536</sup> PONTES DE MIRANDA, ref. 501.

<sup>537</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1962366/DF**. Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores. Promessa de compra e venda. Imóvel em construção. Procuração em causa própria (*in rem suam ou in rem propriam*). Natureza jurídica. Negócio jurídico unilateral. Poder de dispor. Título não translativo de direitos ou de propriedade. Legitimidade ativa do outorgante promitente comprador de imóvel. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2023]. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/wp-content/uploads/2023/09/procuracao-causa-propria-si-nao.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>538</sup> VENOSA, ref. 248, v. 00, p. 519.

firmado. Em recurso de ação reivindicatória com base em contrato de compromisso de compra e venda, seja público ou particular registrado (art. 1.417, CC de 2002)<sup>539</sup>, observa-se o exercício dos poderes próprios de proprietário em razão da sua condição de irretratabilidade e irrevogabilidade:

[...]. 1. A PROMESSA DE COMPRA E VENDA IRRETRATAVEL E IRREVOGAVEL TRANSFERE AO **PROMITENTE COMPRADOR OS DIREITOS INERENTES AO EXERCICIO DO DOMINIO** E CONFERE-LHE O DIREITO DE BUSCAR O BEM QUE SE ENCONTRA INJUSTAMENTE EM PODER DE TERCEIRO. SERVE, POR ISSO, COMO TITULO PARA EMBASAR AÇÃO REIVINDICATORIA. [...] <sup>540</sup> (grifo nosso).

Ainda que mais recentemente as decisões da corte infraconstitucional tenha se posicionado em sentido contrário à possibilidade de a procuração possa ser título translativo de propriedade a figurar no fôlio dos direitos reais em respeito ao rol taxativo da Lei nº 6.015/1973<sup>541</sup>, sua equiparação ao contrato de compra e venda com a observação dos seus requisitos formais e constante de escritura pública teve reconhecido sua equivalência ao contrato de compra e venda em julgado da suprema corte (RE 71816, Primeira Turma, Relator: Min. Oswaldo Trigueiro, 1971)<sup>542</sup>.

O posicionamento do STJ que consigna poder irrevogável de dispor do bem como fator eficaz para futuro negócio jurídico que vier a ser celebrado confere ao outorgado plenas condições de se tornar o titular do direito objeto da procuração. Ou seja, ainda que a egrégia corte não reconheça a procuração em causa própria como legítimo título de transferência de propriedade, há que se considerar sua natureza de ato jurídico perfeito dispensando a necessidade de registro por mera formalidade legal:

A procuração em causa própria (in rem suam) 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. **Tal poder atuará como fator de eficácia de eventual negócio jurídico de disposição que vier a ser celebrado.** Contudo, até que isso ocorra, o outorgante permanece sendo titular do direito (real ou pessoal) objeto da procuração, já o outorgado apenas titular do poder de dispor desse direito, sem constituir o instrumento, por si só, título translativo de propriedade<sup>543</sup> (grifo nosso).

<sup>539</sup> BRASIL, ref. 402.

<sup>540</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 55941/DF**. Recurso Especial. Ação Reivindicatória. Promessa de compra e venda registrada. 1. A promessa de compra e venda irretratável e irrevogável transfere ao promitente comprador os direitos inerentes ao exercício do domínio e confere-lhe o direito de buscar o bem que se encontra injustamente em poder de terceiro. serve, por isso, como título para embasar ação reivindicatória. 2. Recurso Especial conhecido e provido. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [1994]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/511153>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>541</sup> BRASIL, ref. 9.

<sup>542</sup> MARTINS, Julio, ref. 250.

<sup>543</sup> BRASIL, ref. 342.

Em outro recurso especial, o STJ reformou acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) que havia considerado o outorgante parte ilegítima por entender que a procuração outorgada equivaleria ao título translativo de propriedade do imóvel. Para o Min. Moura Ribeiro, ao transferir todos os direitos e poderes sobre o bem imóvel o outorgante também se desvencilha da titularidade: “A procuração em causa própria não apenas constitui um procurador, mas efetivamente transmite para o outorgado a posição jurídica que o outorgante ostenta em relação ao bem objeto daquele negócio jurídico”<sup>544</sup>. Mesmo posicionamento que possibilita aquisição direta do bem sempre equiparando a escritura pública de compra e venda há em outro julgado da mesma Corte Suprema com a diminuição do tempo de aquisição por usucapião pro labore constitucional em favor do recorrido:

USUCAPIAO – ARTS. 156, PAR. 3 DA CONSTITUIÇÃO E 550 DO CÓDIGO CIVIL. 1) – JULGAMENTO ULTRA PETITA E REDUÇÃO DO PRAZO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DE 30 PARA 20 ANOS, DE ACORDO COM A LEI N.2.437, DE 1955. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA TORNA IMPOSSIVEL O SEU EXAME NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. 2) – PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA, POR INSTRUMENTO PÚBLICO. E TÍTULO EQUIPARAVEL A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA PARA AS TRANSAÇÕES IMOBILIARIAS, MAS PARA A TRANSFERENCIA DA PROPRIEDADE E NECESSARIA A SUA TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO NÃO CONHECIDO<sup>545</sup>. (RE 54633/RJ)

Em outra decisão estadual, observa-se que a outorga de poderes via procuração com cláusula em causa própria vai além da forma indireta de transmissão com mera alteração que repercute nos direitos relativos ao imóvel, culminando em verdadeira equivalência a título translativo, assegurando todos os atos de transmissão derivados: escritura pública, pagamento de impostos de transmissão de bens e subsequente registro imobiliário:

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no julgamento da Apelação Cível Nº 70051135143, Décima Nona Câmara Cível, Relator: Victor Luiz Barcellos Lima, julgado em 24/09/2013, assim se manifesta em parte da decisão, quanto à procuração em causa própria: “ .... não havendo dúvida de que a procuração outorgada se deu em causa própria e que, nos termos da jurisprudência da Câmara, a outorga tem apenas aparência de procuração, consistindo, **em verdade, em ato translativo de direitos a habilitar o promitente comprador a praticar todos os atos necessários à outorga de escritura pública, pagamento do imposto por transmissão do bem imóvel, e subsequente registro imobiliário** [...]”<sup>546</sup>.

<sup>544</sup> BRASIL, ref. 537.

<sup>545</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 54633/RJ**. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [s. d.].

<sup>546</sup> FISCHER, José Flávio Bueno. O Artigo 117 do Código Civil e a procuração para a venda de imóvel. **SINOREG-ES**, Vitória, 24 fev. 2015. Disponível em:



Nesse subtópico demonstramos que procuração em causa própria, ainda que como meio auxiliar de transmissão indireta de propriedade, é capaz de gerar garantias de direito real em razão das suas características singulares de instrumento de representação. Mesmo que não habilitado pela LRP<sup>547</sup>, sua natureza de transmissão de propriedade se concretiza em seu caráter irrevogável de dispor do bem. Nesse sentido, a formalidade de transcrição de propriedade carece de outro negócio jurídico a ingressar no livro de registros públicos.

Em dadas circunstâncias, como nos casos de inventário litigioso ou imóvel localizado em área de regularização fundiária urbana, não é possível a imediata transmissão de propriedade. Trata-se de situações em que a procuração com poderes especiais se mostra bastante útil por apresentar garantias aos envolvidos sem razão das suas características. Sua utilização oposta ao mandato originário, qual seja, no exclusivo interesse do mandatário, significa solidificação do acordo firmado que envolvam transferência de domínio.

#### 4.3 REQUISITOS E GARANTIAS A TERCEIROS DE BOA-FÉ

Antes da apresentação dos julgados com propósito de demonstrar as garantias por força das características especiais da procuração em causa própria, uma breve explanação retomando o que já foi apresentado com recorte para terceiros de boa-fé se mostra pertinente do ponto de vista da segurança jurídica a partir da autonomia do instituto da representação. Isso porque as garantias resultam diretamente da maneira como os efeitos repercutem na esfera do representado. As formas direta e indireta de representação oriundos dos negócios entabulados são reflexos respectivamente dos modelos de contrato sem representação e da representação sem contrato.

Enquanto o mandato sem representação se aproxima do modelo indireto de representação necessitando de posterior atuação do mandante, o modelo da representação sem mandato se aproximava da representação direta dispensando qualquer necessidade de atuação posterior do comitente. Trata-se da autonomia concedida ao representante que se transforma em efetiva segurança jurídica aos terceiros de boa-fé em possível desfazimento do mandato estipulado ou do não cumprimento das obrigações do mandatário. Isso porque a vinculação obrigacional se liga diretamente ao mandante.

---

[https://www.sinoreg-es.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjI3NQ==&filtro=#title\\_noticia](https://www.sinoreg-es.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjI3NQ==&filtro=#title_noticia). Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>547</sup> BRASIL, ref. 9.

Antes de iniciarmos a abordagem de julgados sobre os requisitos que refletem na efetividade do negócio jurídico encetado via procuração com cláusula em causa própria, destacamos a recorrência de posicionamentos que defendem a transmissão direta de direitos, não apenas o poder irrevogável de dispor do bem. Entre os requisitos indispensáveis à validade do negócio jurídico, estão a indicação do lugar onde se foi passado, a qualificação do outorgante e outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

[...] APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0223.11.012838-4/001 – COMARCA DE DIVINÓPOLIS – [...] deverá atender a forma legal da escritura de compra e venda, contendo a perfeita individualização do bem, forma de pagamento, menção ao recolhimento de impostos e outros dados, especificando de maneira clara a operação que será tratada ou executada através dela [...]. A procuração “em causa própria” **atribui ao mandatário a qualidade de dono da coisa, sendo, no caso de versar imóveis, hábil o bastante para proporcionar a transcrição do registro imobiliário para o mandatário ou terceiros.** Logo, por se tratar de negócio de extrema relevância jurídica, a cláusula “em causa própria” deve estar bem definida, **não havendo que se falar em sua configuração por dedução, mormente se não há venda de imóvel por mera presunção.** Enfatiza-se, pois, que a procuração “em causa própria”, além de definir os poderes de maneira expressa, deve precisar o valor e conter a expressão “em causa própria” ou, pelo menos, conter indícios dos quais se possa inferir a existência de alienação para “si ou para outrem” e conter o nome do adquirente<sup>548</sup> (grifo nosso).

