

# PROCURAÇÃO PÚBLICA

## o instituto do mandato, o uso indevido do instrumento e ausência de poderes

KLEBER BARBARESCO SILVA<sup>1</sup>  
PRISCILLA RAISSA MOTA CAVALCANTI<sup>2</sup>

### RESUMO

É de conhecimento comum a existência de muitas formas de representação, seja por instrumentos privados ou públicos, ambos escritos para possibilitar uma multiplicidade de atividades de uma pessoa em nome de outra. Essencial para o mercado econômico e administrativo, os instrumentos de representação dão força e velocidade aos negócios. No entanto, o uso de tais ferramentas mostrou que há uma falta de precisão quando o assunto é o exercício de poderes que a Lei encontra interesse em seu valor econômico ou impacto social e, portanto, requer um conjunto de formalidades como um pré-requisito de validade. Confiando no Princípio da Autonomia das Partes, o escritor de uma procuração frequentemente negligencia sua forma jurídica e, por causa disso, se depara com uma atividade que ele previu, mas não autorizou, como a Lei exigia. Os limites opostos pelas deficiências na redação de um mandato trazem à tona a importância de seus poderes explícitos e estrutura formal: se a vontade do mandante não é adequadamente exposta no documento, ela não fornece poder. Há tanta dificuldade em sua formalização quanto na definição de suas verdadeiras finalidades pretendidas. Por tudo isso, a procuração pública recebe destaque como assunto principal deste trabalho. Utilizando o método indutivo, realizaremos uma pesquisa mais profunda sobre a Legislação relacionada, os objetivos do contrato, suas características gerais e específicas, formalização e uso. Por suas características pessoais e privadas, e pelos constantes efeitos que exerce sobre os assuntos privados e públicos, o mandato e seu instrumento - a procuração - merecem um estudo aprofundado e orientação adequada em sua formalização. Isso faz parte do que esse trabalho pretende conseguir.

**Palavras-chave:** procuração pública, mandato, uso indevido, ausência de poderes, procuração em causa própria.

### PUBLIC LETTER OF ATTORNEY

#### the mandate institute, misuse of the instrument and absence of powers

### ABSTRACT

It is common knowledge the existence of many forms of representation, whether by private or public instruments, both written to enable a multitude of activities of a person in the name of another. Essential to the economic and administrative market, the instruments of representation give strength and speed to business. However, the use of such tools has shown that there is a lack of precision when the matter is the exercise of powers that the Law finds interest in for its economic value or social impact and therefore requires a set of formalities as a prerequisite of validity. Trusting in the Principle of Autonomy of the Parties, the writer of a letter of attorney often neglects its legal form and, because of that, come across an activity he predicted but failed to

---

<sup>1</sup> Aluno graduando do Curso de Direito da Faculdade Raizes, Anápolis/GO.

<sup>2</sup> Professora especialista em Civil e Processo Civil pela UniEvangélica/GO e em Gestão Pública Municipal pela UEG.

authorize as the Law required. The limits opposed by the shortcomings in the writing of a mandate bring forth the importance of its explicit powers and formal structure: if the will of the principal is not adequately exposed in the paper, it provides no power. There is as much difficulty in its formalization as in the definition of its true intended finalities. For all that, the public letter of attorney receives a highlight as the main subject of this work. Using the inductive method, we will achieve a deeper research on the related Legislation, the objectives of the contract, its general and specific features, formalization and use. For its personal and private characteristics, and for the constant effects it has on private and public affairs, the mandate and its instrument – the letter of attorney – deserves a thorough study and proper guidance in its formalization. This is part of what this work will achieve.

**Keywords:** public power of attorney, power of attorney, misuse, lack of powers, Self-dealing attorney powers.

## INTRODUÇÃO

Este trabalho busca uma abordagem sucinta sobre a procuração pública e o uso indevido do mandato, tratando desde os conceitos mais simples até as definições e limites dos poderes. A forma com que são outorgados os poderes direciona todo um caminho de obrigações, e a abrangência ou alcance não pode ser presumido ou interpretado.

A procuração é um instrumento pragmático que, no cenário imobiliário, tende a contribuir com certa facilidade algumas das necessidades da população, como o tempo, por exemplo. Com a globalização o mundo parece ter ficado menor e o tempo, cada vez mais curto. Assim, a procuração tem papel fundamental para qualquer que seja o interesse de alguém que busca uma terceira pessoa para lhe servir ou auxiliar. É um instrumento que permite dividir tarefas daquele que, em regra, era o único que poderia realizar. É quase como se pudesse ficar em dois lugares ao mesmo tempo.

A procuração, como um mecanismo abarcado principalmente pela esfera cível, está ligada à vertente do direito empresarial. Assume um papel complementar os diversos negócios e acordos existentes entre duas ou mais pessoas, cujo objetivo, dentre outras coisas, é proporcionar uma facilidade ou suprir uma necessidade em negociações imobiliárias.

Assim como demonstra praticidade nos negócios jurídicos, há também os casos de abuso, em que os atos praticados pelo mandatário não foram permitidos pelo mandante. Aqui, usa-se o mandato em atos não previstos ou não expressos no instrumento. O senso comum sugere que a procuração não tem limites.

Procuração é um termo jurídico que indica representação e está relacionado à outorga de poderes, à delegação, à autorização e obrigações. Com o uso frequente do instrumento e, como é de se esperar, a criatividade brasileira sendo algo que deva ser estudado, acaba que põe a prova os limites legais do mandato. Tem-se percebido, principalmente no judiciário, diversas discussões sobre atos praticados por procurações irregulares e sem efeito. Há extrapolação dos limites de poderes e, o propósito inicialmente acordados pelas partes, se desvirtua do que realmente foi autorizado ao representante fazer.

Sem prejuízo da importância do instrumento de mandato, o que é trazido à discussão prioriza o acordo entre as partes lavrado nas procurações públicas e o que o outorgante realmente busca realizar, em outras palavras, o mandato expressa a vontade do mandante? O representante age dentro dos poderes que lhe foram outorgados? A procuração tem prazo de validade? O que acontece com os atos praticados depois da morte do mandante?

Não se pretende atingir neste trabalho o esgotamento do assunto, o objetivo é apenas um apontamento de partes de um problema: as possibilidades e complicações que são encontradas em procurações públicas. Através de uma pesquisa bibliográfica explicativa, com método indutivo, busca-se realizar uma compilação de dados sobre procurações, em especial as públicas, sendo o ordenamento jurídico o ponto principal, seguindo de doutrina, costumes e outras fontes do direito.

É um assunto importante e com razões relevantes que podem contribuir para uma melhor reflexão sobre os vários desafios teóricos e práticos que existem no ramo imobiliário e empresarial, sobretudo na representação.

## **1. O INSTITUTO DO MANDATO É A PROCURAÇÃO**

A nossa Lei Civil trata do assunto, com o capítulo próprio – Do Mandato –, que regula o instrumento de representação entre os artigos 653 e 692. Primeiramente, é necessário expor o conceito básico sobre o tema, onde devemos entender o que é um mandato e qual a sua finalidade. Neste sentido, encontramos no Código Civil Brasileiro de 2002, em seu artigo 653, “opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar

interesses. A procuração é o instrumento de mandato”.

