



CENTRO UNIVERSITÁRIO NOSSA SENHORA APARECIDA – UniFANAP  
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO  
ADRYANA BARBOSA DA SILVA

**PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA E SEUS EFEITOS JURÍDICOS**

APARECIDA DE GOIÂNIA

2020

ADRYANA BARBOSA DA SILVA

**PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA E SEUS EFEITOS JURÍDICOS**

Monografia apresentada à Banca Examinadora do Centro Universitário Nossa Senhora Aparecida - UniFANAP, como exigência parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Ms. Antônio José Resende

APARECIDA DE GOIÂNIA  
2020

Silva, Adryana Barbosa da

S586n      Procução em Causa Própria e Seus Efeitos Jurídicos / Adryana  
Barbosa da Silva. – Aparecida de Goiânia-GO, 2020.

iv, 41 f. : il ; 29 cm

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) –  
Centro Universitário Nossa Senhora Aparecida - UniFANAP,  
Campus Bela Morada, Aparecida de Goiânia, 2020.

Orientador: Profº. Me. Antônio Jose Resende.

1. Registro Imobiliário. 2. Procução em Causa Própria. 3.  
Direitos Reais. I. Título. II. Centro Universitário Nossa Senhora  
Aparecida.

CDU 347.716

ADRYANA BARBOSA DA SILVA

**PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA E SEUS EFEITOS JURÍDICOS**

Projeto de Trabalho de conclusão de curso modalidade monografia, como exigência parcial para aprovação no curso de Direito do Centro Universitário Nossa Senhora Aparecida -UniFANAP  
Professor Orientador: Me. Antônio José Resende.

Aparecida de Goiânia, 14/12/2020.

Banca Examinadora:

.....  
Orientador (Prof. Me. Antônio José Resende)

.....  
Prof. (Prof. Me. Miguel Tiago da Silva)

APARECIDA DE GOIÂNIA

2020

## SUMÁRIO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INTRODUÇÃO.....</b>   | <b>06</b> |
| <b>1 A REPRESENTAÇÃO NO DIREITO CIVIL</b>  |           |
| <b>BRASILEIRO.....</b>   | <b>07</b> |
| 1.1 REPRESENTAÇÃO.....   | 07        |
| 1.2 MANDATO .....  | 09        |
| 1.3 PROCURAÇÃO.....  | 11        |
| 1.3.1 Da procuração em causa própria .....   | 13        |
| 1.3.2 Requisitos da procuração em causa própria .....  | 14        |
| 1.3.3 Partes capazes.....  | 15        |
| <b>2 DIREITO REAL DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL.....</b>  | <b>16</b> |
| 2.1 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL .....   | 17        |
| 2.2 O REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE<br>IMÓVEL .....  | 20        |
| 2.2.1 Dos princípios que norteiam o registro imobiliário .....   | 20        |
| 2.2.2. Dos títulos judiciais registráveis .....  | 22        |
| 2.2.2 A aquisição da propriedade imóvel pelo registro imobiliário .....  | 26        |
| <b>3 DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA COMO TÍTULO IMOBILIÁRIO</b>  |           |
| <b>REGISTRÁVEL.....</b>  | <b>30</b> |
| 3.1 CASOS DE DISPENSA DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL .....   | 30        |
| 3.2 ESCRITURA DE COMPRA E VENDA E A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA  | 31        |
| 3.3 DA POSSIBILIDADE DE SE REGISTRAR A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA<br>COMO TÍTULO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL ..... | 33        |
| <b>3.4 MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PROCURAÇÃO EM CAUSA<br/>PRÓPRIA- IMÓVEL.....</b>                                     | <b>36</b> |
| <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>  | <b>38</b> |
| <b>REFERÊNCIAS .....</b>   | <b>40</b> |

## RESUMO

O presente trabalho objetiva a análise das exigências legais e também o estudo dos entendimentos jurisprudenciais acerca da procuração em causa própria utilizada como título imobiliário registrável. O instituto da procuração com a cláusula em causa própria se encontra previsto no artigo 685 do Código Civil de 2002, e constitui uma das exceções de dispensa de escritura pública para realizar uma compra e venda de imóvel, sendo discutido ainda doutrina e jurisprudência acerca dos seus requisitos e validade. Busca-se estudar os principais posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais acerca das dificuldades da utilização deste modelo pela sociedade brasileira, com enfoque sobre as cláusulas de substabelecimento, irretratabilidade e irrevogabilidade e seus efeitos jurídicos, bem como da importância da verificação da indisponibilidade de bens e sua finalidade. Na elaboração do presente trabalho, o método de pesquisa será a pesquisa bibliográfica, na qual se busca explicar um problema a partir de apresentação de referências teóricas de naturezas secundárias e terciárias. A metodologia aplicada visa analisar os conhecimentos científicos apresentados para que os objetivos estabelecidos na presente pesquisa sejam alcançados.

**Palavras-chave:** Registro Imobiliário. Procuração em causa própria. Direitos Reais.

## ABSTRACT

The present work aims to analyze the legal requirements and also to study the jurisprudential understandings about the power of attorney in its own case used as a real estate recordable title. The power of attorney with its own clause is provided for in article 685 of the Civil Code of 2002, and constitutes one of the exceptions of exemption from public deed to make a purchase and sale of property, and doctrine and jurisprudence about its requirements and validity. We seek to study the main doctrinal and jurisprudential positions regarding the difficulties of using this model by Brazilian society, with a focus on the underwriting, irreversible and irrevocable clauses and their legal effects, as well as the importance of verifying the unavailability of assets and their purpose. In the preparation of this work, the research method will be bibliographic research, which seeks to explain a problem from the presentation of theoretical references of secondary and tertiary nature. The applied methodology aims to analyze the scientific knowledge presented so that the objectives established in this research are achieved.

**Keywords:** Real Estate Registry. Power of attorney in own cause. Real rights.

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso tem como tema o instituto da procuração em nome próprio e seus efeitos jurídicos. Para a sua realização, procede-se por meio de uma análise doutrinária e jurisprudencial, tendo por intuito a análise das teorias que regem o instituto da representação, do mandato e da procuração, com enfoque no estudo da procuração em nome próprio.

A procuração em causa própria é feita em interesse exclusivo do procurador, é uma transferência, uma venda ou alienação disfarçada de mandato, pois diferente da procuração comum, o mandatário pode alienar e transferir imóveis a terceiros ou para si, quando lhe convier, sem necessidade de prestar contas, sendo que o mandante não pode cancelar ou revogar esses poderes, pois ela é em caráter irrevogável, ela continua a valer mesmo em caso de morte.

Tratando-se de um instituto que tem apresentado grandes discussões, deixando dúvidas em relação a seus efeitos jurídicos e validade de negócios jurídicos, principalmente após a morte do outorgante, não sendo aceito em muitos casos.

Inicia-se o presente trabalho fazendo uma explanação da evolução e conceito da representação, indicando conceitos e classificações no ordenamento legal e jurisprudencial brasileiro.

Posteriormente, no segundo capítulo, será abordado quanto à natureza jurídica da do direito real da propriedade, suas formas de aquisição e do registro imobiliário como forma de aquisição de propriedade, analisando-se ainda os títulos judiciais registráveis e os princípios que norteiam o registro imobiliário.

Por fim, foram estudados os principais posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais acerca dos motivos pelo qual esse modelo é pouco utilizado na sociedade brasileira, com enfoque sobre as cláusulas de substabelecimento, irretroatividade e irrevogabilidade e seus efeitos jurídicos, bem como da importância da verificação da indisponibilidade de bens e sua finalidade.

Na elaboração do presente trabalho, o método de pesquisa será a pesquisa bibliográfica, na qual se busca explicar um problema a partir de apresentação de referências teóricas de naturezas secundárias e terciárias. A metodologia aplicada visa analisar os conhecimentos científicos apresentados para que os objetivos estabelecidos na presente pesquisa sejam alcançados.

Neste trabalho será abordado o instituto da procuração em nome próprio, sob a luz

do Código Civil brasileiro, por meio de uma pesquisa bibliográfica, sendo utilizados livros, artigos e publicações relacionados ao tema.

## **1 A REPRESENTAÇÃO NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO**

### **1.1 REPRESENTAÇÃO**

Trata-se do estudo da representação de uma relação jurídica pela qual o indivíduo se compromete diante de um terceiro, através de um ato praticado em seu nome por meio de um representante. Nesse sentido, Arnaldo Rizzardo esclarece acerca do ato de representar:

Representar significa estar no lugar de alguém, substituir uma pessoa, fazer o papel que lhe incumbia, projetar a sua vontade em uma relação jurídica. Envolve a noção de substituição da manifestação da vontade. Nesta visão, o ato de vontade de alguém que deve figurar na celebração de um negócio é expressada por uma pessoa distinta da que o celebra (RIZZARDO, 2005, p. 431).

Schreiber, *apud* Tepedino, esclarece acerca dos pressupostos de existência da representação:

A representação existe independentemente de o representante ter, de fato, o poder de agir em nome do representado. Para ocorrer a representação, basta que um negócio jurídico tenha sido declaradamente celebrado em nome de um terceiro com o fim de que sobre tal pessoa recaiam os seus efeitos. 'Realizar-se ou sair frustrada e inoperante esta intenção ou tendência do negócio, produzirem-se os seus efeitos na órbita deste terceiro, é já uma questão atinente, não ao conceito e, portanto, à existência da representação, mas à validade ou eficácia'. Portanto, independentemente da efetiva outorga do poder de representar, sempre que alguém vier a atuar em nome de outrem haverá representação (SCHREIBER, *apud* TEPEDINO, 2007, p. 234).

Trata-se a representação de um negócio jurídico em que se pratica um ato em nome de alguém por meio de um terceiro representante, esclarecendo-se que a representação ocorre mesmo se o representado não tiver outorgado efetivamente o poder de representar.

O poder de representação pode derivar da vontade ou da lei, conforme previsão do art. 115 do Código Civil brasileiro. Na representação legal, os poderes são inerentes à qualidade de representante e tem por finalidade suprir a falta de capacidade do representado.

O Código Civil brasileiro, em seu art. 1.747, inciso I, dispõe que o representante legal é aquele a quem a norma jurídica confere poderes para administrar bens alheios, como o pai, ou mãe, em relação a filho menor no art. 1.690, sobre o tutor e o pupilo e curador, no que concerne ao curatelado, conforme disposto no art 1.774, caput e I, do mesmo dispositivo legal.

O art. 118 do Código Civil estabelece que “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 excederam”.

Conforme explica Gonçalves (2018, p. 234), o representante legal é determinado



pela lei, ou seja, é conferido legalmente poderes para administrar bens e interesses alheios, como pais, em relação aos filhos menores, tutores, no que se refere aos tutelados, por força do art. 1.747, I e curadores no que concerne aos curatelados, conforme disposto no art.1.774, do Código Civil brasileiro.

A representação voluntária, por sua vez, deriva de uma declaração de vontade do representado, expressa ou tácita, que constitui um negócio jurídico unilateral, concessivo do poder de representar.

A representação voluntária tem como instrumento o mandato expresso ou tácito, verbal ou escrito, do representante, como o procurador, no contrato de mandato, conforme estabelecidos nos arts. 115, art. 120, segunda parte e art. 653 a 692, todos do Código Civil brasileiro.

