

EDUARDO EUSTÁQUIO FIALHO CAMPOS

**DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA COMO
TÍTULO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

BACHARELADO EM DIREITO

FIC – CARATINGA
2013

EDUARDO EUSTÁQUIO FIALHO CAMPOS

**DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA COMO
TÍTULO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

Monografia apresentada à banca examinadora do Curso de Direito das Faculdades Integradas de Caratinga – FIC, como exigência parcial à obtenção do título de Bacharel de Direito, sob a orientação do professor Msc. Márcio Xavier Coelho.

FIC – CARATINGA
2013

Primeiramente a Deus por todas as bênçãos que me enviastes. A meus pais José Campos e Osana, ao meu irmão Augusto, pelo apoio incondicional e constante, e a todos que de alguma forma contribuíram para minha jornada.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus por tudo, de bom e ruim que me tem proporcionado, pois tudo o que ocorre na vida de uma pessoa serve para seu engrandecimento.

A meus pais José Campos e Osana, que sempre estiveram ao meu lado para a minha formação humana e acadêmica.

Ao meu irmão Augusto, que sempre me apoiou e me incentivou, meu muito obrigado.

Ao professor Márcio Xavier Coelho, que com toda a sua atenção e conhecimento me orientou neste trabalho.

“Se me roubas a bolsa, não me levas senão lixo. Se me roubas o nome, roubas minha maior riqueza”.

William Shakespeare

RESUMO

Habitualmente, utiliza-se da escritura, seja ela pública ou particular, para efetuar a transferência de bens imóveis. Inclusive, preleciona o artigo 108 do Código Civil de 2002, que deverá ser, obrigatoriamente, lavrada escritura pública quando o valor dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, for superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. Contudo, no ordenamento jurídico pátrio, existe a figura da procuração em causa própria, onde há possibilidade do próprio mandatário receber o bem ou direito, como aduz o artigo 685 do Código Civil.

A Lei 6.015/73, em seu artigo 221, estabelece um rol taxativo dos títulos que possam ser levados a registro. Porém a procuração em causa própria não consta no corpo deste artigo. Serão objetos de registro e averbação os títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, conforme o artigo 172 do mesmo diploma. Não consolida o entendimento pacífico de juristas a procuração em causa própria ser título hábil a ser levado a registro. Porém existe uma corrente doutrinária que afirma ser possível o registro da procuração em causa própria, desde que esta preencha todos os requisitos de uma escritura pública de compra e venda.

Palavras Chave: Procuração em causa própria – Bem imóvel – Registro.

Sumário

INTRODUÇÃO	7
CONSIDERAÇÕES CONCEITUAIS	8
1. DIREITO IMOBILIÁRIO	10
1.1. Do direito real de propriedade imóvel	11
1.2. Formas de aquisição da propriedade imóvel	16
1.3. Títulos registráveis.....	17
1.4. O registro imobiliário como forma de aquisição da propriedade imóvel.....	19
2. DO MANDATO	21
2.1. Características do mandato	22
2.2. Da procuração	25
2.3. Da procuração em causa própria.....	27
2.3.1. Requisitos da procuração em causa própria	29
2.3.2. Partes capazes.....	30
2.3.3. Da documentação necessária	31
3. DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA COMO TÍTULO IMOBILIÁRIO REGISTRÁVEL	33
3.1. Casos de dispensa da escritura de compra e venda de imóvel.....	33
3.2. Escritura de compra e venda versus procuração em causa própria	34
3.3. Da possibilidade de se registrar a procuração em causa própria como título de aquisição da propriedade imóvel	38
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	42
BIBLIOGRAFIA	44

INTRODUÇÃO

A presente monografia, sob o tema “A procuração em causa própria como título de aquisição da propriedade imóvel”, tem por objetivo verificar a possibilidade de dispensa da lavratura de escritura pública de compra e venda nos casos da procuração em causa própria. Leva-se como problema jurídico, o questionamento se a procuração em causa própria seria uma forma de dispensa da lavratura de escritura de compra e venda, sendo título hábil para ser levado a registro. Assim, seguiremos em prol de um único objetivo, que é a confirmação de que pode ser levada a registro no caso de aquisição de imóvel para que seja substituída a escritura.

A hipótese a ser confirmada com o desenvolvimento do trabalho, fundamenta-se nos ensinamentos de Nicolau Balbino Filho (2008)¹, vindo a ser o marco teórico, por ser direto na grande discussão envolvendo a possibilidade da lavratura de escritura de compra e venda nos casos da procuração em causa própria. Com o entendimento do grande doutrinador, é que temos condição de tomarmos um posicionamento quanto da hipótese levantada da procuração em causa própria ser título hábil a ser levado em registro.

A presente monografia é dividida em três capítulos distintos. No primeiro, de título “Direito Imobiliário”, pretende-se abordar as formas de aquisições de uma propriedade imóvel, os registros e títulos registráveis, para podermos identificar o problema a ser levantado por este trabalho.

O segundo capítulo a ser abordado, denominado “Do mandato”, iremos trazer os seus requisitos, as características, a sua relação com a procuração, e para finalizar este capítulo, será tratado sobre a procuração em causa própria especificamente.

Por fim, o terceiro capítulo a ser dissertado, a saber, “Da procuração em causa própria como título imobiliário registrável”, trazendo à baila as possibilidades de dispensa da escritura de compra e venda, bem como a diferença existente entre a escritura de compra e venda e a procuração em causa própria e a relação com o escrito particular.

¹ BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis – Doutrina – Prática – Jurisprudência**. 13 ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 511.

CONSIDERAÇÕES CONCEITUAIS

Tendo em vista ser o presente trabalho apresentado com o intuito de esclarecer a problemática relacionada ao âmbito do direito imobiliário, é mister destacar alguns conceitos básicos que serão vistos ao longo de todo o trabalho para a compreensão da cláusula em causa própria como título hábil a ser levado a registro.

Podemos perceber que as palavras “procuração em causa própria; bem imóvel e registro”, serão ilustradas no presente trabalho de uma maneira corriqueira, assim devemos conceituá-las para melhor compreensão.

No que se refere a procuração em causa própria, define Caio Mário:

Originária do Direito Romano servia de escape para a proibição de ceder o crédito. Um terceiro à relação jurídica era constituído *procurator in rem suam*, facultando-se-lhe proceder no seu próprio interesse. O direito moderno, não obstante admitir livremente a cessão de crédito, ainda guarda a figura da procuração em causa própria, que dispensa o mandatário de prestar contas, e implica numa cessão indireta de direitos. Pela sua natureza e pelos seus efeitos, a procuração em causa própria é irrevogável, e sobrevive à morte do mandante ou do mandatário, porque traduz obrigação transmissível aos herdeiros.² (grifo no original).

O autor ora citado descreve a principal característica da procuração com a cláusula em causa própria, que é a irrevogabilidade, mesmo diante da morte das partes. Assim, assimila a inteligência do artigo 685 do Código Civil de 2002, que traz em seu corpo essa referência.

Outra referência que devemos abordar como sendo essencial para o entendimento do trabalho é o conceito de bem imóvel, trazido por Lêdo Batista Neves como sendo:

Bens Imóveis – diz-se daqueles que não podem ser removidos sem destruição, alteração ou perda de sua forma ou substância. Os bens imóveis são: por **ficção** ou **determinação legal**, quando, sendo de

² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense 1984, p. 288.

natureza móvel, a lei lhes atribui a condição jurídica de imóveis: o navio, os bens e direitos da sucessão; **por natureza**, quando são naturalmente imóveis: o prédio, a árvore frutífera, o subsolo³. (grifo no original).

A definição de Registro, para o direito registral imobiliário, pode ser dada como sendo onde se encontra a transmissibilidade do imóvel. Constam no registro o número do protocolo no registro imobiliário, a data do registro, o proprietário anterior (transmitente), e quem está adquirindo o imóvel (adquirente), bem como o meio e data da transmissão (compra e venda, adjudicação, herança, etc), o valor do imóvel e demais condições que possam constar da transmissão do imóvel⁴.