Em atenção ao princípio da simetria da forma, a outorga dos poderes deve seguir as formalidades do negócio jurídico principal. Nesse sentido, não se admite mandato verbal quando o ato deva ser celebrado por escrito nos termos do art. 657<sup>549</sup> do CC de 2002. Da mesma forma indispensável à produção dos efeitos pretendidos sempre que o negócio se referir a direitos reais sobre imóveis, é imperioso que a escritura pública seja outorgada por instrumento público quando destinado à prática de negócio jurídico que vise à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no Brasil, conforme art. 108<sup>550</sup> do CC de 2002.

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIOS JURÍDICOS, COM PEDIDO SUCESSIVO DE INDENIZAÇÃO. AQUISIÇÃO DE NUA PROPRIEDADE E USUFRUTO DE IMÓVEL. VALOR SUPERIOR A TRINTA VEZES O MAIOR SALÁRIO MÍNIMO VIGENTE NO PAÍS. POSTERIOR ALIENAÇÃO A TERCEIROS DE BOA-FÉ. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. INSTRUMENTO PÚBLICO. CÓDIGO CIVIL, ART. 657. NULIDADE DO TÍTULO FORMADO DE

<sup>548</sup> OLIVEIRA, Bruna. Procuração em causa própria. **Jusbrasil**, [s. l.], 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/procuracao-em-causa-propria/337513867>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>549</sup> BRASIL, ref. 146.

<sup>550</sup> BRASIL, ref. 257.

PROCURAÇÃO QUE NÃO ATENDEU AOS REQUISITOS DA LEI<sup>551</sup> (grifo nosso).

Mesmo que o mandatário contrarie as instruções preestabelecidas, desde que não ultrapasse os limites do mandato, o mandante será responsável perante terceiros com quem o procurador contratou. No entanto, o mandante terá o direito de ação contra o mandatário por perdas e danos devido à não observância das instruções. Da mesma forma, visando a proteção dos interesses de terceiros que trataram com o procurador, não se admite que o mandante revogue o mandato, restando-lhe, no entanto, o direito de regresso com contra o procurador:

“Agravado de instrumento. Transação celebrada por mandatário regularmente constituído nos autos e imbuído de poderes especiais para transigir, receber e dar quitação. Ausência de revogação do mandato. Oposição da mandante quanto aos termos do acordo que não pode prevalecer, em razão do disposto nos artigos 679 e 686 do Código Civil. Desavenças entre mandante e mandatário que deve ser resolvida extra-autos. [...]” (TJRJ, 2ª CC, AI 2007.002.11205, Rel. Des. Paulo Sergio Prestes, julg. 23.05.2007)<sup>552</sup>.

A legislação brasileira no âmbito dos contratos tem boa-fé objetiva como princípio de grande relevância em virtude da conduta dos agentes envolvidos que é determinante e indispensável para validação e produção dos efeitos do negócio jurídico. Ainda que desprovido do registro, é possível a terceiros, em razão da boa-fé presumida, a preservação da posse do bem objeto do contrato. Trata-se de garantia cuja origem se dá em função de integração contratual prevista no art. 422 do CC de 2002<sup>553</sup>, que determina a presença da boa-fé objetiva em todas as fases da formação do contrato. pré-contratual, contratual e pós-contratual:

[...].

2. **Diversamente do que sustentam as apelantes, os elementos probatórios acostados aos autos comprovam suficientemente que a embargante-apelada adquiriu o imóvel de boa-fé de terceiro (mandatário "em causa própria"), antes de qualquer averbação acerca da ação em apenso no respectivo registro imobiliário** e da citação do réu na ação precedente.

3. Caso em que a procuração “em causa própria”, outorgada a terceiro, é anterior ao ajuizamento da ação anulatória e que o registro da venda do imóvel para a

<sup>551</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Recurso Especial 1894758/DF**. Agravo interno. Recurso Especial. Ação Declaratória de Nulidade de Negócios Jurídicos, com pedido sucessivo de indenização. Aquisição de nua propriedade e usufruto de imóvel. Valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. Posterior alienação a terceiros de boa-fé. Procuração em causa própria. Instrumento público. Código Civil, art. 657. Nulidade do título formado de procuração que não atendeu aos requisitos da Lei. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2021]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1342984995>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>552</sup> TEPEDINO; OLIVA, ref. 1, p. 24.

<sup>553</sup> “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. Cf. BRASIL, ref. 2.

embargante-apelada é anterior à averbação referente à ação precedente, corroborando a presunção de boa-fé.

4. Incidência da diretriz da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Apelação não provida<sup>554</sup> (grifo nosso).

Outra proteção dada a terceiros tem origem nas regras de substabelecimento. Cabe ao substabelecente/mandatário e não ao mandante a responsabilidade pelo descumprimento do contrato. O que demonstra a independência que a procuração com cláusula específica tem em relação ao negócio jurídico subjacente que estabeleceu o vínculo obrigacional:

1. A transferência de ações de sociedade mediante outorga procuração em causa própria, irrevogável, e na qual o mandatário é autorizado, expressamente, a transferir as ações até para o próprio nome ou para terceiro, **esgota o negócio jurídico entre o mandante e o mandatário.**

2. **O substabelecimento da procuração em causa própria para terceiro, estranho à relação jurídica originária, representa negócio celebrado pelo mandatário em seu próprio nome e o terceiro,** incidindo a regra do art. 1.307 do Código Civil. O terceiro poderá exigir o cumprimento do contrato do substabelecente com quem contratou, não do outorgante da procuração em causa própria.

3. Recurso especial conhecido e provido<sup>555</sup> (grifo nosso).

Ainda sobre substabelecimento de poderes mediante procuração com causa própria referente à ação de imissão na posse, o TJDF tem defendido ser pleno os poderes recebidos para disposição do imóvel. Havendo a devida lavratura no cartório competente, a competência de representar em causa própria não encerra o conteúdo do mandato, além de se valer como legítimo negócio jurídico dispositivo translativo de direitos no interesse do outorgado.

Ação de imissão na posse - **procurações e substabelecimentos públicos outorgados plenos poderes para disposição do imóvel** – alegação de ausência de instrumento hábil à transmissão de direitos inoccorrência – sentença mantida. **Procurações com plenos poderes não encerram o conteúdo do mandato.**

<sup>554</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Tribunal Regional Federal da 1ª. Região. **Apelação Cível nº 0002563-47.2006.4.01.3700 (2006.37.00.002682-8)/MA**. Processual Civil. Embargos de Terceiro. Compra e venda registrada no cartório competente. proteção da posse (Súmula n. 84/STJ). Boa fé presumida. Brasília, DF: Tribunal Regional Federal da 1ª. Região, [2006]. p. 656.

<sup>555</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 443770/RJ**. Recurso Especial. Transferência de ações de sociedades. Descumprimento do contrato. Responsabilidade. Precedentes da Corte e do Supremo Tribunal Federal. 1. A transferência de ações de sociedade mediante outorga procuração em causa própria, irrevogável, e na qual o mandatário é autorizado, expressamente, a transferir as ações até para o próprio nome ou para terceiro, esgota o negócio jurídico entre o mandante e o mandatário. 2. O substabelecimento da procuração em causa própria para terceiro, estranho à relação jurídica originária, representa negócio celebrado pelo mandatário em seu próprio nome e o terceiro, incidindo a regra do art. 1.307 do Código Civil. O terceiro poderá exigir o cumprimento do contrato do substabelecente com quem contratou, não do outorgante da procuração em causa própria. 3. Recurso especial conhecido e provido. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2002]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/266454>. Acesso em: 3 jun. 2024.

Verdadeiro negócio jurídico dispositivo, translativo de direitos no interesse do outorgado. Documento lavrado em cartório validade idônea<sup>556</sup>.

[...].

5. Hipótese em que os interessados, **enquanto mandatários em causa própria, agiram na qualidade de titulares do direito que lhes foi transferido**, e, por isso, devem ser tidos, para todos os efeitos, como os verdadeiros contratantes.

6. **Noutro ângulo, os recorrentes, ao celebrarem com os interessados o contrato de mandato em causa própria, outorgando-lhes o poder de transferir, em nome próprio e por conta própria destes, o domínio útil do imóvel, se desvincularam da relação jurídica estabelecida com os recorridos**, de modo que não podem ser agora responsabilizados pelo descumprimento da referida obrigação, ainda que de evicção se tratasse<sup>557</sup> (grifo nosso).

Como mais uma forma de garantia ao terceiro de boa-fé, o mandatário não pode pretender a invalidação da alienação posteriormente efetuada pelo mandante que figurava como regular proprietário do bem por não ter ocorrido alteração no fôlio dos direitos reais. Em razão dessa condição, em caso de nova alienação por parte de comitente, o objeto de acordo com que ficou estipulado no contrato se resolve em perdas e danos em favor do procurador:

DIREITO CIVIL. NEGÓCIOS JURÍDICOS. INVALIDADES. CESSÃO DE USO DE TÍTULO DE OPERADOR ESPECIAL DA BOLSA DE VALORES. CONSTITUIÇÃO DE MANDATO COM CLÁUSULA “EM CAUSA PRÓPRIA” COMO FORMA DE GARANTIA. ALIENAÇÃO DO TÍTULO PELO CESSIONÁRIO/MANDANTE A TERCEIRO DE BOA-FÉ. [...] <sup>558</sup> (grifo nosso).