Por fim, o representante judicial é encargo designado pelo órgão do Poder Judiciário, para que possa exercer poderes de representação no processo, como o inventariante, o administrador da falência e recuperação judicial etc.

O doutrinador Orlando Gomes explica essa distinção entre as representações, dizendo:

A representação legal é instituída em razão de relevante interesse jurídico. Diante da impossibilidade jurídica das pessoas incapazes proverem seus próprios interesses, torna-se necessário atribuir a alguém o poder de curá-los. Quando estabelecida para esse fim, a representação adquire o relevo de verdadeiro múnus agindo o representante como se fora titular de um direito de ofício, mas de Direito Privado, no sentido de que exerce uma função ou atividade obrigatória, investido em autêntico e indiscutível poder, na acepção técnica do termo. Contudo, a representação legal, não se circunscreve a essas hipóteses. Ocorre, igualmente, quando não está em jogo a incapacidade dos representados. (...) Atribui-se esse poder de representação de pessoas capazes seja no interesse do grupo, como a família ou a categoria profissional, seja no interesse de terceiros, como na falência (GOMES, 2017, p. 239).

Leciona Ulhôa Coelho, afirma acerca dos poderes do representante:

Os poderes do representante, no caso da representação legal de pessoa absolutamente incapaz, são absolutos, no sentido de não existir negócio jurídico que o representado possa fazer sem a interferência de seu representante. O menor de 16 anos e o amental, desprovido de discernimento para o comércio jurídico, por exemplo, não podem praticar atos e negócios jurídicos diretamente, em nenhuma hipótese. Sempre será o representante legal o único sujeito em condições de manifestar a vontade do absolutamente incapaz. Já o caso de representação voluntária, os poderes são relativos, porque o representado, em nenhum momento, mesmo no mandato com cláusula “em causa própria”, fica impedido de praticar o ato diretamente (COELHO, 2018, p. 300).

Dessa forma, tem-se que a manifestação da vontade do representante ao efetivar um negócio jurídico, em nome do representado, observados os limites dos poderes conferidos a ele, produz efeitos jurídicos no que se refere ao representado, que adquirirá os direitos dele decorrentes ou assumirá as obrigações que dele advierem.

No caso de conflito de interesses entre o representante e o representado, o Código Civil brasileiro estabelece em seu art. 119 que “É anulável o negócio jurídico concluído pelo representante em conflito de interesses com o representado, se tal fato era ou devia ser do conhecimento de quem com aquele tratou”.

O ordenamento jurídico brasileiro tratou de regulamentar os limites de atuação dentro do instituto da representação, em virtude de sua importância na realização de negócios jurídicos, constituindo-se um relevante instrumento no âmbito empresarial e cível.

## 1.2 MANDATO

O instituto jurídico do mandato está previsto no art. 653 do Código Civil brasileiro, que preconiza: “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”.

Desta forma, constitui o mandato em um contrato no qual o mandatário recebe poderes de outrem para realizar atos jurídicos ou mesmo administrar interesses em nome de quem outorgou-lhe poderes. São denominados mandatário e mandante.

Em relação às características dos mandatos, Pablo Stolze Gagliano diz:

O contrato de mandato é, como visto, uma modalidade contratual típica e nominada, de grande ocorrência prática. Quanto à natureza da obrigação estabelecida, o mandato é um contrato tipicamente unilateral, uma vez que implica, a priori, obrigações apenas a uma das partes (GAGLIANO, 2017, p. 678).

Por sua vez, o mandato judicial se refere ao contrato mantido pelo advogado com seu cliente, para o ajuizamento da demanda, previsto no art. 692 do Código Civil de 2002 e à legislação processual civil.

Estabelecem os arts. 104 e 105 do Código de Processo Civil acerca da procuração do mandato judicial:

Art. 104. O advogado não será admitido a postular em juízo sem procuração, salvo para evitar preclusão, decadência ou prescrição, ou para praticar ato considerado urgente.

§ 1º Nas hipóteses previstas no caput, o advogado deverá, independentemente de caução, exibir a procuração no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogável por igual período por despacho do juiz 130.

§ 2º O ato não ratificado será considerado ineficaz relativamente àquele em cujo nome foi praticado, respondendo o advogado pelas despesas e por perdas e danos. 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”.

Trata-se, portanto, dos dois tipos de cláusulas que podem constar na procuração judicial: a) cláusula ad judicium, que outorga poderes gerais para o foro, autorizando o advogado a atuar em todos os atos processuais; b) cláusula extra judicium, que outorga poderes específicos para atos de maior relevância no processo, que, em tese, deveriam ser feitos pessoalmente pela parte.

O mandato em sentido político refere-se à representação da sociedade pelo cidadão eleito em uma democracia. Mezzariba (2004, p. 69) ensina acerca do mandato em sentido político, no que se refere à relação de representação da sociedade pelo representante eleito:

A relação de representação pressupõe duplicidade de sujeitos, ou seja, um que representa e um que é representado. Entretanto, em qualquer ato que envolva a representação, a maior dificuldade reside em precisar em segurança quais são as relações que existem entre o representante e o representado, levando em consideração, por exemplo, a fidelidade do representante às características peculiares do representado ou a possibilidade de que, no uso de sua liberdade discricionária, o representante tome decisões que atribui aos representados, a partir de seus próprios critérios.

Dito isso, importante ressaltar a diferença entre procuração e mandato. Venosa (2018, p. 325) explica que “o mandato é contrato e como tal requer manifestação unilateral de vontade. Procuração é manifestação unilateral de vontade daquele que pretende ser mandante”.

Dessa forma, é possível existir um mandato sem procuração, cargos eletivos são um exemplo dessa manifestação, já que os políticos eleitos exercem um mandato de 04 ou 08 anos, dependendo do cargo, contudo, não existe procuração sem mandato.

O mandato pode ser expresso ou tácito, verbal ou escrito. Para o mandato existem diversas características, conforme explica Caio Mário Pereira, como se segue:

São caracteres jurídicos do mandato ser: a. Consensual (...). b. Gratuito por natureza (...). c. *Intuitu personae* (...). d. Ao contrário do direito alemão, em que é unilateral, e cria obrigações somente para o mandatário, em o nosso é bilateral, com obrigações tanto para o mandatário quanto para o mandante, (...). e. Preparatório, em razão de não esgotar a intenção das partes, habilitando ao revés o mandatário para a prática de atos subsequentes, que nele não estão compreendidos. f. Revogável (...) (MARIO, 2019, p. 89).

Preceitua o art. 682 do Código Civil brasileiro acerca das modalidades de extinções

do mandato, que dispõe:

Art. 682. Cessa o mandato:

- I. pela revogação ou pela renúncia;
- II. pela morte ou pela interdição de uma das partes
- III. pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, ou o mandatário para os exercer;
- IV. pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio.

A revogação do mandato pode ocorrer por ato do mandante, de forma unilateral, independente de justificação, gerando efeitos *ex nunc*, não podendo retroagir, gerando efeitos futuramente, sendo válidos todos os atos, principalmente em relação a terceiros.

O mandato ou procuração *ad judicia* é o comumente denominado mandato judicial, estando presente nele uma *cláusula ad judicia*, sendo usado de forma comum nas procurações outorgadas aos advogados para postular judicialmente.

Ao assinar o mandato com a cláusula *ad judicia*, o outorgante confere ao outorgado todos os poderes para o foro em geral, que permite que sejam praticados os atos pertinentes, com exceção dos que não estão incluídos e exigem poderes especiais ou expressos.

A procuração “*ad negotia*” significa "para os negócios", é usada para outorgadas poderes a alguém para concluir negócio sem nome do outorgante. Pode também conter cláusula onde fiquem consignados os poderes para execução e direção dos negócios do outorgante, revestindo-se, assim, de mandato geral para gerir e administrar os negócios referenciados, sem extensão a outros poderes além dos adstritos à administração.

### 1.3 PROCURAÇÃO

O Código Civil brasileiro estabelece em seu art. 654, parágrafo primeiro, os requisitos básicos da procuração, estabelecendo a necessidade da descrição em seu teor da indicação do lugar em que for passada a procuração; a data; nome de quem está outorgando poderes, e quem está os recebendo, ou se é mais de uma pessoa; o objetivo da outorga; a natureza das condições; a designação e extensão dos poderes conferidos.

A procuração pode ser geral ou específica. A procuração geral, como o próprio nome já diz, outorga amplos e gerais poderes para o mandatário representar o mandante, como por exemplo: comprar, administrar ou vender bens móveis, imóveis, semoventes e outros; representar em instituições bancárias e em todos os atos que forem necessários.

Já a procuração específica, é para algo em específico, como por exemplo: poderes para pegar um diploma na faculdade, ou poderes para retirar um veículo que foi apreendido, ou poderes para pegar um medicamento em uma farmácia, enfim.

Há alguns casos em que a lei determina que a procuração deve ser específica,

portanto, nesses casos uma procuração de poderes gerais não será aceita, como por exemplo para a venda ou alienação de bens imóveis, neste caso ela deve ser pública e específica, veja o que diz a lei em seu parágrafo 1º do artigo 661 do Código Civil Brasileiro:

**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.

A procuração também pode ser pública ou particular. A procuração pública é aquela feita em um cartório de notas, pelo tabelião ou seus prepostos autorizados, e a procuração particular é aquela feita de forma particular, através de escritórios particulares, advogados, despachantes de documentos etc. nesta o terceiro com quem o outorgado ou mandatário irá tratar poderá exigir que a procuração particular traga a firma reconhecida, nos termos do artigo 654, parágrafo 2º do Código Civil Brasileiro.

**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.

Em outros casos a lei determina que ela seja pública, feita em um cartório de notas, como, por exemplo, uma procuração para marcar e celebrar um casamento em nome do outorgante, neste caso ela deve ser feita de forma pública, como determina a lei, nos termos do artigo 1.542 do Código Civil, onde diz: “O casamento pode celebrar-se mediante procuração, por instrumento público, com poderes especiais”.

As procurações em geral podem ser revogadas, renunciadas ou canceladas em qualquer tempo à vontade das partes outorgante e/ou outorgado; podem ser outorgadas determinado um prazo de validade; cessa os poderes com a morte ou com a interdição de uma das partes, é necessário prestar contas dos atos praticados ao outorgante/mandante.

Da mesma forma que os poderes também podem ser substabelecidos para terceiros, se houver cláusula em que a permita. Vejamos o que explica Flavio Tartuce sobre o substabelecimento.

O substabelecimento constitui uma cessão parcial de contrato, em que o mandatário transmite os direitos que lhe foram conferidos pelo mandante a terceiro. O substabelecimento pode ser feito por instrumento particular, ainda que o mandatário tenha recebido os poderes por procuração pública. No entanto, se a lei exigir que a procuração seja outorgada por instrumento público, o substabelecimento não poderá ser feito por instrumento particular. (TARTUCE, 2017, p. 224).

Dentre os variados tipos de procuração temos a procuração em causa própria, é

objeto de controvérsia, é irrevogável, ou seja, uma vez outorgada não poderá ser cancelada; não pode conter data determinando o seu prazo de validade; não cessa os poderes com o falecimento das partes e não é necessário prestar contas dos atos praticados. No decorrer deste projeto veremos mais detalhadamente como funciona esse processo.