Assim esgota-se as considerações conceituais com as definições de cada palavra-chave essencial para o entendimento do presente trabalho.

³ NEVES, Iêdo Batista. **Vocabulário prático de tecnologia jurídica e brocardos latinos**. 1. ed. Rio de Janeiro: Atlas.

⁴ RIOS, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**. 2009. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2009, p. 113.

1. DIREITO IMOBILIÁRIO

Tema de suma importância para ser desenvolvido e para se ter compreensão das minúcias de que trata o presente trabalho, é o que se atribui ao direito imobiliário. Um ramo do direito autônomo, diferente do direito civil e do direito público, fazendo parte do direito real, tratando especificamente do direito da propriedade imóvel e do seu exercício. O direito imobiliário é parte do direito das coisas (direito real), pois se relaciona com a propriedade dos imóveis.

Desde sempre houve no contexto histórico a relação com o direito imobiliário, que veio se aperfeiçoando e se transformando no que hoje podemos localizá-lo no direito real, nesse compilado de norma que devem ser obedecidas pela sociedade como um todo, pois afeta o ambiente em geral, não se limitando ao espaço físico em que se encontra, nem tampouco as partes envolvidas em um negócio jurídico que se tem por objeto um imóvel. É apresentado no cotidiano exemplos em que estão empregados nas relações jurídicas o direito imobiliário, como nos casos do crescimento de habitações, loteamentos, os condomínios, a comunicação até mesmo com as construtoras, toda essa gama de atos estão amparados os princípios e regras que compõem o direito imobiliário. Arthur Rios analisa o direito imobiliário como sendo **“tudo aquilo que cria, modifica ou extingue relações de direito real, tendo as suas causas e efeitos é ‘direito imobiliário’ com contornos próprios”**⁵ (Grifo no original). Confirmando o que foi explanado anteriormente.

Concretizando, o direito imobiliário pode ser definido como um conjunto de normas que regulamentam as existências jurídicas dos imóveis, acompanham suas transformações e mudanças de pessoa para pessoa e disciplinam seu uso e gozo.⁶

Inserido no direito imobiliário, encontra-se o registro de imóveis. Este, na lição de Demétrios Emiliasi:

Providencia, além de outros atos, o registro de todos os títulos translativos de direitos reais, bem como as devidas averbações que podem modificar a situação do imóvel ou a dos que se apresentam como detentores de seus direitos, além de inscrever todos os atos relacionados ao parcelamento do solo e regularização de condomínios especiais. Tais atos são os mais

⁵ RIOS, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**. 2009. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2009, p.92

⁶ RIOS, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**. 2009. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2009. p. 93.

comuns para esse Serviço – Sua competência territorial estende-se a comarca onde se encontra instalada. Em caso de mais de uma Serventia nesse território, dita competência será determinada através de divisão geográfica da aludida comarca.⁷

Registro de imóveis, conforme conceituado supra, refere-se à serventia, ou ofício, onde são levados os títulos a serem matriculados, registrados ou averbados. Não se confunde com o ato de registrar imóvel, sendo este, ato privativo do titular, ou oficial, do ofício do registro de imóveis competente.

1.1. Do direito real de propriedade imóvel

Atualmente a legislação em que se encontra amparo para se discutir sobre o direito real de propriedade é a Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, Lei dos Registros Públicos. É por ela que embasamos toda as ações do direito imobiliário brasileiro, principalmente os relacionados a propriedade imóvel.

Os direitos reais são tidos como *numerus clausus* (números restritos) por toda a doutrina, ou seja, são os que foram criados por lei e estão estabelecidos no nosso ordenamento jurídico, não vindo a ser admitido qualquer outro que não esteja elencado nesta lei.

O artigo 1.225 do Código Civil de 2002, elenca em seu corpo o que é para o nosso ordenamento, os direitos reais, definindo cada um como posteriormente a saber:

Artigo 1.225 São direitos reais:

- I. a propriedade;
- II. a superfície;
- III. as servidões;
- IV. o usufruto;
- V. o uso;
- VI. a habitação;
- VII. o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII. o penhor;
- IX. a hipoteca;

⁷ EMILIASI, Demétrios. **Manual dos Tabeliães**. 12. ed. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, São Paulo: Forense, 2009. p. 83.

- X. a antricrese;
- XI. a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII. a concessão de direito real de uso.⁸

A propriedade, na doutrina de Farias e Rosenvald, é conceituada por sua afirmação de que:

É um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio possibilitando ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto⁹.

São esses o que o Código Civil traz como sendo os direitos reais, sendo *numerus clausus*, como entendido por toda a doutrina de que se trata o direito imobiliário e o direito civil. Somente interessam os elencados neste artigo.

Para melhor compreensão do tema, é mister uma sucinta conceituação dos direitos reais compreendidos pelo ordenamento jurídico pátrio.

A propriedade é instrumentalizada pelo seu domínio, é o que traz a grande maioria dos autores ao seu respeito.

Assim quando se diz em bens imóveis, o seu domínio é adquirido com o registro do título de aquisição da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Tendo que o registro é genérico, e o núcleo é a matrícula do registro imobiliário¹⁰, como aduz o artigo 236, da lei 6.015: “*Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado*”.¹¹

Ressalte-se novamente que a propriedade é o direito em que se tem o proprietário em usar, gozar, fruir e dispor, ao seu prazer, sempre respeitando as relações com outros sujeitos de direito.

O direito a superfície, como preceituam Farias e Rosenvald:

⁸ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 235

⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3 ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006. p. 178.

¹⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 9 ed.. São Paulo: Atlas, 2009. p.184.

¹¹ BRASIL. Lei 6.015. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, 31 de dezembro de 1973. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva 2013, p 1.312.

Consiste na faculdade que o proprietário possui de conceder a um terceiro, tido como superficiário, a propriedade das construções e plantações que este efetue sobre ou sob o solo alheio (solo, subsolo ou espaço aéreo de terreno), por tempo determinado ou sem prazo, desde que promova a escritura pública no registro imobiliário¹²

Mesmo não transferindo a propriedade, o direito real de superfície, tem que se instrumentalizar através de escritura pública, que deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, onde se dará publicidade ao ato, transferindo o direito real de superfície sobre o referido imóvel ao superficiário.

Têm-se a servidão, nas palavras de Farias e Rosenvald quando há imposição de restrição ou restrições em um prédio em proveito de outro, pertencentes a diferentes proprietários, sendo quem sofre a servidão, denominado de serviente, em benefício de outro, denominado de dominante. Pode ser instituída por contrato, testamento, usucapião, sentença, ou mesmo por destinação do proprietário, devendo ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, gravando o prédio serviente, em sua matrícula, conferindo a matrícula como o núcleo do registro¹³.

No usufruto, Farias e Rosenvald dissertam que “(...) direito real é temporário e concedido a uma pessoa para desfrutar um objeto alheio como se fosse próprio, retirando suas utilidades e frutos, assim, sem alterar a sua substância”¹⁴. Quando referente a um bem imóvel, deverá ser registrado no Registro de Imóveis competente.¹⁵

O próximo direito a ser relacionado é o direito real de uso, que deixa com que o proprietário de uma determinada coisa, conceda a alguém o direito de usar da coisa ou somente parte dela, percebendo seus frutos, na proporção de sua necessidade e de sua família. E não poderá ser cedido a outrem.

¹² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3 ed. Rio de Janeiro:Lúmen Júris, 2006. p. 400.

¹³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3 ed. Rio de Janeiro:Lúmen Júris, 2006.p.568.

¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3 ed. Rio de Janeiro:Lúmen Júris, 2006.p.581

¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3 ed. Rio de Janeiro:Lúmen Júris, 2006. p.581.