A respeito do assunto, Venosa afirma que

Dentro da autonomia privada, o interessado contrai pessoalmente obrigações e, assim, pratica seus atos da vida civil em geral. Contudo, em uma economia evoluída, há a possibilidade, e muitas vezes se obriga, de outro praticar atos da vida civil no lugar do interessado, de forma que o primeiro, o representante, possa conseguir efeitos jurídicos para o segundo, o representado, do mesmo modo que este poderia fazê-lo pessoalmente. Na representação, portanto, uma pessoa age em nome de outra ou por outra. Trata-se da mais eficaz modalidade de cooperação jurídica (2016, p. 364).

Vemos aqui que o legislador tratou de regular e definir diretrizes para a prática da representação, que desde tempos remotos, algo tão enraizado na sociedade, precisava e ser discutido. A representação, por si própria, é um mecanismo que possibilita criar, modificar e extinguir direitos. Mas esta prática não é só um mecanismo, representa também um direito regulamentado pela norma legal. É um direito que deve ser protegido.

### **1.1. O instrumento de mandato pelo art. 653 do Código Civil.**

Carlos Roberto Gonçalves (2017, p. 410) nos mostra que a doutrina em geral entende que o que caracteriza o mandato é a ideia de representação. Caio Mário Silva Pereira (2017, p. 357), nos ensina que o mandato é o contrato em que uma pessoa recebe poderes de outra para, em seu nome, praticar ou administrar atos jurídicos. Quem recebe os poderes é o Mandatário e quem dá os poderes é o Mandante. Segundo Pereira,

Calcada sobre a disposição legal (Código Civil, art. 653), esta definição reclama algumas observações, pois que não se trata de conceito pacífico, tanto na doutrina quanto nas legislações. A primeira diz respeito à representação, que na definição ressalta da expressão “em seu nome”. A segunda observação é relativa à natureza jurídica do ato para o qual o mandatário é investido de poderes (2017, p. 357).

A finalidade e os motivos da representação são imensuráveis e vão de acordo com o interesse das partes, pois é de livre iniciativa a opção por esta modalidade. Ainda na explicação de Pereira, o mandato, como representação convencional, permite que o mandatário emita a sua declaração de vontade, dele

representante, adquirindo direito e assumindo obrigações que repercutem na esfera jurídica do representado. Reza o art. 115 do Código Civil que “os poderes de representação conferem-se por lei ou pelo interessado”.

Sílvio Salvo Venosa explica que “a noção fundamental é a de que o representante atua em nome do representado, no lugar do representado”. E ainda explica que

o representante conclui o negócio não em seu próprio nome, mas como pertencente ao representado. Quem é a parte no negócio é o representado e não o representante. Reside aí o conceito básico da representação. Estritamente falando, o representante é um substituto do representado, porque o substitui não apenas na manifestação externa, fática do negócio, como também na própria vontade do representado (2016, p. 364).

Para Roberto de Ruggiero, por outro lado:

[...] encarregar outrem de praticar um ou mais atos por nossa conta e no nosso nome, de modo que todos os efeitos dos atos praticados se liguem diretamente à nossa pessoa como se nós próprios os tivéssemos praticado, é o que tecnicamente se chama conferir ou dar mandato (RUGGIERO, 1973, p. 329 apud GONÇALVES, 2017, p. 409).

O interessado (mandante) na busca por facilitar a realização de suas atividades, atribui/outorga a outra pessoa (mandatário) poderes para que este possa agir em seu nome. O objetivo desta procuração e a extensão dos poderes outorgados vão depender do real interesse do mandante, ou seja, deverá (ou deveria) ser definido os poderes de acordo com os objetivos que se deseja verem atingidos.

Nos ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves, vemos que:

O vocábulo mandato designa ora o poder conferido pelo mandante, ora o contrato celebrado, ora o título deste contrato, de que é sinônimo a procuração. A pessoa que confere os poderes chama-se mandante e é o representado; a que os aceita diz-se mandatário e é representante daquela. Mandato não se confunde com mandado, que é uma ordem judicial (2017, p 409).

Se o Mandato define o contrato, a ligação do negócio jurídico entre partes e, como consequência, disciplina as tarefas ou os acordos celebrados, a procuração é meramente uma nomenclatura definida em lei que significa o título, o instrumento específico para a representação.

A outorga da procuração, via de regra, se dá de forma gratuita, salvo nos casos em que se especificar retribuição, encargo incumbido ao mandante. Assim determina o Código Civil em seu art. 658, que “o mandato presume-se gratuito quando não houver sido estipulada retribuição, exceto se o seu objeto corresponder ao daqueles que o mandatário trata por ofício ou profissão lucrativa”.

No entanto, o parágrafo único, da mesma norma legal, traz a situação inversa, quanto diz que “se o mandato for oneroso, caberá ao mandatário a retribuição prevista em lei ou no contrato”.

Ressalta-se que a procuração, a priori, é um acordo unilateral, pois, sendo celebrado de forma gratuita, é comumente ligada às obrigações do mandatário (CÓDIGO CIVIL, art. 658).

O argumento exposto por Leite e Heuseler (2008, *on line*) explica também sobre o mandato personalíssimo, em que determinados atos somente a própria pessoa pode praticar, como testamento, exercício do voto, depoimento pessoal, etc.

Há casos especiais que fogem a ideia comum devido a livre iniciativa, como o mandato que exige obrigações de ambas as partes, ou o contrato de caráter oneroso que é bilateral e exige obrigações simultâneas do mandante e do mandatário.

A própria legislação vigente tratou do assunto, ao especificar obrigações ao mandatário (CÓDIGO CIVIL, art. 667 e seguintes), não diminuindo a importância do mandante, pois com quem o mandatário tratar, o mandante tem obrigação a cumprir (CÓDIGO CIVIL, art. 675).

## **1.2. Principais características da representação**

A procuração, na função de contrato entre partes, sendo unilateral ou não, existe no ordenamento jurídico para regular e autorizar um agir em nome de outro. Caio Mario da Silva Pereira (2017, p. 357) nos aponta os caracteres jurídicos do mandato, quais sejam, o caráter “consensual”, “gratuito por natureza”, “intuitu personae” (termo jurídico relacionado à confiança), “a obrigação bilateral”, “preparatório” e “revogável”.

Mais a fundo, Pereira ainda explica os requisitos fixos exigidos para a

formalização do mandato.

Os requisitos exigidos para a realização, além dos genéricos para qualquer outro negócio jurídico, podem ser especialmente fixados:

**Subjetivos.** Pode constituir mandatário todo aquele que tem habilitação para os atos da vida civil (Código Civil, art. 654), e cabem no mandato quase todos os atos que podem ser diretamente praticados pelo mandante.

**Objetivos.** Em linha de princípio, podem ser objeto de mandato os atos que o comitente pode praticar por si, sejam ou não de natureza patrimonial. Não faltará habilitação ao mandatário para, em nome do mandante, reconhecer filho, etc.

**Formais.** Como contrato consensual que é, o mandato não exige requisito formal para a sua validade, nem para a sua prova. Segundo os princípios, pode ser tácito ou expresso, e este verbal ou escrito (2017, p. 359, grifo nosso).

Sobre a característica subjetiva do mandato entende-se a relação pessoal. São as partes envolvidas no mandato e suas respectivas capacidades civis. O exemplo disso é que os menores entre 16 e 18 anos podem ser mandatários, mas com a ressalva de que o mandante não tem ação contra eles senão de acordo com as regras aplicadas às obrigações assumidas, conforme deixa claro o Código Civil:

Art. 666. O maior de dezesseis e menor de dezoito anos não emancipado pode ser mandatário, mas o mandante não tem ação contra ele senão de conformidade com as regras gerais, aplicáveis às obrigações contraídas por menores.