Ainda que não se trate de coisa móvel, esse próximo julgado evidencia a segurança a terceiros de boa-fé na constituição de negócios jurídicos baseados nas relações fiduciárias resgatando os ensinamentos romanos sobre o tema. Além disso, também vale destacar a força que a autonomia privada representa no ramo do direito privado ao confirmar a validade e eficácia do acordo feito entre as partes contratantes, não produzindo efeitos ao outorgante:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VEÍCULO OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. VENDA DO ÁGIO PELO DEVEDOR FIDUCIANTE A TERCEIRO. INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS DO FINANCIAMENTO. ALIENAÇÕES SUCESSIVAS MEDIANTE

<sup>556</sup> [TJDF 2007090166118 REFERÊNCIA IMPRECISA.](#)

<sup>557</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1779055/SC**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2018]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/859522530>. Acesso em: 3 jun. 2024.

[TJDF 2007090166118 REFERÊNCIA IMPRECISA.](#)

<sup>558</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1269572/SP**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2011]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/21815536>. Acesso em: 3 jun. 2024.

PROCURAÇÕES EM CAUSA PRÓPRIA. DESCONSTITUIÇÃO. INVIABILIDADE. TERCEIROS DE BOA-FÉ. SENTENÇA MANTIDA<sup>559</sup>.

Nesse subtópico, observamos que a procuração em causa própria, cujas características asseguram os interesses convencionados por se tratar de ato jurídico perfeito realizado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou satisfazendo todos os requisitos formais capazes de gerar a plenitude dos seus efeitos. A perfeita individuação do bem, forma de pagamento, menção ao recolhimento de impostos e outros dados especificando de maneira clara a operação dará ao procurador em causa própria as qualidades de dono da coisa.

No campo jurisprudencial, observamos decisões colegiadas tendentes a proteger aquele que detém a posse como requisito mais próximo ao exercício das faculdades de proprietário. Mesmo na vigência do código revogado, em que a tônica era a tutela do bem jurídico a qualquer custo, encontramos posicionamentos favoráveis à transferência da posse como símbolo da situação fática. Aquele que tem a posse, como elemento mais expressivo do direito de propriedade, o exerce com legitimidade oponível a qualquer reivindicação de terceiros. Posto que os poderes de usar, fruir ou gozar, dispor e reivindicar ou reaver sem a posse não configura propriedade. Não mostrando aptidão suficiente para pleno direito de propriedade e mera apresentação de domínio via registro.

Nos casos de propositura de Ação Reivindicatória, por exemplo, além do domínio deve-se comprovar a posse injusta. Contudo, quando se pretende defender a posse pelo procedimento de Embargos de Terceiros, o mero domínio via registro não se mostra capaz para que se execute quaisquer dos pedidos de penhora, arresto ou sequestro pela Constrição Judicial. É possível analogia ao sentido sociológico da Constituição em que a materialização da propriedade se concretiza mediante reflexo do somatório das situações fáticas da posse.

#### 4.4 A REPRESENTAÇÃO E O CÓDIGO CIVIL DE 2002

Este subtópico tem por objetivo destacar que a representação como técnica autônoma foi impulsionada pelo nosso atual CC<sup>560</sup> no que se refere às obrigações impostas ao representado, bem como às prerrogativas estabelecidas ao representante. Os cinco artigos da parte geral são explícitos ao declarar os poderes da representação nos limites dos poderes concedidos, inclusive com a faculdade de autocontrato e de substabelecimento vinculando o representado. Por outro lado, os artigos que fazem referência a sua versão voluntária na parte

---

<sup>559</sup> TJDF, Acórdão 1718071/2023.

<sup>560</sup> BRASIL, ref. 2.

especial de tal ditame predis põem o poder de alienar, hipotecar, transigir ou praticar qualquer ato que exorbita da administração ordinária desde que expresse os poderes especiais.

Evidenciaremos a face de independência da representação em relação a qualquer outro instituto que por ocasião esteja associado sem se descuidar, contudo, da sua inexorável função operacional que faz da representação núcleo essencial do mandato. Nossa atual legislação civilista inovou ao não manter o instituto da representação voluntária na parte geral, remetendo à parte especial com aptidões próprias que as aproximam de outros institutos do direito privado quanto sua eficácia. Dessa forma não há, no direito brasileiro, mandato desprovido de representação, mas pode haver representação sem mandato.

Enquanto o instituto do contrato de mandato contou com alterações pouco expressivas na passagem do CC<sup>561</sup> revogado para o CC<sup>562</sup> atual, com três quintos da legislação sobre o tema sendo reaproveitado, a representação foi apresentada de forma diversa. Dos seis dispositivos que tratam do assunto, apenas o art. 118<sup>563</sup> encontra correspondência no CC<sup>564</sup> anterior, mesmo assim, com significativas alterações quanto ao aspecto segurança aos terceiros.

Contrariando a tese romana da impossibilidade de cessão de direitos obstando a ideia de representação em razão do caráter personalíssimo e solene dos atos, o direito canônico, em contraposição, passou a acolher o conceito de representação. A impedimento à atuação jurídica em nome de outrem perde força e a representação passa a ser posicionada ao lado do mandato fazendo com que a representação passasse a ser elemento essencial do referido contrato<sup>565</sup>. Em mais um passo, no sentido de tornar a representação instituto independente, nosso atual CC<sup>566</sup>, em tratamento sistemático autônomo, destacou a representação em capítulo próprio.

O CC de 2002<sup>567</sup> modifica a forma de análise e aplicação de princípios contratuais com significativos reflexos nos mandatos. A prevalência dos elementos subjetivos que impunha ao juiz destacar intenção das partes foi suplantada pela função social da propriedade na interpretação dos contratos, não dispensando por completo a subjetividade comportamental apenas cumprido os preceitos fundamentais da nossa constituição cidadã.

---

<sup>561</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>562</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>563</sup> “Art. 118. O representante é obrigado a provar às pessoas, com quem tratar em nome do representado, a sua qualidade e a extensão de seus poderes, sob pena de, não o fazendo, responder pelos atos que a estes excederem”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>564</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>565</sup> POUSADA, ref. 14, p. 18.

<sup>566</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>567</sup> *Ibid.*

O Código Civil de 1916, de feição individualista, privilegiava a autonomia da vontade e o princípio da força obrigatória dos vínculos. Por seu turno, o Código Civil de 2002 **inverteu os valores e sobrepõe o social em face do individual**. Dessa sorte, por força do **Código de 1916, prevalecia o elemento subjetivo**, o que obrigava o juiz a identificar a intenção das partes para interpretar o contrato. Hodiernamente, **prevalece na interpretação o elemento objetivo**, vale dizer, o contrato deve ser interpretado segundo os padrões socialmente reconhecíveis para aquela modalidade de negócio<sup>568</sup> (grifo nosso).

No meio imobiliário, a utilização dos contratos de gaveta como uma forma de contornar as restrições impostas pela burocracia que, muitas vezes, impede a transferência do imóvel para terceiros sem a anuência da instituição financeira. A procuração em causa própria, por seu poder irrevogável de representação, é capaz de produzir ato jurídico perfeito quando quitado o negócio jurídico:

[...] fatos humanos que acabam se transformando em fatos jurídicos, de algum tempo, a procuração em causa própria ganhou outra utilidade: é conferida nos chamados "**contratos de gaveta**", quando o mutuário do Sistema Financeiro da Habitação cede os seus direitos de compromissário comprador a outrem, **sem a anuência do agente financeiro**. [...] 4.1 Nestes casos, o cessionário efetua diretamente ao agente financeiro o pagamento do débito incidente sobre o imóvel, diante de seu interesse em tê-lo (o imóvel) completamente regularizado, quitado e integrado em seu patrimônio (do cessionário), tal como ocorreu na hipótese dos autos onde o cessionário pagou o débito imobiliário, decorrente da hipoteca, diretamente à Caixa Econômica Federal<sup>569</sup> (grifo nosso).

A fim de diferenciá-la do mandato simples, o legislador positivou requisitos ao mandato *in rem propriam* no CC de 2002<sup>570</sup>, acrescentando as características de irretratabilidade e da isenção da prestação de contas que o equipara a um verdadeiro contratos de compra e venda quando emitidos por escritura pública vinculando o outorgante e seus sucessores:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DILAÇÃO PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. [...]. 2. Não subsiste a alegação de que o imóvel indicado pelo credor pertence a terceiro, porquanto a procuração outorgada com cláusula de irrevogabilidade, **irretratabilidade e com isenção de prestação de contas** equivale a uma procuração em causa própria, o que significa dizer que vincula o outorgante e seus sucessores ao

<sup>568</sup> BRASIL. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Recurso Especial 852153/PR**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2009].

<sup>569</sup> DISTRITO FEDERAL. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Apelação Cível 20140110734245**. Brasília, DF: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, [2013]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/300158410>. Acesso em: 3 jun. 2024.

<sup>570</sup> BRASIL, ref. 2.



cumprimento da obrigação assumida, pois equivale a uma verdadeira escritura de compra e venda . RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO<sup>571</sup> (grifo nosso).

A independência associada ao vínculo operacional da representação, como técnica autônoma, é bem evidenciada no CC de 2002, onde seu art. 662<sup>572</sup> diz que o mandato sem poderes ou poderes insuficientes não produz os efeitos esperados em nome do que foi praticado. Contudo, uma vez outorgados os poderes nos termos do art. 116<sup>573</sup>, vinculado está o representado pelos atos praticados pelo representante. Podendo, inclusive celebrar o autocontrato:

[...] a **procuração em causa própria** não apenas constitui um procurador, mas efetivamente transmite para o outorgado a posição jurídica que o outorgante ostenta em relação ao bem objeto daquele negócio jurídico. Nestes termos, deve-se concluir que, em princípio, o outorgante perde a possibilidade de ingressar em juízo, pleiteando direitos decorrentes do (inadimplemento) do contrato de promessa de compra e venda, porque, nos termos do instrumento procuratório, apenas o outorgado estará habilitado a fazê-lo<sup>574</sup> (grifo nosso).