### 1.3.1 Da procuração em causa própria

A procuração em causa própria está disciplinada no art. 685 do Código Civil brasileiro, instituindo que se pode outorgar a outrem um mandato com uma cláusula específica para, caso queira, o mandatário receber o imóvel em proveito próprio, desde que todas as formalidades sejam cumpridas, não podendo ser revogada, *in verbis*:

Artigo. 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.

A procuração em causa própria é feita exclusivamente em interesse do procurador, é uma transferência, uma venda ou alienação disfarçada de mandato, vejamos o que diz alguns doutrinadores sobre esse tipo de negócio.

Maria Helena Diniz ressalta acerca do mandato em causa própria, esclarecendo acerca dessa modalidade de cessão indireta de direitos:

No contrato do mandato em causa própria, o mandante transfere todos os seus direitos sobre um bem, passando o mandatário a agir em conta própria em seu próprio nome deixando de ser uma autorização, típica do mandato para transformar-se em representação. É uma modalidade de cessão indireta de direitos, estipulada no interesse exclusivo do mandatário (DINIZ, 2004, p. 139).

No mesmo sentido, Nelson Nery diz acerca do tratamento jurídico diferente do mandato, explicando:

O chamado mandato *in rem propriam* é outorga de poderes para alienação. A cláusula *in rem suam* desnatura o mandato e conseqüentemente, a procuração como instrumento de outorga de poder de representação. Por isso tem tratamento jurídico diverso daquele a que se submeto o mandato (NERY, 2011, p. 129).

Desse modo, tem-se que o mandato em causa própria possui suas características que o diferem do mandato. Sobre a utilização, Silvio de Salvo Venosa esclarece acerca desta espécie de negócio:

A utilidade da procuração em causa própria reside na cessão de direitos ou na promessa de transferir bens do mandante para o mandatário [...] De qualquer modo, a *procuratio in rem suam* destina-se a servir como meio auxiliar de transmissão da propriedade e de outros direitos (VENOSA, 2017, p. 258).

A utilidade da procuração em causa própria e a sua utilidade no âmbito

imobiliário/cartorário brasileiro é explicado por Venosa:

A utilidade da procuração em causa própria reside na cessão de direitos ou promessa de transferir bens do mandante para o mandatário. Mesmo nesse âmbito, não há que se admitir o negócio quando se permite que o mandatário, por exemplo, fixe unilateralmente o preço e as condições do negócio. De qualquer modo, a *procuratio in rem suam* destina-se a servir como meio auxiliar de transmissão da propriedade ou de outros direitos (VENOSA, 2017, p. 262).

O art. 489 do Código Civil em seu corpo aduz que é nulo o contrato quando se deixa que apenas uma das partes fixe o preço, estabelecendo que: “Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço”.

### 1.3.2 Requisitos da procuração em causa própria

Segundo o art. 685 do Código Civil brasileiro e seguintes, a procuração em causa própria deve apresentar os mesmos requisitos da procuração, apresentando também os requisitos atribuídos à escritura de compra e venda para que se tenha validade ao contexto jurídico para ser levada a registro, quais sejam: a coisa, o preço e o consentimento.

Deste modo, constitui requisito essencial à lavratura do instrumento de mandato em causa própria, bem como o comprovante de recolhimento prévio do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e os emolumentos a que se destina a compra e venda, para que haja validade no ato e não causar eventuais litígios.

Do mesmo modo, são requisitos 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.

Acerca de seus requisitos, além da previsão legal sobre o tema, esclarece o seguinte julgado, abaixo transcrito:

DECLARATÓRIA - CERCEAMENTO DE DEFESA - PROCURAÇÃO" EM CAUSA PRÓPRIA "- AUSÊNCIA Saliente-se que o mandato é um negócio jurídico que se baseia na confiança e acaba quando esta cessar, cabendo ao mandante que não mais desejar ser representado pelo mandatário revogá-la ad nutum. Por sua vez, a procuração "em causa própria" é outorgada para atender interesse exclusivo do mandatário, extrapolando os limites do mandato puro e simples e conferindo poderes e direitos por cessão definitiva, sendo, portanto, irrevogável. Mister frisar que a procuração "em causa própria" é irrevogável não apenas por assim dizer a lei, mas, também, por implicar em transferência de direitos. Esclareça-se que 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 no 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. Acrescente-se que,

quando o mandato versar transferência de imóvel, a procuração "em causa própria" 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. Depreende-se da leitura dos autos que a procuração de f. 12 não especifica todos os dados a respeito da operação que será realizada, não afirma o seu caráter irrevogável ou irretroatável e não contém a cláusula "em causa própria", concluindo-se, pois, que se trata de procuração ad negotia, sendo firmada apenas para gestão dos negócios relativos ao imóvel. Ressalte-se que os poderes especiais ali mencionados não devem ser interpretados de maneira ampla, mas restrita, não sendo possível deduzir subjetividades não expostas de maneira clara e objetiva, sob pena de se incorrer em insegurança jurídica. Conclui-se, pois, que a revogação é válida e eficaz por não se tratar de procuração "em causa própria". (DES. ROGÉRIO MEDEIROS (REVISOR) - Relator (a). DES. ESTEVÃO LUCCHESI - APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0223.11.012838-4/001 - COMARCA DE DIVINÓPOLIS - A C Ó R D Ã O A14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 2016)

Dessa forma, devem se observar todos os requisitos da procuração em causa própria, sob pena de ser declarada a sua nulidade, invalidando todo o negócio jurídico realizado.

### 1.3.3 Partes capazes

O art. 654 do Código Civil brasileiro preconiza que qualquer pessoa capaz poderá figurar tanto como mandante como mandatário no caso da outorga de poderes com a cláusula própria, contudo, a procuração em causa própria deverá ser exclusivamente lavrada por instrumento público.

Em termos jurídicos, Silvio de Salvo Venosa, aqui já mencionado, leciona que:

No direito moderno, consideram-se pessoas tanto o homem, isoladamente, como as entidades personificadas, isto é, certos grupos sociais que se denominam *peçoas jurídicas*": (...) Todo ser humano é pessoa na acepção jurídica. A capacidade jurídica, aquela delineada no art. 1º do vigente diploma, todos a possuem. Trata-se da denominada *capacidade de direito*. Todo ser humano é sujeito de direitos, portanto, podendo agir pessoalmente ou por meio de outra pessoa que o represente. Nem todos os homens, porém, são detentores da *capacidade de fato*. Essa assim chamada capacidade de fato ou de *exercício* é a aptidão para *pessoalmente* o indivíduo adquirir direitos e contrair obrigações. Sob esse aspecto entram em conta diversos fatores referentes à *idade* e ao estado de *saúde* da pessoa (VENOSA, 2017, p. 236).

Almeida (2013, p. 13) esclarece acerca do instituto, ressaltando a importância desse instrumento para a prática judicial, vejamos:

A procuração em causa própria é outorgada pelo vendedor em favor do comprador em caráter irrevogável e irretroatável, pois o vendedor já recebeu o preço integral relativo à compra e venda. Através desse instrumento o vendedor transfere ao comprador todos os poderes para representá-lo, podendo vender, ceder, doar, alienar ou gravar o imóvel, em seu nome ou de quem este indicar. Essa procuração não se extinguirá com a morte do mandante ou do mandatário, pois os sucessores do alienante deverão respeitá-la e os do adquirente poderão levar o título a registro. Uma vez que contenha a procuração em causa própria todos os requisitos que caracterizam a transação, deverá ser levada ao registro de imóveis correspondente à localização do imóvel, pagando-se o imposto de transmissão sobre o valor da transação, que deverá constar



do mandato. Não é obrigatório levar a procuração em causa própria ao registro no cartório de imóveis. Mas, enquanto não for registrada ou lavrada a escritura definitiva, o imóvel permanecerá em nome do mandante (vendedor), que ainda se considera proprietário para esse efeito. É recomendável que o mandato seja levado a registro de imóveis cumprindo as formalidades legais, que inclui o pagamento do imposto de transmissão, evitando-se que eventuais pendências judiciais contra o mandante venham gravar o imóvel. Há aqui uma exceção, pois que, em regra geral, o mandatário (representante), não pode atuar em seu próprio interesse, não lhe sendo lícito celebrar contrato consigo mesmo, mesmo que não exista conflito de interesse. Assim, apenas excepcionalmente o mandante ou a lei podem autorizar que o mandatário atue em nome do representado e que também se apresente como a outra parte do negócio jurídico a ser celebrado, como por exemplo: "A" outorga procuração para "B", para que esse realize a venda de sua casa. Ocorre que "B" se interessa pelo imóvel e decide adquiri-lo. A celebração do contrato de compra e venda e da respectiva escritura envolverá apenas uma pessoa: "B", que, de um lado, estará representando "A" e, de outro, os seus próprios interesses (ALMEIDA, 2013, p. 13).

Por força do art. 3º do Código Civil Brasileiro, são considerados absolutamente incapazes, os menores de 16 (dezesseis) anos de idade.

Aduz ainda o mesmo diploma legal que, são relativamente incapazes os maiores de 16 (dezesseis) e menores de 18 (dezoito) anos, os ébrios habituais, os viciados em tóxicos, aqueles que, por causa transitória ou permanente, não puderem exprimir sua vontade, e os pródigos, conforme disposto no art. 4º do Código Civil.

Com relação aos maiores de 16 e menores de 18 anos, estes poderão outorgar procuração, desde que assistidos pelos representantes legais. Por fim, nos termos do CC/02, em seu art. 5º, a pessoa natural atinge a capacidade civil plena ao completar 18 (dezoito) anos de idade.

Portanto, o referido instituto jurídico, embora pouco utilizado em nosso meio, apresenta-se com relevante importância para os negócios jurídicos, desde que observados os requisitos previstos na legislação brasileira.

## **2 DIREITO REAL DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL**

O Código Civil de 2002, após o capítulo que disciplina a propriedade em geral, trata dos meios de aquisição da propriedade, dividindo-a em propriedade móvel e imóvel, dando tratamento diferenciado para ambas. Tal divisão é considerada a mais relevante acerca do tema, porquanto baseada na efetiva natureza dos bens.

Maria Helena Diniz (2019, p. 348) ensina acerca da aquisição do domínio quanto à sua procedência em originária e derivada:

Tem-se a propriedade originária quando o adquirente faz seu o bem sem que este lhe tenha sido transmitido por alguém. Se a propriedade foi adquirida originariamente, incorpora-se no patrimônio do adquirente em toda a sua plenitude, da forma que ele

quiser. Além disso, adquirida de tal forma, não há necessidade de comprovar-se a legitimidade do direito do antecessor.

De outro lado, a propriedade derivada é adquirida quando há transmissibilidade do domínio, seja por ato causa mortis ou inter vivos. Caso a propriedade seja adquirida de modo derivado, é transmitida nos mesmos caracteres e com as mesmas restrições que detinha o proprietário anterior. Não fosse isso, neste tipo de aquisição, o adquirente deverá comprovar a legitimidade do direito do seu antecessor, e assim por diante, até chegar-se à aquisição original do bem (DINIZ, 2019, p. 348).

Quanto à forma como se processa a aquisição, Diniz (2019, p. 348) explica que se dividem em título singular e universal. Na aquisição singular, a aquisição tem por objeto bem, ou bens, certos e devidamente individualizados, como a compra e venda de imóvel por ato inter vivos. Na aquisição universal, a aquisição tem por objeto uma universalidade de bens, cujo exemplo mais popular é a transmissão hereditária.