O direito real de habitação, do artigo 1.414, do Código Civil de 2002¹⁶, dará ao titular do direito apenas a posição de residir, sem qualquer poder para alugar, nem emprestar, mas simplesmente para residir com sua família, temporariamente em caráter gratuito. Assim, não poderá ser cedida como o direito real de uso.

Já no que se refere ao direito real do promitente comprador, se concretiza por um contrato celebrado entre acordo de vontades pelas partes, onde um realiza a promessa de venda e a outra parte a promessa de compra do imóvel, consentindo nas cláusulas abordadas em relação aos valores, prazos e condições de cada parte, até se realizar a lavratura da escritura. Assim, o promitente comprador possui o direito de compra e o promitente vendedor, tem o dever de repassar a escritura definitiva, desde que realizado o registro no cartório de Registro de Imóveis, dando publicidade ao ato, conforme os artigos 1.417 e 1.418, ambos do Código Civil.¹⁷

Penhor é um dos direitos reais elencado no Código Civil, que explicado por Farias e Rosenvald¹⁸, revela que seja a efetiva transferência ao credor da posse de uma coisa móvel que tem por objetivo a garantia de pagamento de um débito, assim o bem ficará temporariamente nas mãos do credor, até que se satisfaça o débito. É um contrato acessório a um principal, podendo ser levado a registro por qualquer das partes.

A hipoteca é disciplinada no Código Civil de 2002, mas a forma como se procederá, é regida pela Lei 6.015/73, Lei de Registros Públicos. Cristiano Chaves de Faria aduz como sendo hipoteca.

Pode ser conceituada como direito real de garantia, em virtude do qual um bem imóvel (exceto navios e aeronaves) remanesce na posse do devedor ou de terceiro, assegurando preferencialmente ao credor o pagamento de uma dívida. Um ou mais bens específicos do patrimônio imobiliário do devedor ou do terceiro garantidor são afetados como caução específica de uma obrigação.¹⁹

¹⁶ Artigo 1.414. Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com a sua família. BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 249.

¹⁷ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 249.

¹⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3 ed. Rio de Janeiro:Lúmen Júris, 2006 p.619.

¹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3 ed. Rio de Janeiro:Lúmen Júris, 2006. p. 644.

É registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, gravando o imóvel e dando publicidade ao ato perante a terceiros.

A anticrese é a exploração do colhimento dos frutos pelo credor, com os quais serão pagos os juros e a dívida principal, contudo, o credor recebe do devedor a posse do bem imóvel, de proprietário deste.²⁰

Por fim, os direitos reais de concessão de uso especial para fins de moradia e concessão do direito real de uso, estão disciplinados na Lei 11.481 de 31 de março de 2007 que faz referência à nova redação aos dispositivos das Leis nº. 9.636, de 15 de maio de 1998; 8.666, de 21 de junho de 1993; 11.124, de 16 de junho de 2005; 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; 9.514, de 20 de novembro de 1997 e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e ainda dos Decretos-Leis nº. 9.760, de 5 de setembro de 1946; 271, de 28 de fevereiro de 1967; 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; onde prevê as medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências.

No que diz a respeito da matéria, Campos Silva reproduziu bem em sua monografia da seguinte forma:

O direito real de concessão de uso especial para fins de moradia, o poder público, seja federal, estadual ou municipal, concede através de ato administrativo, ao particular que possuía até 30 de junho de 2001, durante 5 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, imóvel urbano ou de área marinha não superior a 250,00 m², (duzentos e cinquenta metros quadrados), o direito de utilizar deste imóvel para sua residência ou moradia, no intuito de regularizar a situação destes particulares que ocupavam imóveis públicos. Este direito real visa a dois objetivos específicos: primeiramente é fazer com que a propriedade exerça sua função social e dar mais dignidade a população carente, que, em regra é que mais ocupa tais bens públicos²¹.

Contudo na concessão de direito real de uso, o poder público concede, ou por contrato ou escritura pública, ao particular o direito de explorar economicamente o imóvel público para os fins de urbanização, industrialização, cultivo ou de outra forma de se explorar o imóvel visando sempre o interesse social se sobrepondo o

²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3 ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006, p.669.

²¹ SILVA, José Campos da. **Da usucapião de imóvel particular urbano em face ao imposto predial territorial urbano (IPTU) devidos pelo proprietário anterior**. 2010. f 14. Monografia (Bacharel em Direito) – Faculdades Integradas de Caratinga – FIC, 2010.

interesse individual. O direito real de uso poderá ser transmitido inter vivos ou *causa mortis*, por causa da morte.

Em caso de destinação diferente da especificada ao bem público, o poder que concedeu ou o uso ou a moradia poderá revogar a qualquer tempo.²² Conforme explicitado, foram feitas não só as definições jurídicas do que se refere aos direitos reais de propriedade imóvel, mas também dos que tratam sobre coisas móveis, como no caso do direito real de penhor, que somente poderá ser dado as coisas móveis, como preleciona o artigo 1.431, do Código Civil de 2002.²³

1.2. Formas de aquisição da propriedade imóvel

As formas de aquisição de propriedade são várias, assim, vale destacar a compra e venda, usucapião, sucessão, adjudicação, acessão, e tantas outras formas. Para se concretizar esta aquisição e o seu domínio, é necessário que se registre no Cartório de Registro de Imóveis competente, para se ter validade junto ao negócio jurídico.

A efetiva aquisição da propriedade imóvel se dá com o registro no Cartório de Imóveis onde se encontra o imóvel, assim quando alguém leva um título de aquisição de propriedade, por exemplo como uma escritura de compra e venda, o escrivão do cartório irá realizar o devido registro deste título na matrícula do imóvel, objetivando assim a publicidade do ato.

Se referindo as formas de aquisição de propriedade imóvel, vale ressaltar que o instituto da usucapião e da acessão, são formas originárias de aquisição da propriedade imóvel, independentemente de registro, sendo que é necessário o registro sim, mas este valerá somente para dar publicidade ao ato.²⁴ A sucessão, é também uma forma aquisição da propriedade que não depende do registro do título, pois os herdeiros se tornam proprietários desde o momento do falecimento do *de*

²² RIOS, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2009, p.280.

²³ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 250.

Artigo 1.431. Constitui-se o penhor pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou a alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação. BRASIL. **Lei 10.406. Institui o Código Civil**. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 250.

²⁴ RIOS, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**. 3 ed. Curitiba: Juruá, 2009, p. 303.

cujus, relação que se faz com o instituto da *saisine*, que quer dizer, nos moldes do entendimento de Carlos Roberto Gonçalves:

(...) *saisine*, que dizer posse, e *saisine héréditaire*, significa que os parentes de uma pessoa falecida tinham o direito de tomar posse de seus bens sem qualquer formalidade. Essa situação se expressava pela máxima *Le mort saisit le vif*, princípio que se encontra consagrado no art. 724 do Código Civil francês, pelo qual os herdeiros são *investidos de pleno direito* nos bens, direitos e ações do defunto (“Les héritiers légitimes et les héritiers naturels sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt, sous l’obligation d’acquitter toutes les charges de la succession”).²⁵

Valendo-se assim de que a sucessão é também uma das formas de aquisição da propriedade imóvel de forma originária, devendo posteriormente ser levada a registro somente para o ato cumprir com o princípio da publicidade dos atos notariais, sendo que, após a realização do registro, o direito real de propriedade retroage até a data da abertura da sucessão.

1.3. Títulos registráveis

O artigo 167, da Lei 6.015/73, traz as atribuições do Registro de Imóveis, que realizará além da matrícula, o registro e a averbação.

Os títulos que podem ser levado a registro estão elencados no corpo do artigo 221, da Lei de Registro Públicos, lei número 6.015 de 31 de dezembro de 1973, no capítulo V, a saber:

Artigo 221. Somente são admitidos a registro:

- I. Escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiro;
- 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 de Registro de Títulos e Documentos, assim como

²⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 38.

- sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após a 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.²⁶

Ao que se pode avaliar nas palavras de Arthur Rios, são princípios que regem o registro dos títulos imobiliários: a publicidade, legalidade, fé pública, continuidade, obrigatoriedade, retificação, prioridade, especificidade, disponibilidade, a instância e a tipicidade.²⁷

Um princípio que gera discussão no âmbito imobiliário é o da tipicidade, pois é nele que se discute se os títulos registráveis contidos na Lei de Registros Públicos seriam *numerus clausus* ou *numerus apertus*. Pois sendo *numerus apertus*, o rol seria taxativo, elencando os principais títulos a vir ser registrado. Mas, não há consenso doutrinário a respeito do tema.

Ensina Afrânio de Carvalho que os títulos registráveis são de natureza taxativa, só se admitindo o que está na lei de registros públicos “como se sabe, as hipóteses de registro são previstas, de modo taxativo, nos diversos itens do inciso I do artigo 221 da LRP, constituindo ‘*numerus clausus*’”.²⁸ (grifo no original).

Em sentido contrário, Walter Ceneviva aduz que

Registrar imóveis e direitos reais a eles referentes é função de serventários privativos, nos termos da legislação em vigor no País, e não apenas nos da Lei 6.015, que define o sistema geral do Registro de Imóveis, mas não o esgota na medida em que outras leis determinam assentamentos imobiliários obrigatórios.²⁹

Via de regra, é o que acontece aos Registros de Imóveis no Brasil, não se admitindo qualquer registro, sem que antes seja relacionado na legislação dos

²⁶ BRASIL. Lei 6.015. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, 31 de dezembro de 1973. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 1.311.

²⁷ RIOS, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**, 3 ed. Curitiba: Juruá, 2009, p. 123.

²⁸ CARVALHO, Afrânio. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense.1998. p. 111

²⁹ CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**, 15. ed., São Paulo: Saraiva, 2002. p. 350.

registros públicos. Assim, a Lei 6.015/73, restou a esgotar a matéria relativa a registros públicos, disciplinando a matéria e dividindo os atos praticados no Cartório de Registro de Imóveis em dois grandes grupos, o primeiro é o registro e posteriormente averbação. O primeiro envolvendo direitos e ônus reais; o segundo, atos relativos a mutação referente a matrícula, conforme se vê no art. 167. Tanto a doutrina como a jurisprudência já firmaram entendimento no sentido de que referido rol é taxativo, somente podendo ser ampliado por força de lei.

1.4. O registro imobiliário como forma de aquisição da propriedade imóvel

Para se ter o real conhecimento do que a lei especial dos registros públicos entende como forma de aquisição da propriedade imóvel, é mister adicionar ao presente texto o entendimento de que quem não registra não é dono, jargão frequente no âmbito imobiliário e cartorário brasileiro. Essa expressão tem-se como fundamento o artigo 1.227 do Código Civil brasileiro, que aduz o seguinte:

Artigo. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por ato entre vivos, **só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos** (arts. 1.245 a 1.247)".³⁰ (grifo nosso).

Implica assim que, enquanto não for registrado o título para transferir a propriedade diante ao Registro de Imóveis, o alienante continuará sendo visto como o dono do bem, não tendo o suposto adquirente do imóvel qualquer direito sobre o mesmo. O registro imobiliário é a prova do domínio do imóvel. É por ele que temos as referências que precisamos sobre determinado bem ou sobre os bens de referida pessoa para diversos fins.

Nicolau Balbino Filho cita Clóvis Beviláqua para, em sua obra, enriquecer a conclusão sobre os efeitos dos registros imobiliários, assim descrevendo:

³⁰ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 235.

O registro de imóveis, porém, não se limita a dar publicidade aos atos jurídicos referentes às mutações da propriedade. A constituição, transferência e modificações dos direitos reais, em geral, devem refletir-se nesse registro, a fim de que ele dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como direitos reais que os ampliam ou destroem.³¹

O registro é o modo de adquirir imóveis com o competente registro do título de transferência, tendo validade *erga omnes* e conseqüentemente a publicidade. Também é advindo do registro de imóveis a transferência de direitos sobre os imóveis, tantos os de gozo e de garantia.

Contudo, o registro público compreende, na esfera civil, o registro imobiliário, o de protestos, o de registro de títulos e documentos, o de pessoas jurídicas e o de pessoas naturais. Esses componentes agem de forma interligada, mantendo sempre contato uns com os outros. É de forma exemplificativa que no caso de escritura de compra e venda de um imóvel, a não efetivação do registro imobiliário não seria capaz de produzir o efeito da transferência de propriedade. Como relata Arthur Rios, estes serviços imobiliários servem para dar autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos.³²

Entretanto, também o artigo 1.245, do Código Civil de 2002, faz menção ao registro no Cartório Imobiliário do bem imóvel a ser transferido entre vivos.

Por fim, ao ser levado a registro, o título de transferência de propriedade imóvel, sendo este registrado pelo tabelião no cartório competente, passa a ter publicidade, validade jurídica e a conseqüente finalização da transferência do imóvel a outra pessoa. Sendo que não sendo levado a registro, não se transfere a propriedade, assim não tendo como finalidade a pretendida aquisição.

³¹ BALBINO FILHO *apud* BEVILÁQUA, Clóvis. **Registro de Imóveis – Doutrina – Prática – Jurisprudência**, 13 ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 525.

³² RIOS, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**, 3 ed. Curitiba: Juruá, 2009, p 113.

2. DO MANDATO

Parte integrante do Código Civil de 2002, mais especificamente no que tange o título IV, capítulo X, o mandato está disciplinado nos artigos 653 a 692 do diploma civilista. Tem-se por ressaltar o teor do artigo que introduz o mandato no ordenamento jurídico.

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 do mandato.³³

Assim mandato é o contrato pelo qual uma pessoa (mandatário), recebe poderes de outra (mandante), para em seu nome, praticar atos jurídicos ou administrar interesses.

Não se deve confundir procuração com mandato. Como leciona Silvio de Salvo Venosa “o mandato é contrato e como tal requer manifestação unilateral de vontade. Procuração é manifestação unilateral de vontade daquele que pretende ser mandante”³⁴. Ou seja, pode haver mandato sem procuração (como nos casos de representação em cargos eletivos), mas nunca procuração sem mandato.

No caso da formalização do mandato, tanto mandante como mandatário, terão obrigações a cumprir, devendo ser sempre levado à baila a boa fé das partes, bem como em relação aos terceiros a ser envolvidos, sendo esta figura a pessoa que se comunicará diretamente com o mandatário, por este apresentar o mandato outorgado por quem deseja ser representado.

Por fim, vale ressaltar que, por não ser ato solene, a aceitação do mandato pode ser expressa ou tácita. Ademais, em alguns casos, a lei exige que a procuração seja confeccionada por instrumento público.

³³ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 195.

³⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2009 p. 260.

2.1. Características do mandato

O mandato pode ser expresso ou tácito, verbal ou escrito. Para o mandato existem diversas características a ser definidas por Caio Mário, em sua obra, 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 subseqüentes, que nele não estão compreendidos.
- f. Revogável (...) ³⁵.

Estas são as principais características que se têm por mandato no âmbito jurídico, mas além dessas, o mandato pode ser concretizado via procuração, por qualquer pessoa, desde que capaz, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante, mas com uma peculiaridade de que trata o artigo 666, do Código Civil de 2002, que trata do maior de dezesseis e menores de dezoito anos não emancipado, podendo ser mandatário, e com a exceção de que não caberá ação do mandante contra eles senão com as conformidades das regras gerais³⁶, medida que visa a proteger os bens do incapaz, tendo o mandante todo o risco do negócio e não podendo alegar posteriormente a anulação do ato, alegando ter celebrado com incapaz. O mandato pode ser substabelecido por instrumento particular, um exemplo disso é o caso do substabelecimento de um advogado para com outro, na seara do judiciário.