Quanto à aplicação dos princípios, a mudança de paradigma é notória no que se refere à interpretação contratual do negócio jurídico. Regras do liberalismo clássico como a *pacta sunt servanda* e o direito de propriedade eminentemente individual, cuja forte presença em nosso diploma anterior que destacavam as características subjetivas dos contratos, tiveram sua aplicação relativizada em razão da evidência dos princípios da boa-fé objetiva e do suporte fático em sentido amplo. “A autonomia contratual não torna as avenças privadas autônomas em relação à sociedade, refutando a soberania do contrato em relação a suas finalidades, distanciando os contratantes da figura do sujeito insular, combatendo a abstração isolante”<sup>575</sup>.

Em razão dessas mudanças de percepções sobre a utilidade da propriedade em sociedade e da reconsideração da representação, cabe ao intérprete, por ocasião da análise dos contratos de mandato, desvencilhar a representação, como indispensável elemento do contrato de mandato da sua utilização como técnica autônoma em atenção as normas que a regulam. O que dá ao detentor da procuração em causa própria liberdade para contratar com independência.

<sup>571</sup> GOIÁS (Estado). Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Agravo de Instrumento 5390985-98.2018.8.09.0000**. Goiânia: Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, [2018].

<sup>572</sup> “Art. 662. Os atos praticados por quem não tenha mandato, ou o tenha sem poderes suficientes, são ineficazes em relação àquele em cujo nome foram praticados, salvo se este os ratificar. Parágrafo único. A ratificação há de ser expressa, ou resultar de ato inequívoco, e retroagirá à data do ato”. Cf. BRASIL, ref. 2.

<sup>573</sup> BRASIL, ref. 28.

<sup>574</sup> BRASIL, ref. 537.

<sup>575</sup> FACHIN; SCHULMAN, ref. 69.

Conforme se verificou, a representação autônoma se impõe independente de associação a qualquer contrato pressuposto. A outorga de poderes tem por prerrogativa habilitar o representante ficando a cargo do contrato pressuposto a forma e os limites de atuação. A demonstração de que as relações estabelecidas entre mandante e mandatário não se reverte da prerrogativa de ingerência na relação estabelecida entre o mandatário e terceiros.

A título ilustrativo, havendo vedação ao substabelecimento apenas no negócio subjacente, fica o representado vinculado aos atos praticados pelo substabelecido. Portanto, é permitido ao representante o poder de substabelecer a integralidade dos preceitos que o regem, incidindo nas hipóteses de representação, independentemente da existência do contrato de mandato.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Enquanto boa parte dos estados da federação por meio de legislação própria têm-se aproximado do posicionamento do STF no sentido de admitir a natureza jurídica de transmissão de propriedade à procuração em causa própria, o Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado em sentido contrário em razão da ausência na lei de registros públicos. Para esta Corte, a procuração com poderes especiais se limita a instrumento com poderes irrevogáveis de dispor do bem adotando a linha da legalidade estrita, o que impede os efeitos reais de transmissão dos direitos subjetivos patrimoniais. Trata-se do ponto alto de controvérsia dessa pesquisa na medida em que a linha restritiva da norma se tornou obsoleta e não mais atende ao que emana da nossa atual Carta Constitucional quanto ao exercício do direito fundamental à propriedade.

Nesse sentido, a pesquisa teve por objetivo geral apresentar julgados e teses jurídicas com recorte para resgate históricos que confirmam a efetividade da transcrição de titularidade via procuração com poderes especiais expressos, em razão de suas características essenciais e do potencial adquirido no ordenamento jurídico brasileiro. Nosso caminho foi no sentido de preservar a essência do instituto do contrato de mandato que se delineia na consecução de determinado negócio jurídico no qual o mandante transfere poderes de representação. Ao mesmo tempo, enaltece a importância da representação por seu caráter autônomo-instrumental.

Acreditamos que a proposta foi atendida tendo em vista que a evolução que o instituto da representação adquiriu ao longo da história foi consolidada com a entrada em vigor do CC de 2002. A equiparação da procuração em causa própria ao contrato de compra e venda, desde que seja emitida por escritura pública e preenchidas todas as formalidades legais, têm efeitos de ato jurídico perfeito. Por seu turno, o liame entre o público e o privado se encontra cada vez mais tênue. A tipicidade não pode afastar a autonomia privada do mundo dos direitos reais sendo suficiente que a atividade particular seja compatível com os princípios constitucionais da função social da propriedade e da atividade econômica.

Em análise pormenorizada, foram apresentados suporte fático quanto ao direito de propriedade com relevância constitucional. A vedação levantada em virtude da ausência na lei de registros públicos colocando em dúvida a segurança do negócio jurídico pode ser superada mediante o preenchimento dos requisitos criando negócio jurídico de transferência subjetiva patrimonial perfeita. Visto a importância que a posse tem entre as faculdades do direito de

propriedade. Transações imobiliárias mediante procuração em causa própria possuem natureza jurídica de representação na forma e simultaneamente alienação na essência.

Portanto, seus efeitos vão além da mera gestão de interesse alheio, uma vez que opera efeitos translativos de direito. A fim de respaldar a hipótese defendida de que a procuração pode ser utilizada como título de direito real, faremos uma breve recapitulação da origem e evolução do instituto da representação. A versão romana do mandato a qual adotamos assentada na lealdade se firma como ato constitutivo de responsabilidade mediante contrato que se concretiza por vontade do mandante para que seja representado. Quando direcionado para interesse exclusivo do mandatário, estar-se-á diante de instrumento com poderes especiais.

O CC de 1916, ainda sob influência de divergentes legislações estrangeiras que resultaram em dúvidas quanto à abstração e autonomia de poderes da representação em relação ao negócio jurídico subjacente gerando no direito pátrio duas correntes: os defensores da indissociabilidade entre os institutos do mandato e da representação e aqueles que defendem a autonomia total. Nossa atual legislação civil, por outro lado, seguiu caminho próprio em que há autonomia entre ambos ao mesmo tempo indissociáveis funcionalmente. Caminho que ficou assentado no CC de 2002 em razão da natureza jurídica de cada instituto com a autorização de compra do mandatário, antes vedada.

Partindo da hipótese de que o mandato conferido em cláusula em causa própria não poderá ser revogado nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas e podendo contratar consigo mesmo tem atributos suficientes para ser utilizado pelo mandatário em interesse próprio. Mesmo que pareça estranho 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.

Tais características especiais são refutadas pela nossa máxima corte infraconstitucional. Para esta, não é possível a transmissão dos direitos subjetivos patrimoniais mediante procuração em causa própria por não constar do rol da Lei nº 6.015/1973, resultando em descrédito ao sistema registral brasileiro. Portanto, segundo definido pelo STJ a procuração *in rem suam* não representa título de natureza translativo não podendo ser comparado ao contrato de compra e venda remanescendo meramente como procuração com caracteres especiais por não transferir o direito real de propriedade, mas sim cessão de poderes para alienar a coisa para si mesmo ou para terceiros.

Por outro lado, os poderes adquiridos pelo instituto da representação somado ao caráter consensual do contrato base bastam para que o negócio possua efeitos de ato jurídico perfeitos. O instituto da representação corresponde a negócio jurídico unilateral de outorga de poderes que por si só carrega elementos que dispensam a presença de qualquer outra unidade contratual. Atuação, dentro dos limites dos poderes que lhe foram conferidos, vincula o representado para com terceiros de boa-fé. Além disso, o mandato em causa própria contraria toda a essência da sua versão originária. Isso porque, a rigor, não se trata de mandato, mas de representação em causa própria, cuja natureza jurídica tem aptidão para operacionalizar negócios jurídicos indiretos em virtude da técnica da representação que se utiliza dos poderes abstraídos para viabilizar negócio jurídico translativo.

Na visão do STJ, ainda que consolidada sua emancipação na legislação brasileira, a procuração em causa própria é concebida como instrumento juridicamente limitado à representação de dispor do bem objeto do contrato subjacente. Entendemos que tal posicionamento ancorada nas características que quando expressa impedem o distrato e mantém eficácia até *post mortem*, traduz-se nas mesmas prerrogativas de transmissão de propriedade contidas nos títulos oficiais.

Como alternativa a essa limitação formal, recomenda-se atualização da LRP, incluindo a procuração em causa própria no rol dos títulos habilitados a ingressar na matrícula do imóvel em virtude da sua natureza de transmissão de propriedade no sentido de uniformizar a sua utilização. Vasto são os julgados ao nível estadual com esse entendimento desde que observadas as formalidades exigidas para essa espécie de negócio jurídico, equiparando-a ao contrato de compra e venda. Ademais, a incidência do ITBI na lavratura da procuração em causa própria traz mais segurança jurídica para ambas as partes.

## REFERÊNCIAS

- ALEXY**, Robert. On the structure of legal principles. *Ratio Juris*, [s. l.], v. 13, n. 3, p. 294-304, set. 2000. Disponível em: <https://irjs.pantheonsorbonne.fr/sites/default/files/inline-files/2000%2C%20Alexy%2C%20n%20the%20structures%20of%20legal%20principles.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.
- ARENDT**, Hannah. **A condição humana**. Tradução: Roberto Raposo. Posfácio: Celso Lafer. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007. Título original: The human condition. ISBN 9788521802556. ISBN 8521802552.
- ASCENSÃO**, José de Oliveira. **Direito Civil Teoria Geral**. Coimbra: Coimbra Editora, 2001. v. II.
- ASCENSÃO**, José de Oliveira. **Direito Civil Teoria Geral**. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2003. 552 p. v. II – Acções e factos jurídicos. ISBN 9789723211528.
- BEVILAQUA**, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1943. v. IV.
- BRANCO**, Gerson Luiz Carlos. Compromisso de compra e venda e Súmulas 84 e 239 do STJ. **Direito e Democracia**, Canoas, RS, v. 10, n. 2, p. 250-266, jul./dez. 2009. Disponível em: [https://www.researchgate.net/profile/Gerson-Branco/publication/303938013\\_Compromisso\\_d\\_e\\_compra\\_e\\_venda\\_e\\_Sumulas\\_84\\_e\\_239\\_do\\_STJ/links/575f139a08aed884621ba904/Compromisso-de-compra-e-venda-e-Sumulas-84-e-239-do-STJ.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Gerson-Branco/publication/303938013_Compromisso_d_e_compra_e_venda_e_Sumulas_84_e_239_do_STJ/links/575f139a08aed884621ba904/Compromisso-de-compra-e-venda-e-Sumulas-84-e-239-do-STJ.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.
- BRANDELLI**, Leonardo. **A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do Direito Civil**. [S. l.], [s. d.]. Disponível em: <http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Brandelli.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.
- BRASIL**. Poder Judiciário. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 184**. Brasília, DF, [s. d.]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/345#:~:text=Da%20interpreta%C3%A7%C3%A3o%20conjunta%20desses%20dispositivos,e%20o%20reembolso%20de%20despesas>. Acesso em: 3 jun. 2024.
- BRASIL**. Poder Judiciário. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020**. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Brasília, DF, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em: 3 jun. 2024.
- BRASIL**. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Recurso Especial 2609984/RN**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2024]. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=709.934%2FRJ&b=DTXT&p=true&tp=T>. Acesso em: 3 jun. 2024.
- BRASIL**. Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Recurso Especial 852153/PR**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2009].