Pereira aponta uma linha de entendimento não tão pacificada quanto à capacidade de representação do menor, quando diz que “não falta crítica a esta franquia sob fundamento de não ser curial que possa gerir interesses alheios aquele que não tem capacidade para administrar os próprios”, mas explica:

O princípio é, entretanto, explicado pela razão de que a incapacidade é instituída em benefício do menor, e desde que seja este devidamente protegido, não há razão para interdizer-lhe a aceitação do mandato. Em jogo está a fazenda do mandante, cuja capacidade não obsta a que delegue poderes ao menor, se este é da sua confiança. Em consequência do princípio, as relações entre o mandante e o terceiro não sofrem qualquer modificação, originando os mesmos direitos e obrigações, como se o representante fosse maior (2017, p. 357).

A característica objetiva da procuração está relacionada ao ato em si, que está sendo exposto na procuração. Indica o que o mandatário poderá fazer ou executar. O conteúdo dos poderes definidos no mandato é protegido pelo princípio constitucional da autonomia privada (CF/88, art. 1º, IV) e, salvo os aspectos em que

a lei trata como ilegais ou proibitivos, não há limitação para a outorga. Assim nos orienta o art. 421 do Código Civil quando diz que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

É importante destacar que a procuração é a expressa vontade do mandante e, conforme o Código Civil, art. 113, “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”. Quanto à sua leitura, não cabe interpretação extensiva. O Mandatário deve se atentar a usar exatamente e somente os poderes que lhe foram passados, e nos limites definidos.

Seguindo, por fim, o último requisito exigido para a realização do mandato, conforme Pereira (2017, p. 360), encontramos a característica da Forma. O instrumento pode ser feito de forma expressa ou tácita, verbal ou escrita, podendo ainda ser feito por instrumento público ou particular, desde que observados as formalidades legais, como nos casos que a lei exige o instrumento de forma expressa (CÓDIGO CIVIL, art. 657), e nos casos em que é exigido o instrumento público (CÓDIGO CIVIL, art. 108).

### **1.3. Da outorga e limites de poderes**

Pelo princípio da autonomia da vontade, um pode atribuir a outro, poderes para lhe representar, praticar atos ou administrar interesses, geralmente ligados à ordem econômica. O meio é o instrumento de Mandato (CÓDIGO CIVIL, art. 653). No entanto, não há a possibilidade de se dar poderes para a prática de qualquer ato ou interesse. Como já visto no tópico anterior, certos atos de caráter personalíssimo não podem ser transferidos.

As obrigações de um mandato são, naturalmente, regidas pelo mandante, pois é este quem define o que seu mandatário poderá fazer. Assim, a interpretação da procuração é uma consequência lógica do que o mandante quer autorizar, ou seja, os poderes ou a sua interpretação não pode ir além do que está descrito ou do que foi acordado.

A nossa legislação definiu dois tipos de mandatos: os com termos gerais e os com termos especiais (CÓDIGO CIVIL, art. 660). Cada qual deverá seguir suas respectivas formalidades. Dita o caput do art. 661 do Código Civil “o mandato em termos gerais só confere poderes de administração”. Já o §1ª da mesma norma legal

diz que “para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos”.

Procuração em termos gerais tem caráter meramente administrativo, serve para um regular cumprimento de tarefas simples, com competência mais ligada à gestão e controle do que a atos modificativos de algum direito. Não possui força jurídica ao ponto de atribuir uma finalidade específica com algum propósito determinado, como por exemplo, a transmissão de bens, aquisição de patrimônio ou constituição de dívida. Venosa explica de forma ilustre que:

No mandato geral, não são especificados atos jurídicos para a órbita de atuação, não há especificidade. O mandatário com poderes gerais pode e deve praticar atos jurídicos necessários e suficientes para a execução colimada, inclusive atos conservatórios e ações assecuratórias em nome do mandante. Para os atos que exigem poderes especiais e expressos, conforme o § 1º do art. 661, é necessário que o mandato especifique exatamente o objeto da outorga (2017, p. 576).

De outra forma, o entendimento de Carlos Roberto Gonçalves sobre a procuração em termos gerais inclina para o que o legislador não restringiu, neste sentido, explica que:

O mandato em termos gerais (dizendo, p. ex., que o mandatário pode praticar todos os atos necessários à defesa dos interesses do mandante) sofre uma restrição determinada pelo legislador: “só confere poderes de administração” (CC, art. 661). Para atribuir os que ultrapassem a administração ordinária (“alienar, hipotecar, transigir” etc.), “depende a procuração de poderes especiais e expressos” (art. 661, § 1º). Embora o objeto do mandato seja de interpretação estrita, a outorga de alguns poderes implica a de outros, que lhe são conexos: o de receber envolve o de dar quitação; o de vender imóvel, o de assinar escritura, por exemplo (2018, p. 427).

Já a procuração com poderes específicos exige uma formalidade diferente da “geral”. Como o próprio nome sugere, ela é específica, e nela deve haver um propósito direcionado a determinados atos e/ou ações. O art. 661 do Código Civil em seu § 1º explica que “para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos”. Poderes expressos relaciona-se ao verbo, a ação a ser feita, como vender, alugar, requerer, etc. Poderes Especiais, por sua vez, é quando se identifica o objeto, o alvo da ação.

Assim, estão presentes os requisitos do art. 661, §1º quando o instrumento indica perfeitamente a ação e o objeto (vender o lote A da quadra B, por exemplo).

É importante ressaltar que não basta a procuração permitir a venda de um imóvel somente, ela deve dizer qual é o imóvel, em consonância ao Princípio da Especialidade Objetiva. O Princípio exige que a Matrícula do Imóvel e os atos jurídicos que possuam por objeto um bem imóvel devem descrevê-lo de forma perfeitamente coincidente com a realidade fática, ou seja, os títulos com negócios jurídicos que envolvam imóveis devem identificá-lo. Assim dita o art. 2º, §1º da Lei 7.433/85.

Art. 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

Uma procuração com poderes especiais para promover a venda de um imóvel, por exemplo, deve constar em seu texto que o mandatário tem o poder para vende (poder vender), além de obrigatoriamente indicar o imóvel que se pretende vender. Caso contrário, como prezaria pela segurança jurídica um Cartório de Registro de Imóveis diante de um instrumento de mandato em que um mandatário, a sua livre escolha, pudesse vender qualquer imóvel do mandante. As consequências seriam difíceis de serem mensuradas.

Quando se trata de procuração que vai além da mera administração, as informações contidas no instrumento devem ser claras e precisas. Não deve haver margem para dúvidas e presunções. No instrumento de mandato não cabe interpretação extensiva.

Da outorga de poderes surge a obrigação e, independente da forma como se celebra o mandato, seja em termos gerais ou específicos, não podemos nos esquecer de que os atos realizados pelo mandatário obrigam o mandante com aqueles com quem o mandatário contratou, nos termos do art. 679 do Código Civil:

Art. 679. Ainda que o mandatário contrarie as instruções do mandante, se não exceder os limites do mandato, ficará o mandante obrigado para com aqueles com quem o seu procurador contratou;

mas terá contra este ação pelas perdas e danos resultantes da inobservância das instruções.