Há que se dizer que tanto o mandante como o mandatário tem obrigações a serem cumpridas, seja por exemplo em dar plenas condições ao mandatário para que realize o que foi aceito no mandato, seja para que cumpra conforme a intenção

³⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense 1984, p.275.

³⁶ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 196.

do mandante, obrigações essas expressas no ordenamento jurídico civilista, composto de quinze artigos (artigo 667 a 681). Caio Mário³⁷ descreve que as principais obrigações inerentes ao negócio jurídico contraído por ambas as partes. Primeiramente o mandatário terá que ser fiel na execução do mandato, sendo obrigado a aplicar toda sua habilidade para que seja satisfeito a sua execução. Tem-se que haver a prestação de contas ao mandante, e tendo que transferir-lhe todas as vantagens provenientes do mandato.

É mister destacar que o é ineficaz ato praticado por quem não tenha mandato, ou se seus poderes são insuficientes para realização do mesmo, salvo se o mandatário os ratificar, entendimento esse do artigo 662 do diploma civil de 2002.

Das extinções do mandato requer atenção ao numerário 682, do diploma civilista do ano de 2002, que aduz:

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 negócio³⁸.

Entende-se assim que o mandato poderá ser revogado pelo mandante, ato unilateral, independente de justificação, gerando efeitos *ex nunc*, não podendo retroagir, gerando efeitos futuramente, sendo válido todos os atos, principalmente em relação a terceiros. Um maneira de se revogar o mandato, é o caso da outorga a um mandato posterior e a não menção do anterior, revogando o mandato originário. E também pela renúncia do mandatário, que pode ser feita de forma total, devendo ser comunicada por meio idôneo, ou apenas em parte, revogação parcial, no caso com reserva de poderes, que é o um dos casos em que acontece no âmbito jurídico da advocacia, quando um ao advogado substabelece a outro com reserva de poderes, assim mantendo os poderes para junto com o substabelecido atuar.

O parágrafo único do artigo 686, aduz que são irrevogáveis os mandatos que contenham poderes para o cumprimento ou confirmação de negócios encetados,

³⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense 1984, p 279.

³⁸ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 197.

aos quais estejam vinculados³⁹. O que este texto de lei pretende passar ao mandatário, e principalmente aos terceiros com quem realizam negócios jurídicos com aquele, é a segurança jurídica, não podendo ser revogado o mandato quando pode se estar a um passo de concretizar o negócio que deu causa ao mandato, segurança passada ao terceiro de boa-fé.

Existe ainda o caso trazido no texto de lei em que não haverá eficácia de revogação do mandato. Possibilidade esta descrita no que se refere a procuração com a cláusula "em causa própria", que não se extinguirá nem pela morte de qualquer das partes, dispensando o mandatário a prestar contas e podendo transferir para si ou para outros os bens móveis ou imóveis, que foram objetos do mandato a ele conferido, inteligência do artigo 685, do Código Civil.

Com a morte do mandante se extingue o mandato, como vimos anteriormente, mas podem persistir seus efeitos contra os sucessores, impondo-lhes obrigações se for o caso, desde que o mandatário ignore esta causa natural e se relacione com o terceiro de boa-fé, como aduz o artigo 689 do diploma civil.

Venosa aduz que o efeito do mandato pode ser transferido a outrem e suas conseqüências podem segui-lo após a morte do mandatário, através do instituto do testamento⁴⁰.

No que se refere a interdição (inciso II, do artigo 682, CC/02), e a mudança de estado que inabilite o mandante a conferir poderes ou ao mandatário para os cumprir (inciso III, do artigo 682, CC/02), o mandato deverá ser extinto por não ser mais capaz ou por não poder ser validado os seus atos, tornando-se incapaz para o exercício ou outorga do mandato, no caso da interdição ou mesmo no na mudança de estado, por um ato civil que possa contrair poderá deixá-lo incapaz, como por exemplo, o casamento.

E a última prática de que trata o ordenamento jurídico civil a respeito a extinção do mandato é a pelo término do prazo ou por findar o negócio a que se deu causa do mandato, entendimento este que não acarretam maiores interpretações doutrinárias.

³⁹ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**. 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 197.

⁴⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2009 p. 291.

2.2. Da procuração

Como já foi anteriormente destacado, procuração não se confunde com mandato, sendo aquela um ato unilateral de oferta e esta a aceitação desta oferta.⁴¹ A procuração é o instrumento do mandato pelo qual alguém delega poderes a fim de representá-lo em diversos assuntos, assim, exteriorizando o mandato, sendo a forma mais usual de se instrumentalizar o mandato.

A procuração, em certos casos, só tem validade se lavrada por instrumento público (registrada no cartório de notas), como por exemplo, para venda de imóveis, quando outorgada por menores, analfabetos e finalidades em que se exija tal característica.

Os requisitos básicos da procuração estão dispostos no parágrafo primeiro, do artigo 654, do Código Civil atual, que relaciona ser necessário a 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.⁴²

A firma reconhecida pode ser exigida por terceiros a se confirmar e confiar na eficácia da outorga dos poderes, sua finalidade é passar a confiança e autenticidade ao declarante e a todos que envolvam o negócio jurídico.

É importante destacar a procuração *apud acta*, pois nela os poderes são conferidos no momento da realização de um negócio jurídico, como em uma audiência ou inspeção judicial. Trata-se de uma espécie de procuração que é formalizada no curso de um processo.⁴³ Já a procuração de *rato*, como preceitua Venosa, e prevista no artigo 37 do Código de Processo Civil⁴⁴, o mandatário aparece

⁴¹ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2009 p. 274.

⁴² VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2009 p. 276

⁴³ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2009 p. 277

⁴⁴ Artigo 37. Sem instrumento de mandato, o advogado não será admitido a procurar em juízo. Poderá, todavia, em nome da parte, intentar ação, a fim de evitar decadência ou prescrição, bem como intervir, no processo, para praticar atos reputados urgentes. Neste caso, o advogado se obrigará, independentemente de caução, a exhibir o instrumento de mandato no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogável até outros 15 (quinze), por despacho do juiz, Parágrafo único. Os atos, não ratificados no prazo, serão havidos por inexistentes, respondendo o advogado por despesas e perdas

no ato processual sem a devida procuração e se compromete a apresentá-la no prazo estipulado em lei, qual seja, quinze dias, prorrogáveis por igual período.

Uma outra espécie de procuração é a procuração *ad judicium*, procuração esta outorgada ao advogado para que realize todos os principais atos judiciais em nome do cliente, outorgante. Este tipo de procuração serve para o foro em geral, com exceção aos atos que disciplina o artigo 38 do Código de Processo Civil,⁴⁵ por serem atos típicos inerentes as partes, mas podendo ser conferidos aos advogados desde que tenham sido convencionados explicitamente na procuração.

Existe também no ordenamento jurídico civilista a figura da procuração em causa própria. Procuração esta que será tratada de um modo especial em um tópico exclusivo, mas não podemos deixar de tecer alguns comentários. Portanto, a procuração em causa própria disciplinada ao teor do artigo 685 do Código Civil, não poderá ter sua eficácia a sua revogação e não se extinguirá pela morte de qualquer das partes. É o documento essencial para ser usado quando necessário e outra maneira não há para se concretizar uma transação imobiliária entre o mandante e o mandatário.

A procuração poderá ser pública ou privada, dependendo do ato a que se destina. Um exemplo que o Código Civil nos traz para a procuração na modalidade pública, é o do artigo 108, que relata que será lavrada a escritura pública para os atos que visem constituir, transferir, modificar ou renunciar direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país⁴⁶, assim, por constar expressamente em lei, se aplicará a pública para estes casos e em que a lei exigir.

É também utilizada essa formalidade quando o negócio jurídico envolver menores, os incapazes, caso de pessoas analfabetas, no que tange o envolvimento e interesse de deficientes visuais e no caso citado anteriormente (acima de trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país).

e danos. BRASIL. Lei 5.869. Institui o Código de Processo Civil. Brasília: 11 de janeiro de 2007. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 372.