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Recurso Especial 1894758/DF.** Agravo interno. Recurso Especial. Ação Declaratória de Nulidade de Negócios Jurídicos, com pedido sucessivo de indenização. Aquisição de nova propriedade e usufruto de imóvel. Valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. Posterior alienação a terceiros de boa-fé. Procuração em causa própria. Instrumento público. Código Civil, art. 657. Nulidade do título formado de procuração que não atendeu aos requisitos da Lei. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2021]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1342984995>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Habeas Corpus 326861/SP.** Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2015].

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência,** Brasília, n; 660, p. 1-20, 6 dez. 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/informjurisdata/article/view/3866/4092>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 443770/RJ.** Recurso Especial. Transferência de ações de sociedades. Descumprimento do contrato. Responsabilidade. Precedentes da Corte e do Supremo Tribunal Federal. 1. A transferência de ações de sociedade mediante outorga procuração em causa própria, irrevogável, e na qual o mandatário é autorizado, expressamente, a transferir as ações até para o próprio nome ou para terceiro, esgota o negócio jurídico entre o mandante e o mandatário. 2. O substabelecimento da procuração em causa própria para terceiro, estranho à relação jurídica originária, representa negócio celebrado pelo mandatário em seu próprio nome e o terceiro, incidindo a regra do art. 1.307 do Código Civil. O terceiro poderá exigir o cumprimento do contrato do substabelecido com quem contratou, não do outorgante da procuração em causa própria. 3. Recurso especial conhecido e provido. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2002]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/266454>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 55941/DF.** Recurso Especial. Ação Reivindicatória. Promessa de compra e venda registrada. 1. A promessa de compra e venda irretratável e irrevogável transfere ao promitente comprador os direitos inerentes ao exercício do domínio e confere-lhe o direito de buscar o bem que se encontra injustamente em poder de terceiro. serve, por isso, como título para embasar ação reivindicatória. 2. Recurso Especial conhecido e provido. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [1994]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/511153>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 256098/SP.** Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2001].

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 296489/PB.** Sindical – Ação rescisória – Alegação de afronta ao art. 38 do CPC, c/c o art. 1.289, §3º, do CC/1916 – Não-ocorrência – Desnecessidade de reconhecimento da firma de procuração outorgada a advogado, para postulação em juízo – Arts. 522, 538, §4º e 539 da CLT – Administração interna das Federações de Sindicatos – Número de dirigentes – Composição do Conselho de Representantes: dois membros de cada Delegação dos Sindicatos filiados à Federação – Dissídio jurisprudencial não configurado. Brasília, DF: Superior Tribunal de

Justiça, [2007]. Disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/7523/inteiro-teor-100016862>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 303707/MG**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2001].

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1269572/SP**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2011]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/21815536>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1345170/RS**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2021].

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1542151/GO**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2015]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/875214411>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1575048/SP**. Recurso Especial – Ação Declaratória de nulidade de ato e negócios jurídicos – Doação de imóvel por intermédio de procurador – Tribunal *a quo* que reputou inválida a primeira procuração outorgada em razão da falsidade do conteúdo a despeito da autenticidade da assinatura, mantendo a rigidez dos demais instrumentos de mandato ante a ausência de provas quanto à sua falsificação – Alegação de que o instrumento carece dos elementos mínimos para a sua validade, notadamente a particularização do donatário – Recurso Especial provido. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2015]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/861407991>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1677085/GO**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2017].

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1726186/RS**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2016].

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1787027/RS**. Civil e Processual Civil. Direito de Família e Sucessório no Código Civil de 1916. Omissão ou obscuridade no julgado. Inocorrência. Fundamentação sucinta, mas suficiente. Procuração sem observância de formalidade legal. Ausência de reconhecimento de firma da assinatura. Irrelevância. Autenticidade comprovada por prova pericial grafotécnica. Cessão de quotas de sociedade empresária entre sócios cônjuges casados sob o regime da comunhão universal de bens. Nulidade da doação. Comunicabilidade, copropriedade e composesse incompatíveis com a doação entre os cônjuges. Sucessão hereditária. Ascendente vivo ao tempo do falecimento. Ordem da vocação hereditária. Exclusão do cônjuge, a quem se reserva a meação. Deferimento da outra parte ao herdeiro. Dissídio jurisprudencial. Prejudicado. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2020]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/856381612>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1779055/SC**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2018]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/859522530>. Acesso em: 3 jun. 2024.



**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1962366/DF.** Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores. Promessa de compra e venda. Imóvel em construção. Procuração em causa própria (*in rem suam ou in rem propriam*). Natureza jurídica. Negócio jurídico unilateral. Poder de dispor. Título não translativo de direitos ou de propriedade. Legitimidade ativa do outorgante promitente comprador de imóvel. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2023]. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/wp-content/uploads/2023/09/procuracao-causa-propria-si-nao.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 2043325/GO.** Recurso Especial. Ação indenizatória ajuizada contra tabelião. Compra e venda de imóvel por procuração. Sentença declaratória de nulidade da procuração com cancelamento do registro do imóvel. Reintegração de posse. Danos materiais suportados pelo adquirente. Termo inicial da pretensão indenizatória. Trânsito em julgado da sentença proferida na ação anulatória. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2023]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1922826450>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 84.** É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [1993]. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009\\_6\\_capSumula84.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009_6_capSumula84.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 239.** O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2000]. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011\\_18\\_capSumula239.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade 7086/DF.** Ação Direta de Inconstitucionalidade cumulada com Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental. Art. 1º, § 2º, da Lei nº 7.433/1985, art. 289 da Lei nº 6.015/1973 e art. 30, XI, da Lei nº 8.935/1994. Dever dos notários e registradores de fiscalizar o recolhimento dos tributos incidentes em atos de sua competência. Alegada cobrança antecipada do Imposto de Transmissão de Imóveis (ITBI). Invocado o precedente formado no ARE 1.294.969/SP (Tema nº 1124 da Repercussão Geral). Ausência de impugnação de todo o complexo normativo. Ação não conhecida. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [2022]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/1559550830>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Embargo de Infringência no Recurso Extraordinário 7688/GO.** Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [1964]. Fez-se a transferência de domínio na procuração em causa própria, outorgada por instrumento público. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [1964]. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur109430/false>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 54633/RJ**. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [s. d.].

**BRASIL.** Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 67728/MA**. Procuração em causa própria. – Devidamente transferida a procuração em causa própria e operada a transferência do domínio em favor do outorgado, extingue-se o mandato, nos termos do art. 1.316, IV, parte final, do Código Civil, e não pode ser substabelecido. – Recurso Extraordinário não reconhecido. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [1975]. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/14622670>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Repercussão Geral no Recurso Extraordinário com Agravo 1294969/SP**. Recurso Extraordinário com Agravo. Tributário. Mandado de Segurança. Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. Fato gerador. Cobrança do tributo sobre cessão de direitos. Impossibilidade. Exigência da transferência efetiva da propriedade imobiliária mediante registro em cartório. Precedentes. Multiplicidade de Recursos Extraordinários. Entendimento consolidado na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Controvérsia constitucional dotada de Repercussão Geral. Reafirmação da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Agravo conhecido. Recurso Extraordinário desprovido. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [2021]. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=755092295>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Supremo Tribunal Federal. **Súmula 165**. A venda realizada diretamente pelo mandante ao mandatário não é atingida pela nulidade do art. 1.133, II, do Código Civil. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [1963]. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=3198>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Poder Judiciário. Tribunal Regional Federal da 1ª. Região. **Apelação Cível nº 0002563-47.2006.4.01.3700 (2006.37.00.002682-8)/MA**. Processual Civil. Embargos de Terceiro. Compra e venda registrada no cartório competente. proteção da posse (Súmula n. 84/STJ). Boa fé presumida. Brasília, DF: Tribunal Regional Federal da 1ª. Região, [2006]. p. 656.

**BRASIL.** Poder Legislativo. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. Comissão Especial do Código Civil. **Projecto do Codigo Civil brasileiro**: trabalhos da Comissão Especial da Camara dos Deputados: mandados imprimir pelo ministro do interior, Dr. Sabino Barroso Junior. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1902. v. 1 – Projectos primitivos e revisto: Observações para esclarecimento do Codigo civil brasileiro/Clovis Bevilacqua. Lei de introdução ao Codigo Civil Brasileiro. Mensagem do Sr. Presidente da Republica Dr. M. Ferraz de Campos Salles e exposição de motivos do Sr. ministro do interior Dr. Epitacio Pessoa. Projecto de Codigo civil brasileiro/organizado pelo Dr. Clovis Bevilacqua e revista pela comissão nomeada e presidida pelo Ministro da Justiça e Negocios Interiores Dr. Epitacio Pessoa.

**BRASIL.** Poder Legislativo. Senado Federal. Secretaria Especial de Editoração e Publicações. Subsecretaria de Edições Técnicas. **Código Civil**: quadro comparativo 1916/2002. Brasília, DF: Senado Federal: Secretaria de Edições Técnicas, 2003. 561 p.