Ainda nesta mesma linha, os atos praticados pelo mandatário que excederem os poderes outorgados pela procuração só gerarão obrigações ao mandante quando este os ratificar (CÓDIGO CIVIL, art. 665), caso contrário, não terá validade jurídica o ato praticado por aquele que não tem autorização para fazê-lo.

Verifica-se aqui que o legislador não normatizou a possibilidade de que o mandatário poderia usar mais poderes do que os que lhe foram outorgados, porém, tomou o cuidado de tratar de uma situação previsível e que merecia atenção, dada a importância do fato jurídico.

O Código Civil vigente apresenta, em sua parte geral, duas distinções de formas de representação, podendo a mesma ser definida por lei ou pelo interessado. Venosa (2016) explica que “o art. 116 aponta o efeito lógico da representação: A manifestação de vontade pelo representante, nos limites de seus poderes, produz efeitos em relação ao representado”, e ainda ressalta:

Esclarece o art. 120 que os requisitos e os efeitos da representação legal são os estabelecidos nas normas respectivas, enquanto os da representação voluntária são os da parte especial do Código, principalmente no contrato de mandato (2016, p. 367).

Via de regra, não há limites para os poderes a serem outorgados na procuração, desde que o negócio seja lícito, possível e seguir os bons costumes. Considerando que a procuração se formaliza pela livre iniciativa das partes, podemos considerá-la como um contrato consensual, e o negócio ali assumido, não necessariamente deverá ter algo a ser entregue, pode ser simplesmente, por exemplo, uma atribuição de administração simples ou mesmo uma autorização de recebimento de coisa certa, ou ainda, execução de alguma tarefa.

O entendimento de Katlyn Cristina é no sentido de que “o contrato de mandato é um tipo contratual pelo qual o mandante outorga poderes de representação ao mandatário. Podendo ser este qualquer atividade/negociação, salvo se forem personalíssimas”. E ainda reforça que

O mandato tem como desígnio a confiança de uma pessoa em outra, para que esta em seu nome execute um determinado ato. É indispensável ressaltar que a procuração se constitui em negócio jurídico autônomo, abstrato e unilateral, na qual esta não é requisito

de existência, pois o contrato de mandato sendo bilateral necessita de manifestação de vontade de ambas as partes, e a procuração é apenas a manifestação de vontade do mandante (2015, *on line*).

Tem-se a conclusão de que os efeitos e os limites da procuração vinculam-se diretamente ao acordo celebrado pelas partes, ou seja, se feito em termos gerais, limita-se exclusivamente à simples administração, uma mera gerência. Se feito em termos específicos, se restringe ao objetivo pré-determinado. Não há espaço para se presumir mais poderes ou mais limites além do que está expresso no instrumento de mandato.

#### **1.4. Efeitos da representação - extensivos e restritivos**

Sendo a procuração um instrumento que atua dentro dos princípios gerais do direito civil, como a autonomia da vontade, é importante lembrar que, embora expresse a vontade das partes, há algumas regras e formalidades que devem ser seguidas. Venosa nos mostra que

Na procuração, há outorga de poderes. Somente haverá mandato se o outorgado aceitar os poderes conferidos. Característica peculiar do instituto, por consequência, é o fato de, ordinariamente, mas não de forma exclusiva, emanar de ato unilateral, que é a procuração (2016, p. 553).

O mesmo doutrinador ainda entende que “em tese, a vontade contratual somente sofre limitação perante uma norma de ordem pública. Na prática, existem imposições econômicas que dirigem essa vontade”.

Nosso ordenamento jurídico, pelo art. 421 do Código Civil, já nos mostra o caminho quando dispõe que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”. Dito disso:

Da noção de mandato defluem três conceitos que vulgarmente são tomados como sinônimos, embora não se identifiquem plenamente e nem sempre estejam presentes de forma concomitante. O mandato, propriamente dito, é o contrato que se aperfeiçoa com o encontro de vontades. A procuração outorgada é o instrumento que materializa o contrato. A representação é a investidura concedida pelo mandante ao mandatário, em virtude da existência do contrato e, na maioria das vezes, do instrumento do mandato (VENOSA, 2016, p. 553).

Uma vez celebrada a procuração, e sendo aceita, mesmo que de forma tácita, presume-se declarada a vontade de ambas as partes. O ato jurídico realizado

pelo mandatário, se dentro dos poderes outorgados pelo mandante, não poderá ser questionado e o mandante não poderá cogitar a invalidação das obrigações decorrentes do negócio representativo (CÓDIGO CIVIL, art. 679).

Se analisarmos o objetivo e as principais características de um instrumento de mandato, veremos que dela surge a manifestação de vontade, pura e simples. Assim, a dedução mais lógica é que o mandatário tem poderes e está autorizado a realizar os atos previamente definidos no contrato e, desse modo, não há espaço para presumir ou imaginar o que pode ser feito, a permissão já foi dada. A procuração não é um título que se tenha interpretação extensiva. Os seus atos autorizativos se restringem ao que foi determinado.

### **1.5. O substabelecimento**

Substabelecimento é o instrumento por meio do qual se outorga os poderes recebidos pela procuração. O mandatário que deseja atribuir a outro algum dos poderes que lhe foram outorgados, o faz pelo substabelecimento. Carlos Roberto Gonçalves explica que:

Embora o mandato tenha natureza personalíssima, inexistente empeço a que o mandatário se valha da ajuda de auxiliares, na realização dos atos convencionados. Pode ele, ainda, transferir a outrem os poderes recebidos do mandante. A este ato de transferência dá-se o nome de substabelecimento, considerado subcontrato ou contrato derivado (2018, p.422).

Há também a possibilidade de substabelecer poderes por instrumento particular, conforme o disposto no art. 655 do Código Civil, ainda que a procuração tenha sido feita por instrumento público. Não há neste instrumento restrição quanto à transferência dos poderes, ou seja, o mandatário pode transferir, pelo substabelecimento, poderes totais ou parciais. Ressalta-se que o substabelecimento não precisa estar previsto na procuração, pois, no silêncio, presume-se poder. No entanto, a vontade do mandante se limitará quando houver estipulação expressa de que os poderes não podem ser substabelecidos. Ainda nas palavras de Gonçalves:

O substabelecimento pode ser, também, total ou parcial. No primeiro caso, o substabelecido outorga a outrem todos os poderes recebidos; no segundo, o substabelecido fica inibido de praticar certos atos. (2018, p.423).

Em segundo lugar, é importante observar que o substabelecimento nunca deve passar mais poderes do que os que lhe foram outorgados. É uma conclusão lógica da própria natureza jurídica do substabelecimento. O título não cria poderes, apenas transfere os que já existem. E sobre a prestação de contas, via de regra, as mesmas responsabilidades que existem na procuração também se aplicam no substabelecimento.

### **1.6. A extinção do mandato**

O Código Civil de 2002, em seu artigo 682, prevê as causas de cessação do mandato. O legislador tratou do assunto abordando as causas possíveis de extinção da procuração e também de seus efeitos imediatos. Segundo Caio Mário (2003, p. 412, apud GONÇALVES, 2018, p. 438) “a extinção do mandato se origina de três ordens de causas: a vontade das partes (por manifestação unilateral ou bilateral), o acontecimento natural e o fato jurídico”.

A regra legal, ainda do art. 682, nos mostra as causas possíveis de término da procuração.

Art. 682. Cessa o mandato:

I - pela revogação ou pela renúncia;

II - pela morte ou interdição de uma das partes;

III - pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, ou o mandatário para os exercer;

IV - pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio.