## 2.1 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL

A aquisição da propriedade imóvel está disciplinada no Código Civil Brasileiro de 2002, a partir dos arts. 1238 e seguintes, no Livro III – Direito das Coisas, Título III - Da propriedade, Capítulo II – Da aquisição da propriedade imóvel. Este capítulo, por sua vez, divide-se em: a) Seção I - Da usucapião, b) Seção II - Da aquisição pelo registro do título e c) Seção III - Da aquisição por acessão.

O art. 1784 trata ainda acerca da possibilidade de transmissão da propriedade pelo direito hereditário, no Código Civil brasileiro.

Segundo Orlando Gomes (2015, p. 685), a aquisição da propriedade de bens imóveis opera-se pelos seguintes modos: transcrição, acessão, usucapião e sucessão hereditária.

A modalidade da transcrição encontra-se regulamentada nos artigos 1.245 a 1.247 do Código Civil de 2002, *in verbis*:

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

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

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

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

O registro público foi criado tendo em vista a sua importância social e econômica

que cercam os bens imóveis. A obrigatoriedade de suas transações passarem obrigatoriamente pelos Registros de Imóveis decorre da sua possibilidade de individualização.

Para Gomes (2015, p. 649), a transcrição está para os imóveis como a tradição está para os móveis, pois consiste em uma tradição solene, pela publicidade de que se reveste, sendo que o registro subordina-se aos seguintes princípios:

a) da obrigatoriedade (o registro do título translativo é indispensável à aquisição da propriedade imobiliária inter vivos); b) da fé pública (o registro traduz o valor da sua prova) e; c) da possibilidade de retificação (julgada procedente a pretensão de retificação, importa na alteração do registro, independentemente do consentimento daquele que prejudica).

Por sua vez, a acessão, significa o aumento da coisa objeto da propriedade. Trata-se de uma forma originária de aquisição e decorre por meio de formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo e construções e plantações em terreno alheio, nos termos do art. 1.248 do Código Civil brasileiro.

Segundo preceituam o art. 1.249, I, II e III, do Código Civil, a formação de ilhas em leitos de rios não navegáveis dá origem à propriedade aos titulares das margens ribeirinhas. Caso a ilha forme-se no centro do rio, dividir-se-á ao meio, pertencendo aos proprietários de ambos os lados, na proporção de suas testadas. Caso a ilha forme-se entre a linha que divide o álveo em duas partes e uma das margens, pertencerá a este proprietário. Por fim, na hipótese de a ilha formar-se como desdobramento de um novo braço do rio, pertencerá aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se desconstituírem.

Outra modalidade é a formação de aluvião, que constitui pelos “acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas”, conforme preconiza o art. 1250, do Código Civil. Ainda estabelece que estas novas porções de terras “pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização”. Todavia, na hipótese do terreno aluvial formar-se em frente de prédios de proprietários distintos, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

A acessão por avulsão ocorre “quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro”, previsto no art. 1251 do Código Civil brasileiro. Neste caso, o dono da propriedade que sofreu o acréscimo, terá direito à aquisição deste caso indenize seu antigo proprietário ou, transcorrido um ano da avulsão, ninguém reclamá-la. Ainda, caso o dono do prédio que sofrer o acréscimo recusar-se a indenizar o dono do prédio prejudicado, deverá permitir a remoção da terra acrescida.

O álveo abandonado de corrente, em seu tuno, “pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo”, conforme art. 1252 do Código Civil.

Por fim, as construções e plantações decorrem de conduta humana e encontram previsão nos artigos 1.253 e seguintes do Código Civil. A construção pode ser vista ora como acessão, ora como benfeitoria. Nesta última, quem constrói, o faz em coisa acreditando-a sua, com animus de dono ou legítimo possuidor.

Por fim, a usucapião constitui modo de aquisição da propriedade mediante o exercício da sua posse, de forma suficientemente prolongada, por determinada pessoa, sob determinadas condições. Destinada a objetos móveis e imóveis, a usucapião caracteriza-se como prêmio para aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que o abandona. É classificada em ordinária, extraordinária, especial e familiar e encontra previsão nos artigos 1.238 e seguintes do Código Civil de 2002.

A usucapião extraordinária é disciplinada no artigo 1.238 do Código Civil e seus requisitos são: posse de quinze anos (que pode reduzir-se para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo), exercida com ânimo de dono, de forma pacífica, mansa e contínua. Nesta espécie de usucapião dispensam-se os requisitos de justo título e boa-fé.

A usucapião ordinária, por sua vez, apresenta os seguintes requisitos: posse de dez anos, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica, além de justo título e boa-fé. Está disciplinada no artigo 1.242 do Código Civil.

A usucapião especial subdivide-se em usucapião rural e urbana. A primeira encontra previsão no artigo 1.239 do Código Civil e seu principal objetivo é a fixação do homem no campo, não bastando ter a posse para se configurar. São requisitos para sua constituição: posse mansa, pacífica e ininterrupta por cinco anos, imóvel rural com área não superior a cinquenta hectares, fixação de moradia e realização de serviços de caráter produtivo.

A usucapião urbana especial, por sua vez, encontra previsão no artigo 183 da Constituição de 1988, o qual disciplina que “Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”.

Por fim, a usucapião familiar foi introduzida no Código Civil, no seu art. 1.240-A,

pela Lei n. 12. 424 de 2011 e tem como principal objetivo permitir que um dos ex-cônjuges ou ex-companheiros oponha contra o outro o direito de usucapir a parte que não lhe pertence.

Os requisitos para a nova espécie de usucapião são: ser o imóvel de área inferior a 250 m<sup>2</sup>; ser o imóvel de propriedade e utilizado como moradia de duas pessoas casadas ou que vivam em união estável; ter ocorrido abandono de lar por um dos ex-cônjuges ou excompanheiros; ser exercida a posse pela parte inocente pelo menos dois anos a partir do abandono do lar; a parte inocente não ser proprietária de outro imóvel urbano ou rural; não ter sido beneficiada pelo mesmo instituto ainda que no âmbito de outra relação afetiva.

Além das formas acima elencadas, a propriedade de bem imóvel pode ser transmitida por sucessão hereditária, no momento da abertura da sucessão, que se dá com a morte de quem era proprietário, através da herança legítima ou testamentária, conforme termos do artigo 1784 do Código Civil Brasileiro.

O registro do formal de partilha está expressamente disciplinado na Lei dos Registros Públicos, no art. 221, inciso IV, que diz: “Art. 221. Somente são admitidos a registro: [...] IV – cartas de sentença, formais de partilha.”

## **2.2 O REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

### **2.2.1 Dos princípios que norteiam o Registro Imobiliário**

Diversos princípios norteiam o sistema registral, servindo de base para a criação de normas regulamentadoras destes institutos. Ao tratar sobre registro de imóveis, Kümpel assevera:

Com efeito, no âmbito do Registro de Imóveis é muito importante a atenção aos princípios específicos da Serventia, os quais garantem segurança jurídica e efetividade. São eles: o princípio da legalidade, o princípio da continuidade objetiva e subjetiva, o princípio da especialidade objetiva e subjetiva, o princípio da disponibilidade, o princípio da unitariedade matricial, o princípio da territorialidade, o princípio da rogação (ou instância), o princípio da prioridade e o princípio tempus regit actum (KUMPEL, 2014, p. 351).

O princípio da legalidade encontra previsão constitucional que norteia a Administração Pública, conforme prescrito no caput do art. 37 da Constituição Federal de 1988. Para Ferreira:

O princípio da legalidade para o tabelião significa agir conforme a lei e fiscalizar rigorosamente o cumprimento da lei nos atos que instrumentaliza. Os requisitos formais dos atos estão claramente previstos - ainda que incompletos - no art. 215 do Código Civil. A Lei 7.433/85 e seu regulamento acrescentam requisitos documentais

somente para os atos relativos a imóveis, apesar de pretenderem ir além (FERREIRA, 2016, p. 39).

Sobre o princípio da continuidade, a Lei nº 6.015/73 trata desse princípio no art. 237, que estabelece: “Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará o registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”.

Diz respeito ao encadeamento lógico que deve ser observado nos sucessivos atos de transmissão da propriedade. Pode ser dividida em objetiva (continuidade em relação ao imóvel, com todas as suas características) e subjetiva (continuidade em relação aos titulares dos direitos reais estampados na matrícula). Nesse sentido, Diniz (2019, p. 73):

RT, 576:108 – Segundo a doutrina, o princípio da continuidade significa que, “em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular” (Afrânio de Carvalho, Registro de Imóveis, Forense, 1982, p. 304).

A publicidade do ato registral é um dos princípios que balizaram a criação dos Registros Públicos e que rege a Lei n. 6.015/1973, a qual regulamenta tais cartórios.

Trata-se de um instituto de suma importância no Direito Brasileiro em prol da segurança jurídica, que tem por fim tornar conhecido o direito de propriedade e as mutações dos ônus reais sobre o bem, pois tais situações carecem de outra maneira visível.

As palavras de Loureiro são esclarecedoras para se perceber a distinção entre os princípios da fé pública e da legitimação registral:

O princípio da legitimação pode ser definido como aquele princípio hipotecário em virtude do qual o registro é presumido exato até demonstração em contrário. Para que tal presunção seja destruída, é preciso impugnar o conteúdo do assento perante os tribunais, cabendo ao impugnante o ônus de provar sua inexatidão. Enquanto não cancelado o registro inexato, continua produzindo efeitos (LOUREIRO, 2014, p.324).

Por sua vez, o princípio da fé pública, a existência do direito registrado ou a inexistência do direito cancelado prevalecem absolutamente em relação ao terceiro de boa-fé que, confiando nos assentos do Registro de Imóveis, celebrou o negócio jurídico com o titular aparente.

O princípio da oficialidade aduz que a validade do ato notarial ou registral é condicionada à legitimidade da investidura do agente na função. A Constituição Federal de 1988 deixou claro que:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público.  
(...)

§ 3º. O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Logo, a oficialidade está ligada ao regular preenchimento da função por candidato devidamente aprovado em concurso público de provas e títulos. O art. 14 da Lei nº 8.935/94, ao disciplinar tal assunto, dispôs que:

Art. 14. A delegação para o exercício da atividade notarial e de registro depende dos seguintes requisitos:

- I - habilitação em concurso público de provas e títulos;
- II - nacionalidade brasileira;
- III - capacidade civil;
- IV - quitação com as obrigações eleitorais e militares;
- V - diploma de bacharel em direito;
- VI - verificação da conduta condigna para o exercício da profissão.

Só quem recebeu a delegação de forma regular tem fé pública legítima, seja pela nomeação após aprovação em concurso público ou indicação provisória de substituição.

### **2.2.2 Dos títulos judiciais registráveis**

No caso de inventário e/ou arrolamento, é imperativa, para que se proceda ao registro, exigência de um pagamento para cada herdeiro, o que deve ser feito mediante expedição pelo Cartório Judicial de Formais de Partilha ou Certidões de Pagamento (art. 653 do Código de Processo Civil).

Quanto à partilha, o CPC, no artigo 653, estabelece:

Art. 653. A partilha constará:

I - de auto de orçamento, que mencionará:

- a) os nomes do autor da herança, do inventariante, do cônjuge ou companheiro supérstite, dos herdeiros, dos legatários e dos credores admitidos;
- b) o ativo, o passivo e o líquido partível, com as necessárias especificações;
- c) o valor de cada quinhão;

II - de folha de pagamento para cada parte, declarando a quota a pagar-lhe, a razão do pagamento e a relação dos bens que lhe compõem o quinhão, as características que os individualizam e os ônus que os gravam.