**BRASIL.** Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934).** Nós, os representantes do povo brasileiro, pondo a nossa confiança em Deus, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para organizar um regime democrático, que assegure à Nação a unidade, a liberdade, a justiça e o bem-estar social e econômico, decretamos e promulgamos a seguinte. Rio de Janeiro, 1934. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao34.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Constituição Política do Império do Brasil (de 25 de março de 1824).** Constituição Política do Império do Brasil, elaborada por um Conselho de Estado e outorgada pelo Imperador D. Pedro I, em 25.03.1824. Rio de Janeiro, 1824. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854.** Manda executar a Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850. Rio de Janeiro, 1854. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.** Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.. Rio de Janeiro, 1937. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942.** Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. (Redação dada pela Lei nº 12.376, de 2010). Rio de Janeiro, 1942. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 3.701, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, 1916. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL.** Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.** Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF,

1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL**. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF, 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL**. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 6.766, de 9 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF, 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL**. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, DF, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18009.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL**. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL**. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 8.21, de 24 de julho de 1991**. Dispõe sobre os Planos de Benefícios da Previdência Social e dá outras providências. Brasília, DF, 1991. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18213cons.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18213cons.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL**. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**BRASIL**. Presidência da República. Secretaria-Geral. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 3 jun. 2024.

**CHAVES**, Antônio. Formação histórica do Direito Civil Brasileiro. [Revista da Faculdade de Direito], [Universidade de São Paulo], [São Paulo], n. 95, p. 57-105, [2000]. Disponível em: <https://revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67456/70066>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**DE PLACIDO E SILVA**. **Tratado do Mandato e prática das procurações**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1963. 2. v.

**DEPIERI**, Rafael; **ALMEIDA**, Daniel Paes de. Toda procuração em causa própria exige cobrança com valor declarado? Deve-se recolher o imposto? Há diferença em relação ao contrato em causa própria?. **CNBSP**, São Paulo, [s. d.]. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2020/08/26/toda-procuracao-em-causa-propria-exige-cobranca-com-valor>

-declarado-deve-se-recolher-o-imposto-ha-diferenca-em-relacao-ao-contrato-em-causa-propria-por-rafael-depieri-e-daniel-paes-de-almeida/. Acesso em: 3 jun. 2024.

**DÉFICIT** habitacional: entenda o cenário no Brasil. **Habitat Brasil**, [s. l.], [s. d.]. Disponível em:  
<https://habitatbrasil.org.br/deficit-habitacional-brasil/#:~:text=A%20%C3%BA%20pesquisa%20da%20Funda%C3%A7%C3%A3o,no%20n%C3%BAmero%20de%20pessoas%20de spejadas>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**DIDIER JÚNIOR**, Fredie. Notas sobre a aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial no Direito Processual Civil brasileiro. **Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP**, Periódico da Pós-Graduação Stricto Sensum Direito Processual da UERJ, [s. l.], v. IV, p. 58-61, [s. d.]. ISSN 1982-7636. Disponível em:  
<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/view/21607/15634>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**DINIZ**, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. São Paulo: Saraiva, 2013. 5 v. ISBN 9788502038646, 9788502038660, 9788502038677, 9788502081505, 9788502156562.

**DISTRITO FEDERAL**. Poder Executivo. **Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021**. Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências, e altera a Lei nº 5.135, de 12 de julho de 2013, que dispõe sobre alienação de imóveis na Vila Planalto e dá outras providências. Brasília, DF, 2021. Disponível em:  
[https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/3e31558072eb4b7791ab7c55335ffd13/Lei\\_Complementar\\_986\\_30\\_06\\_2021.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/3e31558072eb4b7791ab7c55335ffd13/Lei_Complementar_986_30_06_2021.html). Acesso em: 3 jun. 2024.

**DISTRITO FEDERAL**. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Acórdão 1378183 DF**. Brasília, DF: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, [2021].

**DISTRITO FEDERAL**. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Acórdão 1426532 DF**. Brasília, DF: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, [2022].

**DISTRITO FEDERAL**. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Apelação Cível XXXXX-37.2019.8.07.0007 DF**. Civil. Processo Civil. Embargos de Terceiro. Construção bem imóvel. Penhora de direitos aquisitivos. Contrato verbal. Compra e venda imóvel. Procuração *in rem suam*. Elementos e formalidades essenciais. Descumprimento. Alienação fiduciária pendente. Anuência do credor fiduciário. Exigência legal. Ausência. Publicidade. Escrituração. Desatendimento da norma. Bem de família. Impenhorabilidade. Ônus da prova. Falta de comprovação. Brasília, DF: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, [2019]. Disponível em:  
<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/1202499609>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**DISTRITO FEDERAL**. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Apelação Cível 20140110734245**. Brasília, DF: Tribunal de Justiça do Distrito

Federal e dos Territórios, [2013]. Disponível em:  
<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/300158410>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**DISTRITO FEDERAL**. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Jurisprudência. Jurisprudência em Temas. Jurisprudência Administrativa Interna. Cartórios extrajudiciais. **Registro imobiliário interruptivo da cadeia dominial – nulidade de matrícula**. Brasília, DF, 17 fev. 2022. Disponível em:  
<https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-administrativa-interna/cartorios-extrajudiciais/registro-imobiliario-2013-nulidade-de-matricula>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**DISTRITO FEDERAL**. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Provimento-Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal aplicado aos Serviços Notariais e de Registro**. Estabelece normas e instruções destinadas à uniformização, esclarecimento e orientação quanto aos dispositivos legais aplicáveis aos serviços notariais e de registro do Distrito Federal. Brasília, DF, [s. d.]. Disponível em:  
<https://www.tjdft.jus.br/publicacoes/provimentos/provimento-geral-da-corregedoria-aplicado-aos-servicos-notariais-e-de-registro/ProvimentoGeralNotrioseRegistradores.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**DISTRITO FEDERAL**. Secretaria de Estado de Fazenda. Subsecretaria da Receita. **Instrução Normativa nº 4, de 26 de abril de 2017**. Especifica os documentos aptos para alterar os dados do titular do imóvel no cadastro imobiliário fiscal e dá outras providências. Brasília, DF, 2017. Disponível em:  
[https://www.sinj.df.gov.br/sinj/DetalhesDeNorma.aspx?id\\_norma=992dd7bb4e7941829bd522035772fa8b](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/DetalhesDeNorma.aspx?id_norma=992dd7bb4e7941829bd522035772fa8b). Acesso em: 3 jun. 2024.

**EHRHARDT JÚNIOR**, Marcos (Coord.). **Os 10 anos do Código Civil: evolução e perspectivas**. Prefácio: Luiz Edson Fachin. Belo Horizonte: Fórum, 2012. 538 p. ISBN 9788577006168.

**FACHIN**, Luiz Edson; **SCHULMAN**, Gabriel. **Contratos, ordem econômica e princípios: um diálogo entre o Direito Civil e a Constituição 20 anos depois**. [S. l.], [s. d.]. Disponível em:  
<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/outras-publicacoes/volume-iv-constituicao-de-1988-o-brasil-20-anos-depois.-estado-e-economia-em-vinte-anos-de-mudancas/principios-gerais-da-ordem-economica-contratos-ordem-economica-e-principios-um-dialogo-entre-o-direito-civil-e-a-constituicao-20-anos-depois>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**FARIAS**, Cristiano Chaves de; **ROSENVALD**, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 11. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5 – Reais. ISBN 9788522492312.

**FISCHER**, José Flávio Bueno. O Artigo 117 do Código Civil e a procuração para a venda de imóvel. **SINOREG-ES**, Vitória, 24 fev. 2015. Disponível em:  
[https://www.sinoreg-es.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjI3NQ==&filtro=#title\\_noticia](https://www.sinoreg-es.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjI3NQ==&filtro=#title_noticia). Acesso em: 3 jun. 2024.



**FRAGOSO**, Carlos José; **DELECRODE**, Daniel Augusto; **FERNANDES**, Eduardo de Oliveira; **SILVA**, José Lennon da. Do contrato de mandato. **Revista Jurídica da UniFil**, [s. l.], ano XIV, n. 14, p. 153-166, 2019. ISSN 2674-7251. Disponível em: <http://periodicos.unifil.br/index.php/rev-juridica/article/view/1069/986>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**GAMBA**, João Roberto Gorini. Propriedade e consentimento: as contribuições de John Locke para o Direito Moderno. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, v. 14, n. 3, ago./dez. 2020. Disponível em: [https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/RPensam-Jur\\_v.14\\_n.3.05.pdf](https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/RPensam-Jur_v.14_n.3.05.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

**GARBI**, Carlos Alberto. A tipicidade dos direitos reais e os fatos e negócios jurídicos com repercussão no registro de imóveis – O caso Maison de Poésie. **Migalhas**, [s. l.], 2 dez. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/337165/a-tipicidad-e-dos-direitos-reais-e-os-fatos-e-negocios-juridicos-com-repercussao-no-registro-de-imoveis--o-caso-maison-de-poesie>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**GARBI**, Carlos Alberto. Os direitos reais e os direitos pessoais: absolutos e relativos. **Migalhas**, [s. l.], 28 jul. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/349198/os-direitos-reais-e-os-direitos-pessoais-absolutos-e-relativos>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**GIL PACHÓN**, Virginia. **El contrato de mandato en el Derecho Romano y su evolución posterior**. Orientador: Javier Hernanz Pilar. [S. d.]. [Trabalho de Conclusão de Curso] (Bacharelado em Direito) – Facultad de Derecho, Universidad de Valladolid, [Valladolid], [s. d.] Disponível em: [https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/14311/TFG-D\\_0142.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/14311/TFG-D_0142.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 3 jun. 2024.

**GOIÁS** (Estado). Poder Judiciário. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás. **Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial**: 2021. Goiânia: [s. n.], [2021].

**GOIÁS** (Estado). Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Agravo de Instrumento 5390985-98.2018.8.09.0000**. Goiânia: Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, [2018].