A primeira hipótese, prevista no inciso I da norma legal, está relacionada à vontade de uma das partes, seja pela revogação do mandante, seja pela renúncia do mandatário.

O inciso II trata de uma das causas de extinção, a morte, que coloca fim ao instrumento tornando-o sem efeito jurídico. Aqui o legislador relacionou também a interdição de uma das partes, como causa de cessação do mandato. Vale lembrar que há uma peculiaridade quando à morte do mandante, como nos lembra Carlos Roberto Gonçalves:

Para atenuar o rigor do princípio insculpido no inciso II, primeira parte, do retrotranscrito art. 682 do Código Civil, dispõe o art. 689 do mesmo diploma que “são válidos, a respeito dos contratantes de boa-fé, os atos com estes ajustados em nome do mandante pelo

mandatário, enquanto este ignorar a morte daquele ou a extinção do mandato, por qualquer outra causa” (2018, p. 440)

Outro aspecto importante, sobre a morte do mandante, é que para que o instrumento não seja considerado extinto e nulo todos os atos praticados após a sua morte, a procuração deve ser clara e demonstrar que o mandatário esteja apenas cumprindo o negócio que já tinha sido iniciado, antes da morte do mandante, em atenção ao parágrafo único do art. 686 do Código Civil, que diz que “é irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado”. Também encontramos na jurisprudência discussões sobre esta modalidade de extinção do mandato.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE. REGISTRO DO TÍTULO. NECESSIDADE. MANDATO. MORTE DO MANDANTE. INEQUÍVOCA CIÊNCIA PELO MANDATÁRIO. EXTINÇÃO. NULIDADE DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS PRATICADOS COM BASE EM MANDATO EXTINTO. NULIDADE DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS. 1. - Aos litisconsortes com procuradores distintos aplica-se o prazo em dobro para recorrer previsto na legislação processual vigente ao tempo da interposição do recurso, ainda que apenas um deles recorra, caso em que o prazo passa a ser simples a partir dos recursos posteriores. Alegação de intempestividade recursal afastada. 2. - Alegação de irregularidade formal do recurso por apontada ausência de dialeticidade rejeitada, tendo em vista que apresentadas pelos apelantes as razões pelas quais entendem deva a respeitável sentença ser reformada. 3. - Nos termos dos artigos 530, inciso I, 676 e 860, parágrafo único, todos do Código Civil de 1916, vigente ao tempo da celebração do contrato de compra e venda pela autora, adquire-se a propriedade imóvel pela transcrição do título translativo do domínio no registro do imóvel, e, enquanto não levada a efeito, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. Idênticas são as disposições do artigo 1.245, caput e § 1º, do Código Civil de 2002. 4. - Perante terceiros somente com o registro imobiliário é tida por transmitida a propriedade do imóvel. Precedentes do STJ. 5. - Nos termos do artigo 682, inciso II, do Código Civil de 2002 com a morte do mandante extingue-se o mandato, sendo nulos todos os negócios jurídicos praticados pelo procurador após a ciência por ele do falecimento de seu constituinte, bem como os negócios deles derivados. Inaplicabilidade no caso do disposto no artigo 689 do Código Civil de 2002 em razão da inequívoca ciência pelo mandatário do falecimento da mandante. 6. - Em que pese não haver a autora levado a registro o contrato de compra e venda do imóvel litigioso, diante da comprovada ausência de higidez na cadeia de transmissão dominial, decorrente da extinção do mandato outorgado ao signatário da escritura de compra e venda, imperiosa a declaração da nulidade dos contratos firmados entre os réus e, por conseguinte, dos respectivos registros imobiliários. 7. - Recurso desprovido.

(TJ-ES - APL: 00006861520058080035, Relator: DAIR JOSÉ BREGUNCE DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 11/07/2017, TERCEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/07/2017).

O inciso III do art. 682, vincula-se à mudança do estado em que se encontra o mandante, ou do mandatário dependendo do caso, onde a alteração de seu estado civil, como contrair matrimônio sob o regime da comunhão universal de bens, por exemplo, cessa o mandato. Situação previsível uma vez que se este regime de bens faz comunicar todo o patrimônio do outorgante, interfere aqui, em determinados casos, no poder de atuação do mandatário. Situação semelhante nos casos em que o mandante se divorcia e ainda não partilhou seu patrimônio. Carlos Roberto Gonçalves nos apresenta outro exemplo ligado à mudança de estado:

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

No inciso IV da norma legal, e último, temos a situação mais óbvia dos casos de cessação do mandato, a da conclusão do negócio ou do término do seu prazo previamente estipulado. Uma vez atingido o objetivo da procuração, encerra-se o seu propósito e não há mais aplicabilidade. Com a estipulação de um prazo de validade, situação comum em mandatos de agências bancárias, as atividades dos mandatários ficam restritos àquela condição temporal e perdem seus efeitos após o seu prazo de vigência.

Verifica-se que os incisos I, II e III estão tratando de situações que envolvem especificamente a pessoa em si, seja por questões voluntárias ou involuntárias. Situações que afetam a manifestação de vontade e direitos de terceiros.

Via de regra, a procuração é um contrato com prazo indeterminado. Contudo, o instrumento é suscetível de alteração a qualquer tempo, mesmo porque, como já exposto acima, para a cessação do mandato basta o outorgante revogá-la ou o outorgado renunciá-la no local onde foi lavrada. Quanto à extinção, pela morte no outorgante.

Dessa forma, é conveniente que tanto os mandatários quanto os órgãos públicos, administrativos e/ou privados fiquem atentos à possibilidade de estarem

recebendo uma procuração revogada ou extinta, o que tornaria o ato pretendido, no mínimo, anulável.

Quanto aos seus efeitos, nos casos em que se discute a validade de uma procuração, o nosso ordenamento jurídico prevê certas situações, como no pagamento de perdas e danos, nos casos de o mandatário revogar procuração com cláusula de irrevogabilidade. Neste caso, em que pese a cláusula de irrevogabilidade estar expressa no mandato, não há um impedimento para sua revogação, no entanto, o mandante arcará com os prejuízos causados, conforme o disposto no art. 683 do Código Civil – “Quando o mandato contiver a cláusula de irrevogabilidade e o mandante o revogar, pagará perdas e danos”.

Ainda sobre a revogação do mandato, será esta vontade do mandante ineficaz se a cláusula de irrevogabilidade estiver vinculada a um negócio bilateral, ou ainda, se tiver sido feita no exclusivo interesse do mandatário (CÓDIGO CIVIL, art. 684). Vemos aqui uma proteção ao negócio jurídico que impede o distrato.

Pela morte do mandante, ocorre a extinção do mandato (CÓDIGO CIVIL, art. 682, II), mas, “são válidos, a respeito dos contratantes de boa-fé, os atos com estes ajustados em nome do mandante pelo mandatário, enquanto este ignorar a morte daquele ou a extinção do mandato, por qualquer outra causa” (CÓDIGO CIVIL, art. 689). O contratante de boa fé comprovando que o negócio realizado iniciou-se antes do falecimento do mandante e, demonstrando ser um ato válido e na vontade do mandante, não perderá seus efeitos e não será considerado extinto.

## **2. A PROCURAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O foco que se pretende atingir neste trabalho é sobre um detalhamento mais aguçado da procuração pública, especificamente nos casos ligados ao ramo imobiliário. Já abordamos o conceito do mandato, suas principais características, formas de constituição do poder e seus efeitos, agora, direcionaremos uma vertente ao ramo imobiliário e à procuração pública.