Parágrafo único. O auto e cada uma das folhas serão assinados pelo juiz e pelo escrivão.

Pelo dispositivo supramencionado, verifica-se que a folha de pagamento é uma peça ou parte do formal de partilha em que se declaram e especificam os quinhões que cada um receberá, com a qualificação completa (art. 176, § 1º, III...), valor de cada quinhão e identificação do imóvel (art. 176, § 1º, II, 3; art. 222; e, art. 225 da LRP).

Por outro lado, o artigo 655 do CPC dispõe o seguinte:

Art. 655. Transitada em julgado a sentença mencionada no art. 654 , receberá o herdeiro os bens que lhe tocarem e um formal de partilha, do qual constarão as seguintes peças:

I - termo de inventariante e título de herdeiros;

II - avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro;

III - pagamento do quinhão hereditário; IV - quitação dos impostos; V - sentença.

Parágrafo único. O formal de partilha poderá ser substituído por certidão de pagamento do quinhão hereditário quando esse não exceder a 5 (cinco) vezes o salário-mínimo, caso em que se transcreverá nela a sentença de partilha transitada em julgado.

Dessa forma, tem-se que devem constar todos os requisitos e documentos citados pelos arts. 653 e 655 do código processual civil brasileiro, na expedição do formal de partilha ou certidão de pagamento do quinhão hereditário, sendo considerados requisitos indispensáveis para o registro.

São autorizados a celebrar partilha amigável dos bens os herdeiros maiores e capazes, mediante escritura pública, termo nos autos de inventário ou arrolamento, ou por escrito particular sob homologação judicial, conforme estabelece o artigo 2.015 do Código Civil. Verificado que os herdeiros não concordam ou que algum deles ainda não atingiram a maioria ou é incapaz, a partilha deverá ser realizada de forma judicial.

No que se refere a arrematação em hasta pública e da adjudicação compulsória, podem ser expedidas cartas de sentença de forma ordinária ou especial. As cartas de sentença especiais pertinentes ao tema são:

Títulos judiciais que documentam sentenças específicas, tais como: carta de adjudicação, carta de arrematação, carta de remissão, carta de constituição de usufruto e carta de adjudicação compulsória. Esses títulos judiciais, todavia, para que a pretensão registrária possa prosperar, dependem de prévio atendimento às exigências do diploma registral. (in Avelino de Bona, 1996, p. 51).

As espécies de cartas de sentença mais utilizadas nos registros são as de arrematação em hasta pública e as de adjudicação compulsória, conforme disposição dos artigos 1.418 do Código Civil, artigo 167, I, 26, c/c os artigos. 176 e 225 da Lei de Registro Público e do Código de Processo Civil.

A Carta de Arrematação, conforme previsão do art. 901, §2º do Código de Processo Civil, deverá dispor, *in verbis*:

Art. 901.

§ 2º A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame..

A carta de arrematação deverá apresentar as características do imóvel e todos os



requisitos indispensáveis para abertura de matrícula, do mesmo modo que são exigidos nas escrituras públicas, uma vez que se trata escritura expedida pela autoridade judiciária originada da arrematação de um bem imóvel em hasta pública. A carta de arrematação constitui título de propriedade da coisa adquirida em hasta pública.

Além das formalidades previstas no artigo 703 CPC, as cartas de arrematação devem vir a registro acompanhadas da autorização para baixa das penhoras ou hipotecas que lhe deram origem. Salienta-se, ainda, que se a execução não é do credor hipotecário ou do credor cautelar e estes não integram a lide, sem a apresentação do Mandado de Cancelamento, o imóvel permanece com a hipoteca ou com a penhora, se for o caso (AI nº 32229-2, DJU nº 65, pg. 5955, de 6.04.93). (in Miguel de Oliveira Figueiró, 2003).

O artigo 252 da Lei de Registros Públicos – LRP estabelece que “o registro, enquanto não-cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.”

Ainda, infere-se que o artigo 1.501 do Código Civil estabeleceu que “não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação...”, motivo pelo qual o Colendo CSM-SP (Conselho Superior de Magistratura do Estado de São Paulo) possivelmente deverá rever seu posicionamento.

Por sua vez, a carta de adjudicação é outro ato passível de registro, conforme Bona (1996, p. 111), que diz “A adjudicação só é admitida de bens imóveis e realiza-se com a transferência forçada do imóvel constrito ao credor, que resolve preferir ao arrematante, configurando essa alienação judicial autêntica dação em pagamento”.

Conforme estabelecido pelo artigo 876 do código processual brasileiro, a carta de adjudicação deverá apresentar os mesmos requisitos exigidos para a carta de arrematação, além da certidão do maior lance e a sentença de adjudicação.

Ressalte-se que o registro constitui formalidade essencial para que a adjudicação produza efeitos contra terceiros, conferindo direitos ao adjudicante. Veja o que diz Maria Helena Diniz:

No inventário onde não houver partilha ter-se-á uma adjudicação ‘sui generis’. Terminado o inventário, o processo extinguir-se-á, e a efetivação da transferência do acervo hereditário, havendo ou não despacho de adjudicação, independerá de formalidade homologatória. O inventário sem partilha terá apenas por finalidade a apuração do saldo positivo de herança para efeitos tributários (DINIZ, 2019, p. 197).

Uma vez realizada a adjudicação por sentença, o título executivo registrável será a carta de adjudicação expedida pelo escrivão, conforme dispositivo do artigo 167, I, 25 da Lei n. 6.015/1973, assim como para para a sentença de adjudicação proveniente de arrolamento.

A legislação brasileira também prevê a adjudicação compulsória proveniente do não cumprimento de Contrato de Promessa de Compra e Venda de bens imóveis, podendo o promitente comprador se valer de uma sentença para suprir a omissão no cumprimento de uma obrigação de fazer atribuível ao promitente vendedor.

A Lei n. 6.015/1977, em seus artigos. 167, I, n. 28, c/c o artigo. 176 e artigos 225 e 226 determina que as sentenças de usucapião são títulos judiciais.

Segundo Miguel de Oliveira Figueiró (2008, p. 225), Registrador de Imóveis do 6º Registro de Imóveis de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, o registro de usucapião “só é aceitável por Mandado (ato do juiz instrumentado por escrivão que também o assina), onde conste, além da qualificação completa das partes, unitarização e valor do imóvel usucapido, também a origem deste, se for o caso. Deve acompanhar o mandado a fotocópia autenticada da sentença com certidão de trânsito em julgado. Prevalece a descrição e qualificação da sentença se esta divergir do mandado”.

Na usucapião, os requisitos da matrícula constarão no mandado judicial (art. 380 da Consolidação Normativa; art. 226 da LRP). Bona (2007, p. 54) diz que “Perante o Registro Imobiliário, o mandado judicial não tem força coagente, podendo, inclusive, ser devolvido se irregular o título para os fins a que se destina”.

No que se refere à usucapião coletiva, prevista no artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), verifica-se que no título (Mandado de Registro) deverão constar o nome e a qualificação completa de todos os proprietários (que se tornam condôminos da área usucapida), bem como as frações ideais correspondentes a cada um.

O registro de penhoras, arrestos e sequestros encontra amparo legal no artigo 167, I, 5, c/c artigo 176, § 1º, III e artigo 239, todos da Lei n. 6.015/1973.

Para a realização destes registros, é exigível a qualificação das partes por força do que dispõe o artigo 176, § 1º, III da Lei n. 6.015/1973.

Exige-se que o título seja protocolizado (art. 182), bem como compete ao Registrador aferir o cumprimento de todos os princípios registraes, especialmente os da continuidade, disponibilidade, especialidade e da legalidade.

Tais registros serão procedidos mediante a apresentação do título hábil, que será ou por MANDADO DE REGISTRO ou por CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR expedida pelo escrivão (§4º, do art. 659, do CPC, cuja redação foi dada pela Lei nº 10.444/2001), onde constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das

partes e a natureza do processo, valor da causa, ou da dívida, ou da avaliação do bem (art. 239 da LRP e art. 360 e §§, da CNNR).

O registro de hipotecas é previsto no artigo 1.492 e seguintes do CC; no art. 167, I, 2 da Lei n. 6.015/1973; e, no artigo 349, II da Consolidação Normativa Notarial e Registral. O Direito Real de Hipoteca pode constituir-se por: a) contrato (hipoteca convencional – art. 1.473 e segs. do CC); b) por disposição legal (hipoteca legal – art. 1.489 e segs. do CC); e, c) por sentença (hipoteca judiciária ou judicial – art. 466 do CPC). No que se refere ao tema “Títulos Judiciais”, interessam somente a hipoteca legal e a judicial, já que a hipoteca convencional surge do acordo de vontades entre o credor hipotecário e o devedor principal ou terceiro hipotecante, formalizada, via de regra, por escritura pública (art. 108 do CC).

O registro das servidões em geral está previsto no artigo 167, I, 6 da Lei n. 6.015/1973, bem como no artigo 349, VI da CNNR. As servidões se constituem em um direito real de fruição que recai sobre imóvel alheio, podendo ser estabelecidas por meio de escritura pública, contrato particular (art. 108 do CC) ou testamento.

Pelo artigo 1.379 e seu parágrafo único, do Código Civil, admite-se que a servidão aparente confira a propriedade ao titular do imóvel dominante, o qual, apresentando título, poderá ver seu direito reconhecido (usucapião) após dez anos. Porém, estando desprovido de título, este prazo passará para vinte anos. Neste sentido, o artigo 1.379 do CC estabelece o seguinte:

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.

Dessa forma, buscou-se realizar uma breve análise acerca dos títulos registráveis previstos na legislação brasileira, esclarecendo-se os principais pontos pertinentes e característicos.

### **2.2.3 A aquisição da propriedade imóvel pelo registro imobiliário**

A Constituição Federal de 1988 estabelece no art. 236 acerca da competência e alcance dos registros públicos, determinando que os serviços notariais e de registro são de exercício em caráter privado, mediante delegação do poder público, servido a carta constitucional como base definidora para a prestação desses serviços.

Ainda prevê o artigo 236 da Lei Maior, em seu §1º, que as atividades notariais e

registrais serão regulamentadas mediante lei, promulgada em 18 de novembro de 1994, a denominada Lei dos Cartórios - Lei n. 8.935.

Conforme estabelecida na Lei n. 8.935/94, a atividade registral deve se pautar nos princípios constitucionais que regulamentam o exercício do serviço concomitantemente com a normativa legal a todos imposta.

Por fim, foi promulgada a Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos propriamente ditos, ou seja, sobre os atos que serão praticados pelos delegatários, oficiais de Cartórios de Registros, conferindo segurança jurídica aos atos e negócios realizados pelos envolvidos.

Por força do artigo. 1.245, do Código Civil de 2002: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”. Tal ato jurídico refere-se a aquisição da propriedade pelo registro do título, devendo ser observado de forma estrita o registro como condição para transferir a propriedade de determinado imóvel.

As hipóteses de transmissão da propriedade não se esgotam nessas hipóteses, posto que a legislação prevê as de caráter eminentemente gratuito que exigem o registro para se tornarem eficazes.