**GOMES**, Orlando. **A crise do Direito**. São Paulo: Max Limonad, 1955. 286 p.

**GOMES**, Orlando. **Contratos**. Coordenação: Edvaldo Brito. Atualização: Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. 26. ed. rev. aum. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002. Rio de Janeiro: Forense, 2009. 627 p. ISBN 9788530925208.  
**GOMES**, Orlando. **Contratos**. Coordenação: Edvaldo Brito. Atualização: Edvaldo Brito e Reginalda Paranhos de Brito. 27. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2019. 534 p. ISBN 9788530969660.

**GOMES**, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. 462 p. ISBN 9788530942595.

**GONÇALVES**, Carlos Roberto. **Direito Civil 2 esquematizado**: contratos em espécie, Direito das Coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. 860 p. ISBN 9788547200176.

**GONÇALVES**, Carlos Roberto. **Direito Civil 2 esquematizado**: contratos em espécie, Direito das Coisas. 10. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2022. 872 p. ISBN 9786553622852.

**GUIMUZZI**, Letícia Peniche. A incidência do ITBI na lavratura da procuração em causa própria: análise da legislação municipal de Volta Redonda e do Estado do Rio de Janeiro. **Jusbrasil**, [s. l.], 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-incidencia-do-itbi-na-lavratura-da-procuracao-em-causa-propria/872474701>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**HAIDAR**, Rodrigo. Supremo Tribunal Federal reconhece união estável homoafetiva. **Consultor Jurídico**, [Brasília], 5 maio 2011. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2011-mai-05/supremo-tribunal-federal-reconhece-uniao-estavel-homoafetiva/#:~:text=%22Tudo%20que%20n%C3%A3o%20est%C3%A1%20juridicamente,que%20a%20lei%22%2C%20afirmou.&text=O%20ministro%20Luiz%20Fux%20ressaltou,a%20humanidade%20de%20determinadas%20pessoas>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**HOGEMANN**, Edna Raquel. Um olhar sobre a formação do Direito Civil no Brasil. **Revista Interdisciplinar de Direito**, Faculdade de Direito de Valença, [s. l.], v. 17, n. 1, p. 137-153, jan./jun. 2019. DOI: <https://doi.org/10.24859/fdv.2019.1.008>. Disponível em: <https://revistas.faa.edu.br/FDV/article/view/750/569>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**HOLANDA**, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**. 26. ed. 14. reimpr. São Paulo: Companhia das Letras, 1995. ISBN 8571644489.

**KIKUNAGA**, Marcus. A procuração em causa própria no Registro Civil das Pessoas Naturais. **Registrando o Direito**, São Paulo, ed. 25, p. 8-20, nov./dez. 2021. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br/arquivos/publicacoes/registrando-o-direito/Registrando-o-Direito-025-nov-dez-2021-da5da53670a53e05.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**KOLLET**, Ricardo G. A registrabilidade da compra e venda com cláusula resolutiva expressa. **IRIB**, São Paulo, [s. d.]. Disponível em: <https://www.irim.org.br/obras/a-registrabilidade-da-compra-e-venda-com-clausula-resolutiva-expressa>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**KÜMPEL**, Vitor Frederico. Questões sobre a procuração em causa própria e procuração com poderes especiais. **Migalhas**, [s. l.], 8 jun. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/346707/procuracao-em-causa-propria-e-procuracao-com-poderes-especiais>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**LEAL**, Bruno Hermes. O contrato de mandato como processo: ensaio sobre o princípio da boa-fé objetiva e sua aplicação no contrato de mandato do Código Civil de 2002. **Res Severa Verum Gaudium – Revista Científica dos Estudantes de Direito da UFRGS**, Centro



Acadêmico André da Rocha – Gestão Concretizando Ideias, Porto Alegre, v. 2, n. 1, maio 2010.

**LEAL**, José Hildor. Mandato no Novo Código Civil. **ARPEN/SP**, Notícias, São Paulo, 12 abr. 2008. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br/noticia/6878#>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**LOUREIRO**, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 8. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: JusPODVIM, 2017. 1311 p. ISBN 9788544212493.

**MARANHÃO**. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão. Corregedoria Geral da Justiça. **Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão**: atualizado até o Provimento nº 422023. [São Luís]: [s. n.], [s. d.].

**MARANHÃO**. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão. Corregedoria Geral da Justiça. **Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão**: texto atualizado até o Provimento nº 312020, de 25 de junho de 2020. [São Luís]: [s. n.], [s. d.].

**MARTINS**, Julio. A procuração em causa própria pode ser registrada e com isso transferir a propriedade?. **Jusbrasil**, [s. l.], 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-procuracao-em-causa-propria-pode-ser-registrada-e-com-isso-transferir-a-propriedade/1206222358>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**MARTINS**, Sergio Ávila Doria. A anulabilidade e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 35, v. 73, p. 187-207, jul./dez. 2012. ISSN 1413-4543. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi73/pdf.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**MEDEIROS**, Anete Mair Macedo; **FRANÇA**, Matheus Filipe de Moraes Sousa. Análise sobre incidência do ITBI e ITCMD nas modalidades contratuais. **Consultor Jurídico**, [s. l.], 25 jan. 2023. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-jan-25/medeiose-franca-itbi-itcmd-modalidades-contratuais/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**MELO**, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do registro de imóveis na regularização fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 69, p. 1-40, jul. 2010. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**NADER**, Paulo. **Introdução ao estudo do Direito**. 36. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2014. ISBN 9788530953812.

**NONATO**, Orozimbo; **AZEVEDO**, Philadelpho; **GUIMARÃES**, Hahnemann. **Ante-projeto de Código de obrigações**: (parte geral). Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1941. 63 p.

**NORONHA**, Fernando. **Direito das Obrigações**: 4. ed., rev. e atual. (em especial na parte relativa à perda de chances). São Paulo: Saraiva, 2013. ISBN 9788502203198.

**OLIVA**, Milena Donato; **RENTERÍA**, Pablo. Autonomia privada edireitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. **Civilistica.com**, [s. l.], ano 5, n. 2, p. 1-19, 2016. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/267/217>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**OLIVEIRA**, Bruna. Procuração em causa própria. **Jusbrasil**, [s. l.], 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/procuracao-em-causa-propria/337513867>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**OLIVEIRA**, Carlos E. Elias de; **COSTA-NETO**, João. **Direito Civil**: volume único. Prefácio: Frederico Henrique Viegas de Lima. Apresentação: Flávio Tartuce. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2024. 1736 p. ISBN 9788530994402.

**PEREIRA**, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 1 – Introdução ao Direito Civil. ISBN 9786559644209.

**PEREIRA**, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 2 – Teoria geral de obrigações. ISBN 9786559644209.

**PEREIRA**, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 3 – Fontes das obrigações, contratos, declaração unilateral de vontade, responsabilidade civil. ISBN 9786559644209.

**PEREIRA**, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 4 – Direitos reais. ISBN 9786559644209.

**PIZARRO**, Djalma. Mandato “em causa própria” e representação para contratar “consigo mesmo ou com terceiros”. **SERJUS**, Notícias, [s. l.], [s. d.]. Disponível em: [https://www.serjus.com.br/noticias\\_antigas/on-line/mandato\\_causa\\_propria\\_representacao\\_contratar\\_consigo\\_mesmo\\_ou\\_com\\_terceiros\\_07\\_12\\_2009.pdf](https://www.serjus.com.br/noticias_antigas/on-line/mandato_causa_propria_representacao_contratar_consigo_mesmo_ou_com_terceiros_07_12_2009.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

**POLLIG**, João Victor. A transformação do Direito no mundo moderno: um estudo analítico sobre a Lei da Boa Razão (1769). **Fronteiras & Debates**, Macapá, v. 4, n. 1, p. 129-154, jan./jun. 2017. ISSN 2446-8215. DOI: <https://doi.org/10.18468/fronteiras.2017v4n1.p129-154>. Disponível em: <https://web.archive.org/web/20180720194031/https://periodicos.unifap.br/index.php/fronteira/s/article/download/3873/joaov4n1.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**PONTES DE MIRANDA**, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. Atualização: Claudia Lima Marques e Bruno Miragem. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. 62 v. ISBN 9788520343210, 9788520343210, 9788520343210, 9788520343210, 9788520343210, 9788520343210, 9788520343210, 9788520343227, 9788520343234, 9788520343241, 9788520343258, 9788520343265, 9788520343333, 9788520343340, 9788520343357, 9788520343364, 9788520343371, 9788520343463, 9788520343470, 9788520343487, 9788520343586, 9788520343609, 9788520343616, 9788520343784, 9788520343791, 9788520343807, 9788520343814, 9788520343821, 9788520344057, 9788520344071, 9788520344088, 9788520344125, 9788520344132, 9788520344149, 9788520344279, 9788520344286, 9788520344293, 9788520344309, 9788520344620, 9788520344705, 9788520344743, 9788520344996, 9788520345009, 9788520345016, 9788520345023, 9788520345030, 9788520345047, 9788520345054, 9788520345061, 9788520345078, 9788520345238, 9788520345481, 9788520345504, 9788520345511, 9788520345696, 9788520345740, 9788520345757, 9788520345764, 9788520345771, 9788520345788, 9788520345795, 9788520345801.