Vale lembrar que a procuração pública é feita por um Cartório que detenha atribuição de Notas, um serviço que é de natureza exclusiva (art. 7º da Lei 8.935/94 – Lei dos Cartórios). Encontramos também no art. 236 da Carta Magna que “os

serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”.

Assim, ao Tabelião de Notas cabe a assessoria jurídica voltada à orientação, que inclui explicar e promover, de forma imparcial, o entendimento e satisfação dos contratantes. Compete formalizar juridicamente a vontade das partes (art. 6º, I da Lei 8.935/94) por meio da procuração pública, que expressará o acordo feito. Nos termos do art. 215 do Código Civil - “a escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena”. Abarca-se ao mandado público a presunção da veracidade.

#### 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 (2018, p. 69).

Daí a importância de se ter ou optar por documentos públicos, além da imposição legal exigida pelo art. 657 do Código Civil – “A outorga está sujeita à forma exigida pela lei para o ato a ser praticado. Não se admite mandado verbal quando o ato deva ser celebrado por escrito”. A segurança jurídica que encontramos nas lavraturas públicas dá força e imprimem mais qualidade ao contrato.

A Procuração Pública, com a expressa vontade das partes, sobre as condições e interesses entre mandante e mandatário, terá como verdadeiras as informações e poderes ali descritos. Embora o serviço do Tabelião se restrinja ao município a que foi delegado a sua função (art. 9º da Lei 8.935/94), as partes contratantes não possuem este vínculo e podem celebrar o instrumento em Tabelionato da cidade que acharem convenientes.

Em que pese a Procuração Pública ter fé pública e poder ser lavrada em qualquer Tabelionato de Notas do país, alguns Estados podem exigir, como um adicional de segurança, que um tabelionato de notas local verifique e ateste a assinatura de quem lavrou o título, quando vindo de outro Estado. É uma

confirmação de autenticidade para com aquele que após sua assinatura no documento, comumente chamado de abono ou abono de assinatura. O abono convalida o documento vindo de outra região.

O Estado de Goiás, por exemplo, exige o abono de assinatura de procurações lavradas em outras comarcas. A exigência se pauta no art. 84, III do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás.

Art. 84 - O tabelião e o escrevente devidamente autorizado, antes da lavratura de quaisquer atos, deverão:

(...)

III – conferir as procurações para verificar se obedecem à forma pública ou particular correspondente ao ato a ser praticado, se outorgam os poderes competentes e se os nomes das partes coincidem com os correspondentes ao ato a ser lavrado; sendo procuração por instrumento público lavrado em outro cartório, se a firma de quem subscreveu o traslado ou certidão está reconhecida na comarca onde está produzindo efeitos, e, se passada por estrangeiro, atende a todas as exigências legais;

Nota-se aqui uma preocupação do Estado em relação a documentos vindos de fora, seja de outras cidades ou de origem estrangeira.

Quando o interesse é de exercer alguma atividade no ramo imobiliário, não necessariamente a procuração precisa ser pública. O próprio art. 108 do Código Civil já indica quando deverá ser feita a Escritura Pública, pela lógica, os atos não elencados na norma podem ser feitos por instrumento particular.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

No entanto, devido ao crescimento econômico reforçado pelo mercado imobiliário na última década, viu-se um elevado índice de valorização de imóveis em todo o país que, agora, facilmente, ultrapassaram o limite de 30 salários mínimos imposto pelo art. 108. Assim, quando o assunto é movimentação imobiliária, em especial as “compras e vendas”, nos grandes centros urbanos quase não se usa mais procurações particulares.

## **2.1. Procuração pública e particular - diferenças**

A procuração pública é o instrumento lavrado por um Cartório com atribuição de Notas, conforme já exposto no item anterior. É um serviço de competência exclusiva podendo ser feito por qualquer Tabelionato de Notas do país. Consulados brasileiros também tem esta prerrogativa. Já a procuração particular, mais simples, pode ser feita pelas próprias partes e é de cunho pessoal, no entanto, exige-se certa formalidade, conforme dispõe o art. 654 do Código Civil.

Art. 654. Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.

§ 1º O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

§ 2º O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida.

A força e os poderes que cada tipo de mandato tem (público e particular) não são muito diferentes, pois, uma não é superior a outra. O que se verifica, são casos específicos em que a Lei determina certas situações que se deva usar a Procuração Pública e não a Particular.

No mercado imobiliário, os requisitos da procuração tendem a ser mais específicos e criteriosos, pois, o instrumento movimentará uma parte importante da economia do país e a segurança jurídica destes atos deve ser protegida. Neste ponto, é imperioso observar a regra imposta pelo art. 108 do Código Civil.

O legislador, ao redigir os requisitos descritos no art. 108, deixou expressa a importância dos atos praticados, vinculando-se uma condição ao valor do objeto e priorizando os principais pontos que necessitam de instrumentos públicos. Em resumo, a diferença entre a procuração pública e a particular, além das formalidades de sua lavratura, está vinculada aos atos pretendidos e no que a lei determina em cada situação.

## **2.2. Procuração universal e seus limites na prática jurídica**

O conceito básico para qualquer atividade na esfera civil é que se algo não é proibido então é permitido. É uma das bases do Princípio da Legalidade, expressa no art. 5, II da Constituição Federal, que diz “ninguém será obrigado a fazer ou

deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”, diferentemente da esfera administrativa, em que o membro da administração está obrigado a fazer somente o que a lei autoriza (CF/88, art. 37 caput).

GAGLIANO (2018, p. 163) explica que “em qualquer das formas de representação, é essencial a comprovação, pelo representante, da sua qualidade, bem como da extensão de seus poderes para atuar em nome do representado”, e ainda relaciona penalidade dizendo que “a sanção para o excesso de atuação é a responsabilidade pessoal do representante pelos atos excedentes, conforme regra do art. 118 do CC/2002”.

Embora a procuração seja feita pela livre vontade das partes, de uma forma pejorativa, não há fator proibitivo que impeça mandante e mandatário de celebrarem um mandato com poderes “universais”. No entanto, uma procuração assim por si só seria contraditória, uma vez que o mandato, seja em termos gerais ou específicos, possui finalidades e objetivos divergentes.

A impossibilidade encontrada de fazer valer um mandato universal seria nos casos em que se atribui poderes expressos (para vender) sem, contudo, indicar a parte especial (o objeto). Numa situação hipotética, qual seria a extensão dos poderes conferidos a um mandatário autorizando, por exemplo, “vender bens imóveis”? O mandante realmente está autorizando vender qualquer bem imóvel? Aqui encontramos um vício que forçaria uma interpretação aliada à vontade exclusiva do mandatário, demonstrando desconhecimento da norma legal e uma ideia torta do conceito de representação.

Os termos “gerais” e “mera administração”, no mandato, sugerem gerência, controle ou condução de atos. Não seria possível, no caso concreto, uma procuração conter poderes de gerência e alienar um imóvel, pois, ultrapassaria os limites determinados por lei.

### **2.3. Procuração irrevogável**

A procuração irrevogável é aquela que visa resguardar direitos pré-estabelecidos. É um contrato, a priori, bilateral que atrela interesses e vantagens para ambas as partes. Nos casos de não se tratar de um contrato bilateral, a

cláusula de irrevogabilidade será uma condição utilizada no interesse exclusivo do mandatário, além de também sugerir uma condição assessória em que um segundo contrato vincular-se-á ao primeiro.