Um dos exemplos refere-se aos casos de testamento, em que o testador transfere parte de seus bens a um legatário, herdeiro ou não, sendo que, no caso de bem imóvel, o legatário também deverá registrar no Registro de Imóveis competente.

Dessa forma, o principal título previsto pela Lei de Registro Público é a escritura pública, sendo que o Código Civil brasileiro a estabelece como o principal título registrável, apesar da previsão dos demais títulos judiciais e extrajudiciais passíveis de registro. O registrador e doutrinador Márcio Serra Guerra dispõe:

A regra geral do nosso sistema, estabelecida no art. 108 do Código Civil Brasileiro é a de que, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. Desta forma, para que seja admitido o ingresso de atos por outros títulos que não a escritura pública no registro de imóveis, deve haver previsão expressa na lei, admitindo a instrumentalização daquele ato de forma diversa (SERRA, 2013, p.183).

Desta forma, nos negócios jurídicos entre vivos, destaca-se a escritura pública como principal título registrador, ato originário no direito notarial e registral, realizada pelo Tabelionato de Notas, em que o Tabelião confere ao serviço autenticidade e legitimidade.

É exigência da escritura pública a formalidade necessária para ser passível de

registro, devendo ser lavrada por tabelião de notas, conforme prevê a legislação. Também é passível de registro atos particulares nos casos em que a transferência imobiliária envolve bens imóveis de valor abaixo de 30 salários mínimos na época da realização do negócio, tal como a escritura particular.

A legislação brasileira também estabelece a sentença judicial como título, nos casos em que ocorre a declaração a usucapião. Por sua vez, quando realizada por meio de testamento, a transferência do imóvel resulta que o legatário adquirente adquira a propriedade do mesmo, devendo ser o próprio testamento inserido no processo de inventário, para ser registrado no Registro de Imóveis competente.

Esse tipo de transmissão no código de 1916 era chamado de “transcrição” do título, ao passo que o Código Civil de 2002 usa a expressão “registro” do título. Anteriormente mencionamos que no sistema brasileiro não basta o contrato para transferir o domínio, portanto, se faz necessário em se tratando de bem imóvel o procedimento adequado, sendo este em questão a transcrição ou registro do título aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis.

O art. 1.227 e 1.245 do Código Civil brasileiro referem-se à aquisição da propriedade imobiliária pela transcrição ou registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

O art. 1.246 do Código Civil menciona que o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro e, este proceder a prenotação no protocolo, obedecendo ao princípio da prioridade.

O artigo 167, inciso I da Lei nº 6.015/1973 estipula os atos denominados de registro, como diferenciação dos atos de averbação, elencado no inciso II, do artigo em epígrafe. Atualmente no direito registrário vigora a denominação de registro para os atos transcritivos e inscritivos.

A Lei federal nº 6.015/1973, denomina registro atos registrários englobando a inscrição e a transcrição.

A lei registrária vigente estabelece que no Registro de Imóveis serão procedidos aos registros e averbações dos títulos ou atos constitutivos, declarativos, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, ‘inter vivos’ ou ‘mortis causa’ (art. 172 da Lei dos Registros Públicos – LRP – Lei número 6.015, de 31/12/1973).

Este diploma legal elenca os títulos registráveis no seu artigo 221, a saber:

Somente são admitidos a registro:

I – escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II – escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes ou testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se

- tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;
- 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.

O registro no cartório de registro de imóveis, nos termos da legislação vigente, é toda anotação consignada na tábua registral, de acordo com as definições contidas legalmente em cada ato. O papel do oficial registrador, ao receber o título que lhe é apresentado para registro é de analisar dentro dos princípios que regem os registros públicos se existe a viabilidade de efetuar o registro do mencionado título.

Todos os títulos apresentados junto ao oficial de serviço registrário imobiliário estão sujeitos à qualificação, independente de sua origem (judicial ou extrajudicial). O título a partir do momento que é apresentado no cartório competente é prenotado, e a partir desse momento o oficial assume uma obrigação de meio, visto o mesmo não é meramente formalizador de vontades, mas sim qualificador de documentação registrária em confronto aos princípios registrários.

Na insurgência do requerente do título para o registro, quanto a sua qualificação registrária, soluciona-se pelo processo de dúvida junto ao Juiz Corregedor na esfera administrativa, sendo este julgado pelo Poder Judiciário.

À luz da lei nº 10.931/2004, o oficial registrador passou a ser investido de poderes de presidência de um devido processo legal, sem que isso retire do Poder Judiciário garantia constitucional prevista no art. 5º, inciso XXXV da CF/1988.

O erro no registro acarreta instabilização social sob duas óticas: direta em relação aos proprietários e, indireta em relação à sociedade e às garantias institucionais.

Portanto, o exercício irregular ou ilegal da atividade registrária acarreta ao oficial responsabilidade de ordem administrativa, civil, tributária e criminal.

A responsabilidade cível do registrador por danos causados a terceiros é de natureza objetiva, em virtude do serviço público que presta por delegação do Poder Público, restando ao mesmo a ação de regresso contra o preposto que causou o dano.

Em síntese, as questões relativas aos direitos reais devem atender aos interesses dos indivíduos e, sobretudo, da coletividade, na persecução prática da efetivação do direito de propriedade. Sendo encarado sob o prisma da dignidade da pessoa da pessoa humana, da

solidariedade social e, da isonomia ou igualdade *lato sensu*, formando assim a tríade essencial composta de dignidade – solidariedade – igualdade.

### **3 DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA COMO TÍTULO IMOBILIÁRIO REGISTRÁVEL**

#### **3.1 CASOS DE DISPENSA DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**

O negócio jurídico de compra e venda de imóvel está regulamentado pelo Código Civil brasileiro e demais leis esparsas, tais como a Lei de Registro Público, dentre outras, devendo ser preenchidos todos os requisitos legais para a sua validade e registro, considerando a importância da segurança jurídica nessas relações negociais.

A legislação brasileira prevê casos em que a escritura de compra e venda de imóvel é dispensada, conforme previsão taxativa do artigo 221, incisos II a V, da lei de Registros Públicos, são eles, *in verbis*:

Art. 221. Somente são admitidos a registro:

I.(...)

II- escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

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; e (Redação dada pela Medida Provisória nº 700, de 2015)

V - 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, no âmbito das desapropriações extrajudiciais. (Incluído pela Medida Provisória nº 700, de 2015).

Desse modo, verifica-se que a lei brasileira estabelece os casos que poderão ser realizado o registro em cartório imobiliário competente, não havendo a obrigatoriedade da escritura de compra e venda, uma vez realizado de forma válida, inexistindo vícios ou nulidades no negócio jurídico entabulado.

A procuração em causa própria, objeto do presente trabalho, constitui uma das exceções de dispensa de escritura pública para realizar uma compra e venda de imóvel, sendo discutido ainda doutrina e jurisprudencialmente acerca dos seus requisitos e validade.

Importante ressaltar que, se não constante no rol legalmente previsto, nenhum

negócio sobre direitos reais imobiliários poderá ocorrer sem escritura pública, sob pena de ser declarada a nulidade pela inobservância da forma prescrita em lei, considerada necessária para a validade do negócio jurídico.

### **3.2 ESCRITURA DE COMPRA E VENDA E A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA**

O contrato de compra e venda não transfere a propriedade do imóvel, conforme estabelecido no artigo 1.245 do Código Civil: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”.

Assim, conforme preconiza a legislação brasileira, somente ocorre transferência, de fato, da propriedade do imóvel a partir do registro do contrato de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis.

A escritura de compra e venda deverá ser pública quando o imóvel tiver valor acima de trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, conforme preceitua o artigo 108 CC/2002, e, ainda, seguindo o que estabelece a Lei 7.433/1985, que regulamenta os requisitos da escritura pública e disciplina alguma das ações do tabelião.

Determina a lei ainda que “salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição” (CC, art. 490).

Acerca da lavratura de atos notariais, preceitua o art. 1º da Lei n.º 7.433 de 18 de dezembro de 1985:

Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966.

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição. § 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

No mesmo sentido, estabelece o art. 1º do Decreto 93.240/86, *in verbis*:

Art. 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

- I - os documentos de identificação das partes e das demais pessoas que comparecerem na escritura pública, quando julgados necessários pelo Tabelião;
- II - o comprovante do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, quando incidente sobre o ato, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura;
- III - as certidões fiscais, assim entendidas:



- a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo;
- b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;
- IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;
- V - os demais documentos e certidões, cuja apresentação seja exigida por lei. 56

#### Para Paulo Gaiger Ferreira, as Escrituras Públicas:

formalizam juridicamente a vontade das partes. O notário intervém nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal e autenticidade, redigindo o instrumento adequado para propiciar a plena eficácia (Lei n. 8.935/94, art. 6º, I e II). Algumas escrituras, por sua relevância e frequência na vida civil, podem subdividir este grupo:

**Procurações:** formalizam o mandato, propiciando a representação para atos ou negócios.

**Negociais:** formalizam atos exigidos por lei e atos e negócios em geral, via de regra imobiliários (FERREIRA, 2018, p. 69).

Nesse sentido, tem-se que a possibilidade do registro da procuração em causa própria desde que obedecidos os mesmos requisitos da escritura de compra e venda, salvo se a procuração não tiver esse objetivo, ou seja, é obrigatória a presença das formalidades em que possui a escritura de compra e venda, nos casos em que as partes tenham o objetivo de levar ao registro posteriormente.

Dessa forma, é obrigatório que no corpo da procuração conste a qualificação completa do outorgante e do outorgado, o objeto do mandato, as condições de seu exercício e, em se tratando da alienação de imóveis, os requisitos essenciais ao contrato de compra e venda, conforme estabelecido no art. 482 do Código Civil (BRASIL, 2002)

Desse modo, é certo concluir que a *procuratio in rem suam* se equipara ao contrato de compra e venda, mas desde que observadas as formalidades exigidas para essa espécie contratual, pois, do contrário, nada mais será que procuração autorizativa de representação.

#### Para Eduardo Spínola:

Quando a procuração em causa própria satisfaz todos os requisitos e formalidades requeridas para o contrato a que ele se destina, haverá venda ou cessão de direitos, se constar do mesmo que o mandante recebeu o preço ou pagamento correspondente, ou se houve acordo quanto às condições e termos desse pagamento (SPÍNOLA, 2017, p. 369).

#### Por sua vez, Arnaldo Rizzardo ensina sobre a procuração em causa própria:

Na verdade, tal procuração, conhecida no direito romano como *in rem propriam* ou *in rem suam*, se presta a valer como título de transmissão de direitos reais ou pessoais, se ostentar os seguintes requisitos, no que se coaduna com os apresentados pelo vigente art. 685: o aspecto de doação, traduzindo uma simples liberalidade, ou o de compra e venda, com o preço e a quitação; a coisa; o consentimento; e a cláusula de

irrevogabilidade. Nestas condições, o mandatário torna-se o efetivo dono da coisa, embora a aparência de mandatário, pois trata da mesma como própria. Importa a procuração em causa própria em uma cessão de direitos ou compra e venda, desde que haja a transferência de direitos do mandante para o mandatário. Aquele, atribuindo ao último o domínio da coisa ou do negócio, cede ou transfere ao mesmo todos os direitos que tem sobre o bem, em caráter irrevogável, quitando-o de quaisquer contas, muito embora aja em seu nome (RIZZARDO, 2018, pp. 709-710).