⁴⁵ Artigo 38. A procuração geral para o foro, concedida por instrumento público, ou particular assinado pela parte, habilita o advogado a praticar todos os atos do processo, salvo para receber citação inicial, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação e firmar compromisso. BRASIL. Lei 5.869. Institui o Código de Processo Civil. Brasília: 11 de janeiro de 2007. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 372

⁴⁶BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 165..

A formalização da procuração na sua forma pública atinge sua finalidade quando esta for lavrada no cartório de tabelionato de notas, pelo tabelião titular ou seu substituto, devendo o tabelião certificar de todos os documentos das partes (outorgante e outorgado), bem como as assinaturas, assim por finalizar a procuração pública.

2.3. Da procuração em causa própria

Importante instituto do Direito Civil brasileiro, a procuração em causa própria está disciplinada ao teor do artigo 685 do atual Código Civil, anteriormente disciplinada no corpo do artigo 1.317, do Código Civil de 1916. Institui aquele artigo que podemos 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, assim vale sua mera transcrição:

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.⁴⁷

Assim demonstrado as principais características da procuração com a cláusula específica, devemos nos atentar para a especificidade de que não se pode ser revogada, nem mesmo com a morte do mandante, diferente de outros tipos de procuração que se extingue pela morte de qualquer uma das partes.

Diferente da representação que tipifica o artigo 117⁴⁸ CC/02, pois nesta os poderes podem ser revogados a qualquer tempo, há a revogação pelo óbito, e uma

⁴⁷ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 197.

⁴⁸ Artigo 117. Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo. BRASIL. Lei Lei

característica essencial presente na *procuratio in rem suam* (procuração em causa própria) que não abarca o disposto do instituto da representação do referido artigo, é que não há qualquer pagamento ou quitação para que se concretize a dê a efetiva legalidade ao ato jurídico.

A efetividade da procuração em causa própria e a sua utilidade no âmbito imobiliário/cartorário brasileiro é definido da seguinte forma pela inteligência de 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.⁴⁹

O autor faz uma importante ressalva no caso em questão de se admitir que o mandatário fixe, por sua própria convicção e interesse, o preço do negócio a ser estabelecido, não podendo, neste caso prosperar e ver seus efeitos sendo aplicados, pois assim poderá o mandatário, que é o responsável por fazer o prévio pagamento, como se estivesse adquirindo o imóvel, destinar, por exemplo, um preço irrisório ao mesmo, sendo o mandante lesado por essa prática. O artigo 489 do Código Civil em seu corpo aduz que é nulo o contrato quando se deixa que apenas uma das partes fixe o preço, como se pode ver em sua íntegra descrição.

Artigo 489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço.⁵⁰

Confirmando o que já foi exposto, o artigo traz uma vedação expressa a feitura do contrato pelo preço avençado por apenas uma das partes.

BRASIL Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 165.

⁴⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2009 p. 284.

⁵⁰ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**. 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p.187.

Contudo, a procuração em causa própria é irrevogável não por se constituir uma exceção aos mandatos em geral, mas por se tratar de transmissão de direitos.

Ao que se pode relacionar com o direito atual, esta modalidade de procuração, aperfeiçoada em dois mil e dois pelo legislador, não causa nenhuma discussão no que se refere à sua composição e até mesmo na sua feitura, mas não era assim nos tempos de que o mundo civilista fundamentava à inteligência do código civil de mil novecentos e dezesseis (1916). Pois anteriormente havia duas correntes de doutrinadores que interpretavam de maneira diversa a extinção da procuração em causa própria ocasionada pela morte do mandante, idealizando, uma parte da doutrina que se perderia a eficácia e outra trazendo diretrizes diversas, entendendo que não haveria revogação pela simples morte do mandante, entendimento este que se formalizou no atual ordenamento jurídico.

Ainda que o artigo 656 do diploma civil disserte sobre que o mandato, se exterioriza este mediante procuração, poderá ser de forma expressa ou tácita, verbal ou escrito. Mas para que se configure o instituto da procuração com a cláusula em causa própria, é necessário que seja de forma escrita e bem expressa esta condição, não sendo permitido para que se configure este instituto, apenas a descrição de irrevogabilidade e irretratabilidade.

2.3.1. Requisitos da procuração em causa própria

A procuração em causa própria deverá conter os mesmos requisitos da procuração. Porém, para que seja levada a registro, terá que reger-se pelos mesmos requisitos atribuídos à escritura de compra e venda para que se tenha validade ao contexto jurídico. São eles: a coisa, o preço e o consentimento. Portanto, muitos autores atribuem a esta cláusula específica como um negócio jurídico disfarçado pela procuração, fazendo com que o mandatário aja em seu próprio nome e não mais em nome do mandante.

Assim sendo, para ser levada a registro, da mesma forma que a escritura de compra e venda, como requisito essencial à lavratura do instrumento de mandato em causa própria, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento prévio do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), bem como os emolumentos a que se

destina a compra e venda, para se ter validade no ato e não causar discussões futuras.

Além dos requisitos descritos no parágrafo primeiro do artigo 654 do Código Civil de 2002, também se exige 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.

2.3.2. Partes capazes

As partes que poderão figurar tanto como mandante como mandatário no caso da outorga de poderes com a cláusula própria, são as mesmas conferidas no caso de mandato, disciplinado no artigo 654 CC/02, podendo ser qualquer pessoa capaz, mas diante da procuração em causa própria terá de ser exclusivamente lavrada por instrumento público.

Em termos jurídicos, Venosa aduz que “No direito moderno, consideram-se pessoas tanto o homem, isoladamente, como as entidades personificadas, isto é, certos grupos sociais que se denominam *pessoas jurídicas*”⁵¹ (grifo no original). Ou seja, tanto a pessoa natural quanto a pessoa jurídica poderão figurar como outorgante ou outorgado na procuração em causa própria.

Com relação à capacidade, ensina Venosa:

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.⁵² (grifo no original)

⁵¹ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Parte Geral**, 9 ed. São Paulo: Atlas, 2009 p. 126.

⁵² VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Parte Geral**, 9 ed. São Paulo: Atlas, 2009 p. 134.

Nos termos do Código Civil Brasileiro, são considerados absolutamente incapazes, os menores de 16 (dezesseis) anos de idade; os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos; e também, os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade (art. 3º).

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, e os que, por deficiência mental, tenham o discernimento reduzido, os excepcionais, sem desenvolvimento mental completo, e os pródigos (art. 4º). 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, a pessoa natural atinge a capacidade civil plena ao completar 18 (dezoito) anos de idade (art. 5º). Vale ressaltar que a menoridade cessará para os maiores de 16 (dezesseis) anos de idade caso o mesmo seja emancipado, contraia matrimônio, seja aprovado em concurso e exerça emprego público efetivo, tenha colado grau em curso de ensino superior, ou ainda, pelo estabelecimento civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com dezesseis anos completos tenha economia própria.

Considerando que a pessoa jurídica detém capacidade para outorgar tanto procuração quanto escritura, nada impede que possa também outorgar procuração em causa própria, desde que representada legalmente, arquivando-se em cartório, além dos documentos de praxe, os demais documentos necessários.

2.3.3. Da documentação necessária

A *procuratio in rem suam* necessita dos mesmos documentos da procuração: documentos pessoais originais (RG, CPF e certidão de casamento se houver). Os dados pessoais do procurador (nome, RG, CPF, estado civil, profissão e endereço) devem ser informados, sendo recomendável que sejam apresentadas cópia dos documentos para conferência.

Para pessoa jurídica as partes deverão apresentar original ou cópia autenticada do contrato social e de suas alterações, ata de nomeação da diretoria, CNPJ, além do RG e CPF originais do representante que irá assinar o documento.

Em qualquer caso de alienação de imóvel em que o alienante seja pessoa jurídica, deverá ser fornecida, ainda, a Certidão Negativa de Débito – CND, expedida pela Receita Federal do Brasil.