Sobre a cláusula de irrevogabilidade, o Código Civil nos orienta sobre algumas possibilidades, conforme o arts. 683 e 684.

Art. 683. Quando o mandato contiver a cláusula de irrevogabilidade e o mandante o revogar, pagará perdas e danos.

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.

Na doutrina de Carlos Roberto Gonçalves:

Pode-se afirmar que o mandato é irrevogável quando: a) contiver cláusula de irrevogabilidade; b) for conferido com a cláusula “em causa própria” (art. 685); c) a cláusula de irrevogabilidade for condição de um negócio bilateral (mandato acessório de outro contrato), ou tiver sido estipulada no exclusivo interesse do mandatário; d) contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado (art. 686, parágrafo único - 2018, p. 443).

Silvo Salvo Venosa entende que “essa cláusula depende da oportunidade e conveniência das partes. Presente no negócio, o mandatário exerce a atribuição sem ser molestado”, e ainda explica:

A doutrina distingue, porém, se o mandato foi instituído no interesse do mandatário ou de ambas as partes, ou no interesse exclusivo do mandante. Se ocorrer esta última hipótese, nada impede a revogação, ausente qualquer interesse do mandatário em impedi-la (2017, p. 592).

Verifica-se que na procuração deve estar presente a cláusula de irrevogabilidade e esta cláusula, deve estar ligada ao interesse do mandatário. Nas procurações em causa própria já está implícito a irrevogabilidade. Assim, procurações que não possuem os requisitos de causa própria, não possuem o caráter de contrato bilateral e não foi celebrada no interesse exclusivo do mandatário, ficam sujeitas à revogação a qualquer tempo.

### **3. A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA**

A procuração em Causa Própria leva o nome de “procuração”, mas, em sua raiz, é um contrato bilateral que não só outorga poderes para representação, mas representa um contrato de compra e venda e, neste caso, o mandatário passa agir por conta própria. Para Washington de Barros Monteiro e Ana Cristina de Barros Monteiro França Pinto:

A procuração em causa própria está disciplinada no art. 685 do Código Civil de 2002. Discutia-se, por não ter o Código Civil de 1916 feito referência expressa a esse tipo de procuração, se ela valia como escritura de compra e venda e se podia ou não ser levada a registro. A jurisprudência vitoriosa era no sentido de que mencionada procuração constituía forma de alienação da propriedade, desde que contivesse todos os requisitos da compra e venda (*res, pretium et consensus*). Preenchendo esses requisitos, ela representava título hábil para transmissão de direitos reais, suscetível de registro<sup>7</sup>. Este entendimento foi consagrado pelo art. 685 do atual Código Civil (2015, p. 251).

Na procuração em causa própria, o vínculo entre mandante e mandatário não constitui uma relação típica de mandato, pela qual alguém recebe de outro poderes para em seu nome praticar atos ou administrar interesses (art. 653, CC). Na prática, há a alienação de um bem (compra e venda), outorgada no exclusivo interesse do mandatário, geralmente descrito com o termo “transferir para si”. Uma característica deste contrato é a não prestação de contas ao outorgante.

Nessa vertente, a Procuração em Causa Própria, além de conter a cláusula “em causa própria”, deve possuir todos os requisitos exigidos de um contrato comum de compra e venda, tais como qualificação completa das partes, identificação do imóvel, pagamento do respectivo imposto de transmissão, valor do negócio jurídico e forma de pagamento. Pode ser utilizada como título de transmissão, registrável no Cartório de Registro de Imóveis. Consta na base de dados do IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil que:

A procuração comum apenas outorga poderes de representação, já a procuração em causa própria, além dos poderes de representação também transmite direitos, por isso deve estar muito claro em seu teor a instituição da cláusula “em causa própria”. Se, no entanto, a procuração não contiver os elementos exigidos como se fosse uma autêntica compra e venda (descrição dos bens, qualificação completa das partes, anuência do cônjuge se for o caso, pagamento de ITBI, etc), não terá o condão de transmitir a propriedade, passando a ser apenas um ato que outorga poderes de representação, reclamando, neste caso, um outro instrumento a formalizar a alienação desejada pelo mandante (2012, *on line*).

Ainda sobre esta pauta Carlos Roberto Gonçalves explica que:

A procuração em causa própria ou mandato *in rem suam* é outorgada no interesse exclusivo do mandatário e utilizada como forma de alienação de bens. Recebe este poderes para transferi-los para o seu nome ou para o de terceiro (finalidade mista), dispensando nova intervenção dos outorgantes e prestação de contas. Segundo dispõe o art. 685 do Código Civil, conferido o mandato com essa espécie de cláusula, “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” (2018, p. 442).

A orientação do art. 685 do Código Civil leva o mandato em causa própria à característica de um contrato bilateral, irrevogável, isento de prestação de contas e com poderes para transferir determinado bem para si próprio. Nestes termos, no instrumento que é feito pela livre vontade das partes, não há impedimento de que o mandatário possa substabelecer, no entanto, considerando que a procuração em causa própria é um contrato tal como uma compra e venda, o substabelecimento também deverá ser considerado uma “segunda” compra e venda e, uma vez levado a registro, no Cartório de Registro de Imóveis, as duas deverão ser registradas como atos distintos de transmissão, em atenção ao Princípio da Continuidade Registral.

A cláusula “em causa própria” representa um negócio jurídico próprio e independente. O bem, adquirido pela procuração, é administrado como se seu fosse, assim, todos os deveres e obrigações relativos ao imóvel devem ser considerados de sua responsabilidade. Existe a possibilidade de transferência do imóvel para seu nome, no Cartório de Registro de Imóveis, quando presentes as formalidades legais, e o bem também pode ser atingido nos casos de ações executórias.

Se a procuração em causa própria estiver devidamente formalizada e apta a registro, Ricardo Marques Dip explica sua importância no Cartório de Registro de Imóveis:

À medida que o caráter público do registro designa a acessibilidade pública tanto para registrar quanto para conhecer o registro, mas, também e sobretudo, em plano teleológico, a extração de efeitos da publicidade - erga omnes -, quais os exigíveis pela segurança jurídica, tem-se, todavia, no registro público uma realidade dirigida ao bem comum (2010, p. 26).

Ressalta-se que quem não registra não é dono, assim, para que este instrumento seja apto a registro no Cartório, deve cumprir todos os requisitos

necessários exigidos para a transferência de propriedade, como já dito acima, bem como do devido pagamento do imposto de transmissão.

### **3.1. Uso indevido do mandato**

A procuração, como um mecanismo de representação, é um instrumento que permite uma pessoa agir em nome de outro, assim, o que o representante pode fazer é o que foi previamente determinado/acordado.

O seu uso e a extensão dos poderes outorgados são restritos e não podem extrapolar seus limites, assim, qualquer ato pretendido pelo mandatário, que não esteja expresso no mandato, não terá validade, ressalvada aqui, a hipótese do art. 662 do Código Civil.

Art. 662. Os atos praticados por quem não tenha mandato, ou o tenha sem poderes suficientes, são ineficazes em relação àquele em cujo nome foram praticados, salvo se este os ratificar.

Um ponto importante ligado ao art. 662 acima são os casos em que se estipula cláusula de vigência, pois, atos praticados após a validade do mandato considerar-se-ão como se não tivesse mandato e não terão eficácia, além de responder pessoalmente o mandatário (CÓDIGO CIVIL, art. 663).