Plácido e Silva, também esclarece acerca da temática, ressaltando a necessidade de observar todas as exigências legais:

A procuração em causa própria, em princípio, consubstancia, além do mandato, o contrato pelo qual se convencionou o negócio ou a operação, que vão ser tratados ou executados como próprios pelo mandante. Nessas circunstâncias, no instrumento, em que se materializa o mandato propriamente, devem ser atendidas todas as exigências legais acerca do negócio ou da convenção que ali se firma. (...) Quando imóveis, além de todo esclarecimento acerca da propriedade, de quem foi havida, registro imobiliário, necessário a indicação dos confrontantes ou das limitações dela com os prédios vizinhos. (...) desde que com a própria procuração, se deseje efetivar a transferência do domínio, deve esta ser formulada em teor semelhante à escritura de venda: conter a descrição do imóvel a ser vendido, mencionando ou fazendo referência ao título de aquisição anterior, inclusive o número de registro imobiliário (transcrição), fixar o preço da venda e declarar havê-lo recebido, dando, assim a quitação ao comprador (mandatário) e se comprometendo, afinal, em fazer valiosa a mesma venda e responder por evicção. Atendidos os requisitos relativos à venda ou cessão, na parte especialmente procuratória, dará poderes irrevogáveis e em causa própria para praticar todos os atos indispensáveis à perfeição jurídica e definitiva conclusão do contrato, que serve de objeto do mandato (SILVA, 2018, pp. 518-519).

Dessa forma, entende-se que a legislação brasileira prevê a possibilidade da procuração em causa própria ser utilizada para registro da compra e venda de um imóvel. Contudo, ainda persistem discussões entre os operadores do Direito acerca da validade e requisitos de referido negócio jurídico.

### **3.3 DA POSSIBILIDADE DE SE REGISTRAR A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA COMO TÍTULO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

A possibilidade de a procuração com a cláusula em causa própria ser levada a registro como título de aquisição de propriedade imóvel não é aceito pacificamente entre doutrinadores, discutindo-se acerca da validade jurídica do negócio ali tratado.

Contudo, conforme analisado, a procuração com a cláusula em causa própria consiste em um negócio jurídico de alienação, com aparência de procuração, mas que possibilita a transferência de direitos, tornando, deste modo, o registro da procuração em causa própria um título aquisitivo de propriedade imóvel, uma vez verificados os requisitos da escritura de compra e venda.

Ocorre que, mesmo com a previsão legal, verifica-se a ocorrência do escrivão do

cartório de Registro de Imóveis suscitar dúvida acerca do registro perante o Poder Judiciário, recusando-se a efetivar o registro devido, cabendo ao magistrado determinar o registro.

A principal questão controvertida acerca do tema consiste na validade da procuração em causa própria, esta sendo colocada em dúvida sob a alegação de sua extinção ou revogação em decorrência da morte do outorgante, conforme lecionam Pablo Stolze Gagliano e Pamplona Filho acerca do tema:

Todavia, há outra modalidade de cláusula de irrevogabilidade, que se reveste de natureza absoluta, ensejando a ineficácia do ato unilateral de revogação.

São as hipóteses previstas nos arts. 684 e 685 do vigente Código Civil brasileiro, a saber: Art. 684. Quando a cláusula de irrevogabilidade for condição de um negócio bilateral, ou tiver sido estipulada no exclusivo interesse do mandatário, a revogação do mandato será ineficaz. 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. O mandato ou procuração em causa própria (in rem suam) é uma exceção à vedação do autocontrato. Sua utilização é extremamente comum para a celebração de contratos de compra e venda, com o fito de facilitar a transmissão da propriedade, evitando a necessidade da presença física do alienante admitindo-se a sua presença jurídica por meio do mandatário, que é o principal interessado no cumprimento do negócio. Assim, a procuração em causa própria é estabelecida no interesse exclusivo do mandatário, que recebe poderes para desempenhar o mandato, com a transmissão de bem de titularidade do mandante em seu favor, motivo pelo qual se estabelece e se justifica a impossibilidade de sua revogação ou extinção com a morte ou interdição do mandante Para maior segurança, e considerando a natureza do ato final a ser realizado, o mandato em causa própria, em geral, deve ser firmado por instrumento público, dispensando-se, por óbvio, a prestação de contas (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2018, pp. 386-388).

Dessa forma, entende-se que a procuração outorgada com cláusula de irrevogabilidade, irretratabilidade e com isenção de prestação de contas equivale a uma procuração em causa própria, ou seja, vincula o outorgante e seus sucessores ao cumprimento da obrigação assumida, pois é equivalente a uma verdadeira escritura de compra e venda.

O Tribunal de Justiça de Goiás adota posicionamento acerca da validade da procuração em causa própria, conforme abaixo transcrito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DILAÇÃO PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. 1. (...) 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 cumprimento da obrigação assumida, pois equivale a uma verdadeira escritura de compra e venda . RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento 5390985-98.2018.8.09.0000, Rel. Alan Sebastião de Sena Conceição, 5ª Câmara Cível, DJe de 29/10/2018, g.)

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE. 1- É válida e eficaz, como forma de aquisição de bens imóveis, investindo o adquirente na condição de proprietário desses bens e legitimando-o, pois, a deduzir embargos de terceiro, aquele a favor de quem, anos antes da constrição judicial impugnada, foi outorgada procuração pública em causa própria, contendo o instrumento procuratório a plena identificação dos imóveis envolvidos na transação. Procuração desse jaez tem abstraído o caráter de mero mandato, passando a constituir-se em documento hábil para comprovar o domínio do mandatário e, em decorrência, para viabilizar a defesa desse domínio via embargos de terceiro. Ademais, o apelado anexou o contrato de compra e venda do imóvel, com a estipulação do preço e a forma de pagamento do bem, documento que ratificou a formalização do negócio jurídico apto a obstacularizar a constrição sobre o bem realizada nos autos em apenso. 2-(...) APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E IMPROVIDA. (TJGO, Apelação 0217950-72.2015.8.09.0006, Rel. Maria das Graças Carneiro Requi, Anápolis - 5ª Vara Cível, DJe de 13/06/2018, g.)

O Superior Tribunal de Justiça vem se manifestando acerca do tema no decorrer dos anos, como se verifica nos julgados a seguir:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA. DESCONSTITUIÇÃO DE SENTENÇA PROFERIDA NOS AUTOS DE ARROLAMENTO. PARTILHA DE BENS. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. VALIDADE. MORTE DO OUTORGANTE. AUSÊNCIA DE EXTINÇÃO OU REVOGAÇÃO (CC/2002, ART. 685). DOAÇÃO. CARACTERIZAÇÃO. DILAÇÃO PROBATÓRIA. NECESSIDADE DE REMESSA DAS PARTES PARA AS VIAS ORDINÁRIAS. RECURSO DESPROVIDO. 1. A procuração em causa própria (in rem suam) não se extingue e nem se revoga em decorrência da morte do outorgante. Precedentes. 2. *In casu*, o v. aresto recorrido, ao rescindir a sentença homologatória da partilha e suspender o processo de arrolamento, remetendo as partes às vias ordinárias para que ali se analisasse a validade da doação do imóvel, não decidiu acerca da higidez desta, ante a ausência de elementos suficientes para aferir a disponibilidade do patrimônio do falecido e eventual prejuízo à legítima. 3. Recurso especial desprovido. (STJ - REsp: 1128140 SC 2009/0047861-4, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 09/05/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/05/2017)

AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DE FUNDAÇÃO. RETORNO DE IMÓVEL ANTES DOADO PARA O PATRIMÔNIO DO ORIGINÁRIO DOADOR POR PROCURAÇÃO IN REM SUAM E POSTERIOR ALIENAÇÃO A TERCEIRO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL. 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 ínsita justamente por ser seu objeto a transferência de direitos gratuita ou onerosa. - Para a validade da alienação do patrimônio da fundação é imprescindível a autorização judicial com a participação do órgão ministerial, formalidade que se suprimida acarreta a nulidade do ato negocial, pois a tutela do Poder Público - sob a forma de participação do Estadojuiz, mediante autorização judicial -, é de ser exigida." (REsp 303.707/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/1/2001, DJ de 15/04/2002, p. 216)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DIREITOS HEREDITÁRIOS. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. CONTRATO DISTINTO DO MANDATO TRADICIONAL. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS. MORTE DO PROMITENTE-VENDEDOR. IRRELEVÂNCIA.

VALIDADE DO INSTRUMENTO. DOCTRINA. JURISPRUDÊNCIA. RECURSO PROVIDO. 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 permanece válido e, em consequência, a procuração, que é sua forma, mesmo depois do decesso do vendedor. III - Esse posicionamento, ademais, ajusta-se ao entendimento segundo o qual a promessa de compra-e-venda somente reclama inscrição do instrumento para sua validade e eficácia perante terceiros, mostrando-se hábil a obtenção da adjudicação compulsória em relação ao promitente vendedor independentemente desse registro. (REsp 64.457/RJ, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO

TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 08/10/1997, DJ de 09/12/1997, p. 64.706)

Dessa forma, tem-se que a lavratura de escritura pública, feita por procuração, mesmo após a morte da outorgante, é válida de pleno direito, por ser considerado existente o ato jurídico, devendo ser aceito o registro da procuração em causa própria como título aquisitivo de propriedade imóvel, uma vez presentes todos os requisitos anteriormente mencionados.

### 3.4 MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA- IMÓVEL

Saibam quantos esta Escritura Pública de PROCURAÇÃO PÚBLICA EM CAUSA PRÓPRIA virem, que **Data** neste Distrito de NOVA BRASÍLIA, Município e Comarca de APARECIDA DE GOIÂNIA, Estado de GOIÁS, em Cartório, perante mim escrevente, compareceram as partes vindas entre si, justas e contratadas à saber, de um lado, como Outorgante: **QUALIFICAR\_OUTORGANTES** e de outro lado, como Outorgado **QUALIFICAR\_OUTORGADOS**; os presentes conhecidos entre si e identificados como sendo os próprios do que trato e dou fé; A seguir, pelas partes me foi declarado o seguinte: **PRIMEIRO: OBJETO-** Pelo outorgante referido me foi dito que a justo título e aquisição legal é senhor e legítimo possuidor de **DESCREVER\_IMOVEL**> devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de **CITAR\_CARTORIO\_DE\_REGISTRO\_DE\_IMOVEIS\_(DE...)**>, sob o número **INFORMAR\_O\_NUMERO\_DO\_REGISTRO**>; **SEGUNDO: DO MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA:** E, por possuir ele outorgante, o imóvel acima descrito, e por ter ajustado e contratado vendê-lo ao outorgado, (**OUTORGADO**)> , por força desta escritura e na forma do artigo 685 do código civil Brasileiro, nomeia e constitu seu **procurador especial e em causa própria**, para que possa aliená-lo a terceiros, se lhe convier, outorgar e assinar a necessária escritura com todas as condições e cláusulas necessárias à sua inteira validade, podendo dito procurador, assinar e outorgar as escrituras que foram necessárias, públicas ou particulares, provisórias ou definitivas, inclusive de Aditamento e Rerratificação, receber, passar recibos e