Como no caso estamos tratando de transferência de bem imóvel é importante de apresentar a certidão do imóvel retirada no cartório de registro de imóveis da cidade onde está localizado o imóvel.

3. DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA COMO TÍTULO IMOBILIÁRIO REGISTRÁVEL

A esta procuração com a cláusula específica é descrita pelos doutrinadores como sendo uma alienação disfarçada de procuração, pois para ser levada a registro deverá conter todos os requisitos necessários de uma escritura de compra e venda para se ter validade.

3.1. Casos de dispensa da escritura de compra e venda de imóvel

Os casos em que será dispensada a escritura de compra e venda de imóvel está elencada no artigo 221, incisos II a V, da lei de Registros Públicos, são eles:

Artigo 221. Somente são admitidos a registro:

I.(...)

II.. escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensando 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 de Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após a 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.⁵³

Assim, têm-se os casos que poderão ser realizado o registro em cartório imobiliário competente, dispensando a escritura de compra e venda, desde que realizado de forma que não contenha nenhum vício no negócio jurídico.

⁵³ BRASIL. Lei 6.015. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, 31 de dezembro de 1973. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15. ed. atual. Ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013.

Primeiramente, salta aos olhos o entendimento de que a procuração em causa própria se encaixaria no que diz respeito ao inciso dois, do artigo ora transcrito, 'escritos particulares autorizados em lei', mas o que se pode dizer é que os escritos particulares autorizados em lei são:

Escrituras particulares de compra e venda, do artigo 108 CC/02;
O contrato particular de promessa de compra e venda, do artigo 26, §6, da lei 6.766/79, incluído pela lei 9.785/99.
Os contratos particulares oriundos do Sistema Financeiro de Habitação, artigo 221, II, lei 6.015/73; combinado com o artigo. 1º, §1º da Lei 7.433/85, combinado ainda com o artigo 61, §5º da Lei 4.380/64, incluído pela lei 5.049/66;
E a incorporação e fusão de empresas; regida pela Lei 8.934/94, art. 64, combinado com a Lei 6.404/76 em seu artigo. 98 §2º⁵⁴.

Pela descrição acima podemos ver que não há nenhuma menção ao instituto da procuração em causa própria, não admitindo interpretações extensivas sobre o assunto.

3.2. Escritura de compra e venda versus procuração em causa própria .

A escritura de compra e venda, no caso de ser pública, (acima de trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, conforme o artigo 108 CC/08), terá que seguir com rigor o que dispõe a lei 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240/86, que dispõe sobre os requisitos da escritura pública e disciplina alguma das ações do tabelião. A título exemplificativo segue a lei e o decreto em seus principais artigos para o tema.

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.

⁵⁴ www.serjus.com.br/trabalho_01_fjrs.html acessado dia 02 de novembro de 2013.

§ 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.

(...).⁵⁵

Entretanto aduz o decreto 93.240/86:

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

Dando continuação ao que dispõe sobre a escritura pública, os seus requisitos principais são a data e lugar de sua realização; reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato; nome nacionalidade, estado civil e a completa qualificação, bem como a indicação do regime de bens do casamento, quando necessário; a manifestação de vontades das

⁵⁵ BRASIL. Lei n. 7.433 de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7433.html> Acessado em 28 de outubro de 2013.

⁵⁶ BRASIL. Lei n. 7.433 de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d93240.html> Acessado em 28 de outubro de 2013.

partes e dos intervenientes, assinatura das partes, dos demais comparecentes e do Tabelião, encerrando o ato.

Essas são as principais características da escritura de compra e venda para que possa ser levado a registro.

Deve-se enfatizar que, em todo documento público, caso haja alguém que não saiba ou não possa assinar, outra pessoa capaz assinará a seu rogo.

A *procuratio in rem suam*, foi tratada anteriormente em capítulo próprio, devendo ser acrescentado algumas considerações em acordo com a escritura de compra e venda de imóvel.

Como se sabe, não há na legislação de registros públicos (artigo 221, Lei 6.015/73) a figura da procuração em causa própria para ser objeto de título a ser levado a registro. O primeiro inciso deste artigo abarca as escrituras públicas de modo geral, incluindo assim a compra e venda.

Mas para os doutrinadores que defendem que o instituto da procuração com a cláusula “em causa própria”, possa ser levada a registro, como analogia à escritura de compra e venda, direcionam seu raciocínio de que esta seja uma alienação disfarçada de procuração, e assim terá que obedecer os mesmos requisitos da escritura de compra e venda para concretizar a finalidade registrável.

Ao comentar o artigo 685 do CC/02, Diniz⁵⁷, resume em sendo um mandato que importa e cessão de direito ou transferência de coisa móvel ou imóvel, que se dá por objeto do mandato, observando as formalidades legais. Balbino Filho comunga do entendimento de que essas formalidades legais são: a coisa, o preço e o consentimento.

Contudo, para que seja possível o registro da procuração em causa própria, esta terá que apresentar em sua forma todos os requisitos da escritura de compra e venda já mencionada.

Portanto, ressalte-se, não é obrigatório que esses requisitos estejam sempre presentes na procuração em causa própria, desde que não haja a finalidade de ser levada a registro.

Já no que tange a procuração em causa própria, mas o que vale destacar de sua composição frente a escritura de compra e venda é que não é necessário, para a concretização da procuração *in rem suam*, as formalidades em que possui a

⁵⁷ BALBINO FILHO *apud* DINIZ Maria Helena. **Registro de Imóveis – Doutrina – Prática – Jurisprudência**. 13 ed.rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2008, p.512.

escritura de compra e venda, sendo essencial essas mesmas composições no caso em que tenha o objetivo de ser levado a registro posteriormente por qualquer uma das partes.

Para finalizar este tópico segue o quadro comparativo para melhor elucidação de todo o exposto.

QUADRO COMPARATIVO ENTRE ESCRITURA, PROCURAÇÃO E PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

Escritura de compra e venda	Procuração	Procuração em causa própria (para fins de registro)
Partes capazes	Partes capazes	Partes capazes
Objeto lícito	Objeto lícito	Objeto lícito
Exige-se forma solene, prescrita em lei	Não é solene	É um ato revestido de solenidades e peculiaridades
É um ato que poderá ser oneroso ou gratuito	Pode ser onerosa ou gratuita	Pode ser onerosa ou gratuita
Não se extingue com a morte das partes	Se extingue com a morte de qualquer das partes	Não se extingue pela morte das partes, mesmo que não se tenha levado a registro

Fonte: BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis – Doutrina –Prática - Jurisprudência**. 13. ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2008.

3.3. Da possibilidade de se registrar a procuração em causa própria como título de aquisição da propriedade imóvel

Nos termos do que foi trazido até o presente momento, uma forma de elucidar todos os caminhos a ser percorrido para que possa se chegar a conclusão, conforme o marco teórico inicialmente mencionado, trazendo a possibilidade da procuração com a cláusula em causa própria ser levada a registro como título de aquisição de propriedade imóvel, se fidelizamos a confirmação dessa hipótese com o doutrinador Nicolau Balbino Filho que aduz:

Embora o artigo 221 da Lei dos Registros Públicos não inclua a procuração em causa própria, o artigo 172 declara que serão registrados os atos translativos de direitos reais, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer seja para sua transferência, quer para a sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.⁵⁸

Assim, Balbino Filho traz a sua inteligência no que diz respeito ao instituto da procuração em causa própria ser registrada ao cartório de registro de imóveis competente, com o respaldo no artigo 172 da LRP:

Artigo. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos ou mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.⁵⁹

No mesmo enalço Balbino Filho, conjuga com o pensamento de João Rabello de Aguiar Vallim que entende ser a procuração *in rem propriam*, quando

⁵⁸ BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis – Doutrina – Prática – Jurisprudência**. 13 ed.rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2008,p. 511.