No geral, o art. 661 do Código Civil (que distingue procuração geral da específica) combinado com o art. 682 (que trata da revogação ou renúncia, morte ou interdição, mudança de estado e prazo de vigência), dita alguns dos requisitos reguladores do mandato e ambos funcionam como limitadores de poderes. Deste modo, atos que confrontam a norma legal, são passíveis de anulação, ou nulos quando a legislação expressamente os considera assim.

O uso indevido do mandato começa quando não se formaliza corretamente a vontade dos contratantes, seja pela má orientação ou pela má redação da procuração. Ocorre falha na sua lavratura e, geralmente, ausência de poderes. O mandatário, que já recebeu a informação tácita do mandante, muitas vezes interpreta despreocupação com os ditames contidos na procuração pública e acaba por agir com poderes não previstos no mandato.

O contrato consigo mesmo é outro ponto relevante, quando o assunto é nas representações. Esta prática reflete conflito de interesse, pois, o vendedor que busca um melhor valor para seu negócio, por exemplo, contraria o comprador que geralmente está em busca de um valor mais baixo. Sobre o assunto, temos o disposto no art 119 do Código Civil.

Art. 119. É anulável o negócio concluído pelo representante em conflito de interesses com o representado, se tal fato era ou devia ser do conhecimento de quem com aquele tratou.

Não há cabimento nem respaldo jurídico que possibilite um mesmo mandatário representar tanto o vendedor quanto o comprador, no mesmo negócio jurídico. Neste tema, Monteiro e Pinto explica que, pelo Código Civil,

o art. 117 fulmina de invalidade o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo, exceto se a lei o permitir ou o representado. A questão do contrato consigo mesmo, ou da procuração em causa própria, sempre causou polêmica, pelo possível conflito de interesses que possa haver quando o representante defende os interesses do representado e os próprios interesses, ou de terceiros (2015, p. 251)

A invalidade do negócio jurídico, no entanto, poderá se tornar válido se o mandante ratificar o negócio, nos termos do art. 662 do Código Civil, aceitando, neste caso, o ato praticado pelo mandatário. Porém, pelo mesmo dispositivo, em seu parágrafo único, “a ratificação há de ser expressa, ou resultar de ato inequívoco, e retroagirá à data do ato”.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

À vista da importância de uma boa estruturação da procuração pública no universo imobiliário, que tem reflexo imediato na economia e no desenvolvimento do país, verifica-se que o instrumento de mandato deve ser levado a sério. A razão de se fazer uma pesquisa sobre a procuração pública era, inicialmente, para abordar como a legislação regula e estrutura o instrumento e, ao mesmo tempo, contribuir para um conhecimento técnico mais avançado do que o mero senso comum. No entanto, o estudo demonstrou como resultado uma preocupação do mau uso do instrumento, seja no fator formal ou legal.

As partes contratantes (mandante e mandatário) não devem ter “surpresas” quando da utilização do mandato. Significa dizer que o instrumento deve ser preciso, no que se refere aos poderes conferidos. Daí a razão de se redigir uma procuração pública que expresse exatamente o que o mandante quer (ou o mandatário, caso seja este o interessado), dentro dos limites legais. Outro problema encontrado, pois, o uso indevido do mandato está atrelado exatamente na utilização de um instrumento que não expressa a vontade de uma das partes.

No intuito de direcionar um trabalho ligado ao ramo imobiliário, encontramos na jurisprudência diversas ocorrências, com atos nulos, envolvendo práticas de compra e venda simulada por procuração, alguns casos evidenciados na presente pesquisa. Esta prática traz a ideia de que parte da população acredita que um comprador que compra um imóvel por procuração, exclui a procuração em causa própria, age como se comprasse por um meio normal e regular (um contrato legítimo de compra e venda).

A infração das limitações impostas por lei e pelo próprio instrumento parece não sofrer resistência daqueles que deveriam conferir a legitimidade do mandato. A inobservância da lei e a transcrição imprecisa da vontade das partes sugere ser parte do mesmo problema infracional.

Por todo o exposto, é preciso que reformulemos nossos conceitos sobre o instituto dos mandatos. A ideia do trabalho, expondo um amontoado de normas técnicas, com o intuito de conduzir a uma formação de conhecimento sobre o instituto da representação, se tornou extremamente válida. Apresentou pontos cruciais que definem os mandatos e dão o Norte àqueles que procuram pelo instrumento.

Assim, não se tem, aqui, a pretensão de ter esgotado o assunto, nem se abordou tantos desafios encontrados no cotidiano. Por isso mesmo, que novos trabalhos e novas pesquisas devem ser desenvolvidas. Novas doutrinas e conhecimentos sempre devem ser objetos de pesquisas, e o aprofundamento do tema deve ser melhor discutido e repassado à população.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil Brasileiro. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 26 mar 2018.

BRASIL. **Constituição Federal Brasileira de 05 de outubro de 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: 25 ago 2018.

BRASIL. **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 set 2018.

CRISTINA, Katlyn. **O Contrato de Mandado**. Jusbrasil, 06 out 2015. Disponível em: <<https://katlyngavron.jusbrasil.com.br/artigos/239948364/o-contrato-de-mandato>>. Acesso em: 09 jun 2018.

DIP, Ricardo Marques. **Série direito registral e notarial: Direito administrativo registral**, 1ª Edição. São Paulo: Saraiva. 2010.

ESTADO DE GOIÁS. Tribunal de Justiça. **Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial /Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás**. Goiânia: Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, 2015.

FERREIRA, Paulo Gaiger. Coleção Cartórios - **Tabelionato de notas I: teoria geral do direito notarial e minutas**, 2nd edição. São Paulo: Saraiva. 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil, v. 1 – Parte Geral**, 20ª edição. São Paulo: Saraiva, 2018.

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

\_\_\_\_\_. 15th edição. São Paulo: Saraiva. 2018.

IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. **Procuração em Causa Própria - registro**, 04 ago 2012. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/irib-responde-procuracao-cedil-atilde-o-em-causa-pr-oacute-pria-registro>>. Acesso em: 06 nov 2018.

JUSBRASIL – Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo TJ-ES – **Apelação: APL 0000686-15.2005.8.08.0035**. 2017. Disponível em: <<https://tj-es.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/482813825/apelacao-apl-6861520058080035?ref=juris-tabs>>. Acesso em 11/06/2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios TJ-DF: **Apelação Cível. 0017462-49.2015.8.07.0009** DF 0017462-49.2015.8.07.0009 <<https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/501612862/20150910176465-df-0017462-4920158070009>>. Acesso em 24/11/2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça de Santa Catarina TJ-SC – **Apelação Cível: AC 20130628949 Indaial 2013.062894-9**. <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/321835209/apelacao-civil-ac-20130628949-indaial-2013062894-9>>. Acesso em 24/11/2018.

LEITE, Gisele; HEUSELER, Denise. **Mandato. Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XI, n. 51, mar 2008. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=2446](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2446)>. Acesso em: 22 set 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros e PINTO, Ana Cristina de Barros Monteiro França. **Curso de Direito Civil 1 - Parte Geral**, 45ª edição. São Paulo: Saraiva. 2015.

\_\_\_\_\_. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**, 44ª edição. São Paulo: Saraiva. 2015.

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

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

\_\_\_\_\_. **Direito Civil - Vol. 3 - Contratos**, 17ª edição. Atlas, 11/2016b.

\_\_\_\_\_. 18ª edição. Atlas, 2017.