dar quitação, estipular cláusulas e condições, estabelecer preços, forma e local de pagamento, assinar recibos de sinal e princípio de pagamento, transmitir posse, domínio, direitos e ações, dar características, metragens e confrontações, autorizar registros e averbações; retificar, ratificar, rescindir, responder por evicção legal, representando §1o§ §1outorgante§ perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais ou municipais, autarquias, prefeituras, Cartórios e serviços notariais e registrais, e onde mais for preciso e necessário, tudo assinando, promovendo ou requerendo, juntar e desentranhar documentos, assinar formulários e requerimentos, prestar informações e esclarecimentos, acompanhar os processos administrativos, pagar os tributos e emolumentos devidos, dar e aceitar recibos e quitações; inclusive responder, em seu próprio nome, levando ao Cartório de Registro de Imóveis acima mencionado para as anotações que se fizerem necessárias, independentemente de novo título e de qualquer outro pagamento, visto que, neste ato, confessa já haver recebido do outorgado a quantia previamente convencionada de VALOR\_DO\_IMOVEL> ; em moeda corrente e legal deste País, importância essa da qual dá ao mesma, plena, geral e irrevogável quitação de pagamento e satisfeita, para nunca mais repetir e desde já transfere toda a posse, jús, domínio, direitos e ação que exercia sobre o imóvel, obrigando-se o outorgante a fazer por sí, herdeiros ou sucessores, esta escritura sempre boa, firme e valiosa. Sendo que este instrumento poderá ser cedido ou transferido a terceiros mediante substabelecimento. **TERCEIRO: DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE.** 1) A presente procuração pública, em causa própria, conforme artigo 685 do Código civil, é lavrada em caráter irrevogável e irretroatável. 2) A presente procuração será válida por prazo indeterminado a contar desta data. 3) As partes foram esclarecidas pelo escrevente ----- sobre as normas legais e os efeitos atinentes a este negócio. Pelo outorgado me foi dito que aceitava a presente escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes conhecimentos de impostos pagos e certidões: O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (I.T.B.I.) devido pela presente, caso o outorgado use esta para transferir para o seu próprio nome, será recolhido pelo outorgado comprador no município sede do imóvel, conforme determina o Artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro e "Acórdão" do STJ de 21.10.92, recurso número 12.546-0, publicado no DJU seção I em 30.11.92, pág. 22559, cujo comprovante de pagamento será anexado ao traslado que desta se extrair quando levado a registro.

Foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às HORA\_DA\_EMISSAO\_DA\_CERTIDAO\_FEDERAL> horas do dia DIA\_DA\_EMISSAO\_DA\_CERT.\_FEDERAL> , com Código de Controle da Certidão: COD.\_DE\_CONTROLE\_DA\_CERT.\_FEDERAL> ; Certidão de Débito Inscrito em Dívida Ativa - Negativa Pessoa Física nº NUMERO\_DA\_CERTIDAO\_ESTADUAL> , emitida em DATA\_DA\_EMISSAO\_DA\_CERT.\_ESTADUAL> , Validador: VALIDADOR\_DA\_CERT.\_ESTADUAL> ; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº NUMERO\_DA\_CERTIDAO\_TRABALHISTA> , expedida em DATA\_DA\_CERTIDAO> , às ¿HORA\_DA\_CERTIDAO> horas, válida até o dia DATA\_DE\_VALIDADE\_DA\_CERTIDAO> ; Certidão Negativa de Ônus, exigida pela Lei 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Decreto 93.240 de 09.09.86. A Certidão Negativa de Tributos Municipais foi expressamente dispensada pelo outorgado comprador, conforme provimento 07/97, 1.6, b, responsabilizando-se pelo pagamento de possíveis débitos fiscais existentes. Pelo outorgante vendedor foi declarado sob pena de responsabilidade civil e criminal que não existem ônus ou ações reais reipersecutórias sobre o imóvel.

### OU COLOCAR:

Que as certidões fiscais exigidas pela Lei 7.433, de 18 de dezembro de 1.985, serão anexadas a esta escritura, quando da apresentação desta junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Certifico que este Cartório consultou a Central de Indisponibilidade de bens, no site [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br), cumprindo o disposto no artigo 14 do Provimento n.39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ e verificou que não há ordens de indisponibilidade decretadas atingindo os bens §1d§ §1outorgante§, conforme se infere do código HASH gerado: (NUMERO\_DO\_HASH\_de\_todos\_os\_outorgantes,\_separados\_por\_virgula> , do que dou fé. (CLAUSULA\_UNIAO\_ESTAVEL)> . Foi emitida a Declaração de Operação Imobiliária (D.O.I).

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Conforme explicitado na Introdução, o objetivo desse trabalho acadêmico foi demonstrar, através de considerações, definições e entendimentos de diversos doutrinadores, a validade da procuração em causa própria como título aquisitivo de propriedade imóvel, nos termos da legislação brasileira.

O instituto da procuração com a cláusula em causa própria se encontra previsto no artigo 685 do Código Civil de 2002, e constitui uma das exceções de dispensa de escritura pública para realizar uma compra e venda de imóvel, sendo discutido ainda doutrina e jurisprudência acerca dos seus requisitos e validade.

Tratando-se de um instituto que tem apresentado grandes discussões, deixando dúvidas em relação a seus efeitos jurídicos e validade de negócios jurídicos, principalmente após a morte do outorgante, não sendo aceito em muitos casos pelos escrivães dos Cartórios de Registros Imobiliários.

Iniciou-se o presente estudo com uma breve análise acerca da evolução e conceito da representação, indicando conceitos e classificações no ordenamento legal e jurisprudencial brasileiro.

Em seguida, no segundo capítulo, realizou-se um estudo acerca do direito real da propriedade, suas formas de aquisição e do registro imobiliário como forma de aquisição de propriedade, analisando-se ainda os títulos judiciais registráveis e os princípios que norteiam o registro imobiliário.

Por fim, foram estudados os principais posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais acerca do tema, com ênfase nas cláusulas de substabelecimento, irrevocabilidade e irrevogabilidade e seus efeitos jurídicos, bem como da importância da

verificação da indisponibilidade de bens e sua finalidade, com ênfase na validade da procuração mesmo com a morte de seu outorgante.

Observa-se, assim, quanto à natureza jurídica da certeza e segurança da negociação firmada entre as partes, uma vez que ela não poderá ser revogada e retratada, e que também não cessará com a morte do outorgante, tornando-a um negócio feito e acabado.

Desse modo, o presente trabalho acadêmico trata-se, mediante o estudo de obras doutrinárias e da jurisprudência pátria, realizar uma análise dos requisitos para a utilização da procuração em causa própria como título de aquisição de propriedade no sistema jurídico brasileiro.

O presente trabalho monográfico foi realizado por meio da leitura das referências bibliográficas indicadas, e de fontes não acadêmicas, tais como jornais, revistas e artigos da internet.

Foi adotada a metodologia hipotético-dedutiva, através da utilização de linguagem científica, nos termos designados pelas normas da ABNT, ressaltando que o presente trabalho não teve a pretensão de ter esgotado o assunto, não buscando abordar profundamente todos os institutos jurídicos importantes diante do enfoque do tema.



## REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Ramatis Vozniak de. **Diferenças entre procuração em causa própria e procuração para fazer negócio consigo mesmo**. Disponível em: <<https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/33028/diferencas-entre-procuracao-em-causa-propria-e-procuracao-para-fazer-negocio-consigo>>. Acesso em: 05 de abril 2020.
- BONA, Avelino de. **Títulos Judiciais no Registro de Imóveis**. 2a ed. PortoAlegre: Sagra-Luzzatto, 1996.
- BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 03 set. 2020.
- \_\_\_\_\_. **Lei 7.433**, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para lavratura de escritura públicas e dá outras providências. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L7433.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L7433.htm)>. Acesso em 22 out 2020.
- \_\_\_\_\_. **Lei nº 8.935**, de 14 de novembro de 1994. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm)>. Acesso em: 03 set. 2020.
- \_\_\_\_\_. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6015original.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015original.htm)>. Acesso em 04 set. 2020.
- \_\_\_\_\_. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em 05 set. 2020.
- COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: parte geral, volume 1, 3 ed.rev. São Paulo: Saraiva, 2017.
- DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 12. Ed. Rev. E atual. De acordo com o novo código civil (Lei n.10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2004, p. 139.
- ESPÍNOLA, Eduardo Spínola. **Contratos Nominados do Direito Civil Brasileiro**. 1953.
- FERREIRA, Paulo Gaiger. Coleção Cartórios - **Tabelionato de notas I: teoria geral do direito notarial e minutas**, 2nd edição. São Paulo: Saraiva. 2018.
- FIGUEIRÓ, Miguel de Oliveira. **Dos Títulos Judiciais** - perfectibilização à registrabilidade. Boletim nº 2 do Colégio Registral - RS, 2008.
- GAGLIANO, Pablo Stolze e Filho, Rodrigo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**. 9.ed. rev. , amp. e atual. São Paulo: Saraiva, 2018.

GOMES, Orlando. **Introdução ao direito civil:** revista, atualizada e aumentada de acordo com o Código Civil de 2003, por Edvaldo Brito e Reginalda Paranhos de Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p.339.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro.** 6ª ed. v. 01. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 298.

HANAMOTO, Adriano Massatoshi. **Procuração em causa própria para fazer negócio consigo mesmo ou o autocontrato.** Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/29940/direitopublico-procuracao-em-causa-propria-epara-fazer-negocio-consigo-mesmo-ou-oautocontrato>. Acesso em: 05 abril 2020.

HARADA, Kiyoshi. **ITBI não incidência no ato da lavratura da procuração em causa própria.** Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2016/10/26/itbi-nao-incidencia-no-atodalavratura-da-procuracao-em-causa-propria>. Acesso em: 09 de abril 2020.

JUNIOR, Nelson Nery. NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado.** 8. Ed. Rev, amp. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 693

KÜMPEL, Vitor Frederico (coordenador). **Peças Fundamentais Notariais e Registrais.** São Paulo: YK Editora, 2014.

LOUREIRO, Luís Guilherme. **Registros Públicos:** teoria e prática. 5ª ed. revista e ampliada. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

MEZZAROBA, Orides. **Direito Partidário Brasileiro,** 2 ed. Rio de Janeiro, Editora Lumen Juris, 2004.

Pereira, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil:** introdução ao direito civil: teoria geral de direito civil; [revisão e atualização] Maria Celina Bodin de Moraes. – 32. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SILVA, De Plácido: **Tratado do Mandato e Prática das Procurações.** Vol. I, 4ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1989.

RIZZARDO, Arnaldo. **Parte geral do código civil:** lei nº 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Parte Geral,** 9 ed. São Paulo: Atlas, .

OLIVEIRA, Bruna. **Procuração em causa própria.** Disponível em: <https://boliveiras.jusbrasil.com.br/artigos/337513867/procuracao-em-causa-propria>. Acesso em 04 de abril 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil.** V.3. Teoria Geral dos Contratos em espécies. 12 ed. ver. atual. e ampl. Rio de Janeiro, Forense, 2017.

SCHREIBER, Anderson. **A representação no novo código civil**. In TEPEDINO, Gustavo (Coord.). A parte geral do novo código civil: estudos na perspectiva civil-constitucional. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.234.

SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis I – Parte Geral**. Coleção Cartórios. São Paulo: Saraiva, 2013.

Minuta de Escritura pública de Procuração em Causa própria **CARTÓRIO BRUNO QUINTILIANO**, Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de Aparecida de Goiânia/GO.