**POUSADA**, Estevan Lo Ré. **Aspectos de uma tradição jurídica romano-peninsular**: delineamentos sobre a história do Mandato no Direito Luso-Brasileiro. Orientador: Ignacio Maria Poveda Velasco. 2010. Tese (Doutorado) – Departamento de Direito Civil, Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-31082010-084341/publico/versao\\_definitiva\\_13\\_01\\_2010.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-31082010-084341/publico/versao_definitiva_13_01_2010.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

**PRADO**, Augusto César Lukascheck. Prevalece opinião de Pontes de Miranda no STJ sobre procuração em causa própria. **Consultor Jurídico**, [s. l.], 24 abr. 2023. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-abr-24/direito-civil-atual-prevalece-stj-opinio-pontes-miranda/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**PRETTI**, Gleibi. Principais pontos acerca dos negócios jurídicos. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, 1 ago. 2021. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/92245/principais-pontos-acerca-dos-negocios-juridicos>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**RAMOS JÚNIOR**, Lourival da Silva. A procuração em causa própria e seus efeitos imobiliário e fiscal. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 35, v. 73, p. 151-176, jul./dez. 2012. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi73/pdf.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**RIBEIRO**, Luiz. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério: Ministério do Desenvolvimento Regional calcula que dos 60 milhões de domicílios urbanos, 30 milhões não têm escritura. **Correio Braziliense**, [Brasília, DF], 28 jul. 2019. Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**RICHTER**, Luiz Ergon. A trajetória do título no registro de imóveis: considerações gerais. **IRIB**, São Paulo, [s. d.]. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/a-trajetoria-do-titulo-no-registro-de-imoveis-consideracoes-gerais#:~:text=Nem%20todos%20os%20%C3%ADtulos%20%C3%AAm,pa%C3%ADses%20e%20estrangeiros%20e%20%C3%ADtulos%20judiciais>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**RIO DE JANEIRO** (Estado). Poder Judiciário. Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial (Provimento CGJ n.º 87/2022, publicado no D.J.E.R.J. de 19/12/2022)**: atualizado em 16/07/2024 pelo Provimento CGJ n.º 39/2024. Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <https://portaltj.tjrj.jus.br/documents/d/cgj/codigo-de-normas-extrajudicial-anotado-compilado-atualizado-em-16-07-2024-com-sumario>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**RIO GRANDE DO SUL**. Poder Judiciário. Corregedoria-Geral da Justiça. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento n.º 01/20-CGJ/RS: atualizada até o Provimento n.º 02/24-CGJ/RS. Porto Alegre: SEADM: Núcleo de Documentação – CGJ, 2020.

**RIO GRANDE DO SUL.** Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível 71001451210**. Porto Alegre: Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, [2008].

**RIO GRANDE DO SUL.** Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível 70038022372**. Porto Alegre: Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, [2011].

**ROSSI**, Caroline Jochims. Execução extrajudicial de bem sobre o qual recaia direito real de garantia: procedimentos. **Eichenberg, Lobato, Abreu & Advogados Associados**, [s. l.], 24 maio 2021. Disponível em: <https://www.elaadogados.com.br/post/execu%C3%A7%C3%A3o-extrajudicial-de-bem-sobre-o-qual-recaia-direito-real-de-garantia-procedimentos>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**SANTA CATARINA.** Poder Judiciário. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível 433410 SC 1988.043341-0**. Florianópolis: Tribunal de Justiça de Santa Catarina, [1988].

**SANTA CATARINA.** Poder Judiciário. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível SC 2002.022285-8**. Florianópolis: Tribunal de Justiça de Santa Catarina, [2002].

**SARMENTO**, Virgílio Reis. GDF passa a exigir escrituras públicas nas cessões de posse referentes a imóveis ainda não regularizados. **Cartório JK**, [Brasília], [s. d.]. Disponível em: <https://www.mcjb.org.br/colunas-e-artigos/gdf-passa-exigir-escrituras-publicas-nas-cessoes-d-e-posse-referentes-imoveis-ainda-nao-regularizados/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**SÃO PAULO** (Cidade). **Decreto nº 59.579, de 3 de julho de 2020**. Aprova a Consolidação das Leis Tributárias do Município de São Paulo. São Paulo, 2020. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59579-de-3-de-julho-de-2020>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**SÃO PAULO** (Estado). Poder Judiciário. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Consulta de Jurisprudência**. São Paulo, [s. d.]. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=780000>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**SCHREIBER**, Anderson. A representação no Código Civil [arts. 115- 120]. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **O Código Civil na perspectiva civil-constitucional**: parte geral. Rio de Janeiro: Renovar, 2013. p. 265-288. 540 p. ISBN 9788571478558.

**SCHULZE**, Clenio Jair. A teoria da decisão judicial em Ronald Dworkin. **Revista de Doutrina da 4ª Região**, Porto Alegre, n. 53, abr. 2013. Disponível em: [https://revistadoutrina.trf4.jus.br/index.htm?https://revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/edicao053/Clenio\\_Schulze.html](https://revistadoutrina.trf4.jus.br/index.htm?https://revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/edicao053/Clenio_Schulze.html). Acesso em: 3 jun. 2024.

**SIMPLÍCIO**, Marcelo; AVELINO, Jarbas. Parte II – As Ordenações Filipinas e o Direito Civil no Brasil. **O Civilista**, [s. l.], 27 jun. 2020. Disponível em: <https://ocivilista.com.br/2020/06/27/parte-ii-as-ordenacoes-filipinas-e-o-direito-civil-no-brasil/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**SOUZA**, Eduardo Pacheco Ribeiro de. A aquisição de bens pelo mandatário. **Colégio Notarial do Brasil**, Conselho Federal, Brasília, [s. d.]. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/a-aquisicao-de-bens-pelo-mandatario/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**SOUZA**, Renan Luiz de. Teorias da Posse (Saigny e Ihering): teoria subjetiva e teoria objetiva. **Jusbrasil**, [s. l.], 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/teorias-da-posse-saigny-e-ihering/1357202554>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**TARTUCE**, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 11. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2021. 1678 p. ISBN 9788530993092.

**TEPEDINO**, Gustavo. **Comentários ao novo Código Civil**: volume X (arts. 653 a 756) – Das várias espécies de contrato. Do mandato. Da comissão. Da agência e distribuição. Da corretagem. Do transporte. Coordenação: Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2008. 658 p. ISBN 9788530926830.

**TEPEDINO**, Gustavo; **OLIVA**, Milena Donato. Notas sobre a representação voluntária e o contrato de mandato. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 12, p. 17-36, abr./jun. 2017. ISSN 1413-4543. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/31/25>. Acesso em: 3 jun. 2024.

**VENOSA**, Silvio de Salvo. **Direito Civil**. 22. ed. rev. e atual. São Paulo, Atlas, 2022. 5 v. ISBN 9786559772353.

**WIEACKER**, Franz. **História do Direito Privado Moderno**. 2. ed. Prefácio: Franz Wieacker. Tradução: A. M. Botelho Hespanha. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1993. ISBN 9723101726.

**ANEXO**

**ANEXO A – ART. 167 DA LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973****Presidência da República****Casa Civil****Subchefia para Assuntos Jurídicos****LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973.**Texto originalVigência

Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Atualizada a partir da republicação

(Vide Lei nº 10.150, de 2000)

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

[...].

**TÍTULO V****Do Registro de Imóveis****CAPÍTULO I****Das Atribuições**

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. [\(Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

I - o registro: [\(Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;

- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) (Revogado pela Lei n.13.986, de 2020)
- 14) das cédulas de crédito, industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
18. dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; ([Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022](#))
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o [Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937](#), e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) ([Revogado pela Lei nº 6.850, de 1980](#))
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião; ([Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001](#))
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta e da promessa de permuta; ([Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022](#))
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;



- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997\)](#)
- 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001\)](#)
- 38) **(VETADO)** [\(Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001\)](#)
- 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; [\(Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001\)](#)
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001\)](#)
- 41) da legitimação de posse; [\(Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009\)](#)
- 42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)
- 43) da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)
- 44) da legitimação fundiária; [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)
- 45) do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem*; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)
- 46) do ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro; [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)
- 47) do patrimônio rural em afetação em garantia; [\(Incluído pela Lei nº 14.421, de 2022\)](#)
- 48) de outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses de averbação previstas em lei e respeitada a forma exigida por lei para o negócio jurídico, a exemplo do [art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - a averbação: [\(Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975\)](#).

- 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
- 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o [Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937](#), quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
- 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
- 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

- 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
- 7) das cédulas hipotecárias;
- 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis; ([Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022](#))
- 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- 13) “*ex officio*”, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.
- 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. ([Incluído pela Lei nº 6.850, de 1980](#))
- 15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistir outra hipoteca registrada em favor de terceiros. ([Incluído pela Lei nº 6.941, de 1981](#))
- 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência. ([Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991](#))
- 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. ([Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997](#))
- 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; ([Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001](#))
- 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; ([Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001](#))
- 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano. ([Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001](#))
- 21) da cessão do crédito com garantia real sobre imóvel, ressalvado o disposto no item 35 deste inciso; ([Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022](#))
- 22) da reserva legal; ([Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006](#))
- 23) da servidão ambiental. ([Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006](#))
- 24) do destaque de imóvel de gleba pública originária. ([Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009](#))
- 25) ([Vide Medida Provisória nº 458, de 2009](#))
- 26) do auto de demarcação urbanística. ([Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009](#))
- 27) da extinção da legitimação de posse; ([Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011](#))
- 28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; ([Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011](#))
- 29) da extinção da concessão de direito real de uso. ([Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011](#))

- 30) da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir essa condição nos termos do [art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), ou do [art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), realizada em ato único, a requerimento do interessado, instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário, ressalvado o disposto no item 35 deste inciso; [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)
- 31) da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)
- 32) do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)
- 33) [\(Incluído pela Medida Provisória nº 922, de 2020\)](#) Vigência encerrada
- 34) da existência dos penhores previstos no art. 178 desta Lei, de ofício, sem conteúdo financeiro, por ocasião do registro no livro auxiliar em relação a imóveis de titularidade do devedor pignoratício ou a imóveis objeto de contratos registrados no Livro nº 2 - Registro Geral; [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)
- 35) da cessão de crédito ou da sub-rogação de dívida decorrentes de transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, nos termos do [Capítulo II-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#); e [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)
- 36) do processo de tombamento de bens imóveis e de seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)
- 37) da extensão da garantia real à nova operação de crédito, nas hipóteses autorizadas por lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)
- Parágrafo único. O registro previsto no item 3 do inciso I do *caput* e a averbação prevista no item 16 do inciso II do *caput* deste artigo serão efetuados no registro de imóveis da circunscrição onde o imóvel estiver matriculado, mediante apresentação de uma via do contrato assinado pelas partes, admitida a forma eletrônica e bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)
- [...].