⁵⁹ BRASIL. Lei 6.015. Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências. Brasília: 31 de dezembro de 1973. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**. 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013, p 1.277.

constante de instrumento público, equivalente à escritura de compra e venda, mas somente transferirá a propriedade quando registrada no Registro de Imóveis⁶⁰.

Walter Ceneviva aponta que há divergência sobre a natureza registrável da procuração em causa própria:

Assim é também com o mandato em causa própria. Trata-se de negócio jurídico de alienação, que tem aparência de procuração, mas implica a transferência de direitos. Não é de ser averbado, mas registrado. Em sentido contrário, porém, acórdão unânime do TJRGS (2.^a C. Civ., rel. Des. Ruy Rubens Ruschel, RJTJRS 83:440) onde consta que a procuração em causa própria só transfere ao procurador o poder de fazer a venda; mas é inconfundível com a própria venda. **Não é a melhor orientação: o critério substancial prepondera sobre o formal, e leva ao registro.**⁶¹ (grifo nosso).

Ceneviva expõe que não há unanimidade quanto à possibilidade do registro da procuração em causa própria, porém orienta, com muita propriedade, que diante das peculiaridades deste tipo especial de mandato, o mesmo poderá ser levado a registro.

Contudo é possível o registro da procuração em causa própria como título aquisitivo de propriedade imóvel desde que presentes os requisitos da escritura de compra e venda, conjugando com a possibilidade que foi trazida por Balbino Filho em sua menção ao artigo 172 da LRP. Ainda terá de ser realizado o efetivo pagamento, do mandatário ao mandante, do valor do imóvel com a anuência das duas partes, sendo vedada a estipulação do preço só pela parte do mandatário, além do pagamento do imposto de transmissão de bem imóvel e das custas cartorárias.

Por fim as consequências que podemos trazer ao caso são as mesmas de quando realizado uma escritura de compra e venda e levada ao cartório de Registro de Imóveis competente, transferindo assim a propriedade.

Há a possibilidade do escrivão do cartório de Registro de Imóveis não aceitar a argumentação de que possa lavrado o registro da procuração com a cláusula própria, portanto existe o instrumento que nos auxilia que é o levantamento de

⁶⁰ BALBINO FILHO *apud* VALLIM, João Rabello de Aguiar. **Registro de Imóveis – Doutrina – Prática – Jurisprudência**. 13 ed.rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 512.

⁶¹ CENEVIVA, Walter. *Manual do Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988. p. 104.

dúvida perante ao judiciário para que possa realizar o ato do registro. Assim, improvável com que o magistrado julgue indeferindo o pedido, pois há entendimentos jurisprudências que embasam esta possibilidade.

Conforme entendimento jurisprudencial:

EMENTA (REVISOR): AÇÃO REIVINDICATÓRIA - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO POR MEIO DE SUBSTABELECIMENTO OUTORGADO DEPOIS DO FALECIMENTO DO MANDANTE - PROCURAÇÃO COM CLÁUSULA "EM CAUSA PRÓPRIA" - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS - TÍTULO DE DOMÍNIO INAPTO PARA EMBASAR O PLEITO PETITÓRIO. 1. **A procuração com a cláusula "em causa própria" vale como verdadeiro título de transmissão de direitos.** 2. Apenas quando preenchidos os requisitos, é que continua com plena eficácia após a morte do mandante. 3. **Não basta a mera estipulação de irrevogabilidade e irretratabilidade para que fique caracterizada como procuração em causa própria, notadamente diante de sua especificidade.** 4. Ausentes os requisitos essenciais da compra e venda, não há como atribuir tal natureza à procuração e demais substabelecimentos, pelo que, com a morte da mandante, extingue-se os poderes ali contidos. Para o ajuizamento do pedido de reivindicação não de restarem configuradas a prova do domínio da coisa, a prova de que o réu a possua ou a detenha injustamente e a identificação individualizada da coisa pretendida. A lavratura de escritura pública, feita por procuração, após a morte da outorgante, é nula de pleno direito, por ser considerado inexistente o ato jurídico.⁶²

Jurisprudência do Tribunal de Minas Gerais, confirmando o exposto anteriormente, para junto aos requisitos da procuração em causa própria. E aceitando o registro da procuração em causa própria como título aquisitivo de propriedade imóvel, desde que presentes todos os requisitos anteriormente mencionados.

⁶² TJMG. Ap. Cív. nº 1.0433.08.246455-6/001. 6ª Cam. Cív. Rel. Exmo. Sr. Des. Antônio Bispo. DJ: 28/02/2013. DP: DJe 07/03/2013. Disponível em : <<http://www.tjmg.jus.br/portal/jurisprudencia/consulta-de-jurisprudencia>> . Acessado em 28 de outubro de 2013.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por todo o exposto no corpo do presente trabalho, aportamos considerações, definições e entendimentos de diversos doutrinadores, visando esclarecer o referido tema. O direito imobiliário é compreendido por todas as ações que envolvem os direitos reais, onde temos amparo legal na Lei dos Registros Públicos para disciplinar essas ações. No mesmo diploma legal, encontramos ao teor do artigo 221, os diversos títulos que são aceitos para serem registrados no cartório de Registro de Imóveis competente, sendo este rol taxativo (*numerus clausus*), não admitindo qualquer outro título a não ser o que disciplinado rigorosamente no rol do artigo anteriormente mencionado.

Portanto, para que seja válida a transferência do imóvel para um terceiro, o adquirente, é mister destacar que essa não se concretiza apenas por um contrato, ou por uma promessa de compra e venda, sendo essencial que venha ser registrada para se ter os efeitos legais que se pretende com a transferência, ou senão continuará a ser o imóvel de propriedade do antigo dono. Assim, é pelo registro que se exterioriza a transferência de um bem imóvel, dando segurança, publicidade e eficácia perante a terceiros.

Como sabemos, a procuração é o instrumento do mandato, sendo que o mandato é onde há a outorga dos poderes para que ajam em nome do mandante, sendo o mandatário, a pessoa que cabe cumprir fielmente o que foi definido. Assim, o mandato pode ser expresso, tácito, verbal ou escrito, com características bem peculiares, como sendo gratuito na maioria das vezes, consensual, e gerando obrigações para ambas as partes, a prestação de contas por parte do mandatário, bem como a sua extinção/revogação pela morte de qualquer das partes. A procuração em si é o instrumento onde exterioriza o mandato, podendo ser de uma forma mais simples, sem tanto rigor quanto a sua formalização. A procuração poderá ser tanto pública como privada, dependendo de sua finalidade e a características das partes e do imóvel a ser objeto da procuração.

O instituto da procuração com a cláusula em causa própria, definida no artigo 685 CC/02, tem como sua principal característica a irrevogabilidade, pois não se extinguirá nem com a morte de qualquer das partes, ficando ainda dispensado a

prestação de contas pelo mandatário, assim definida como uma alienação disfarçada de mandato constituindo transferência de direitos, diferentemente como é definida a procuração pura e simples. E ainda, não basta a mera descrição de irrevogabilidade e irretratabilidade, se não estiver inerentes a procuração com a cláusula em causa própria, os mesmos requisitos da compra e venda.

Preleciona o texto da Lei 6.015/73, em seu artigo 221, o rol taxativo de títulos que podem vir a ser registrados. Porém a procuração em causa própria não consta no corpo deste artigo, contudo o artigo 172 da mesma Lei consta que serão objetos de registro e averbação, os títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis. Assim, entendemos ter uma saída para que possa encaixar a procuração em causa própria nos títulos a serem registrados pelo Registro de Imóveis, incluindo-a como um título translativo de direito real. Podendo assim ser levada a registro, mesmo com o rol do artigo 221 da LRP, ser entendido como taxativo, e ainda só transferirá a propriedade para o mandatário no caso da procuração em causa própria se a mesma for registrada perante o Registro de Imóveis. Caso haja um entendimento diverso por parte do escrivão do cartório, deverá ser feita um levantamento de dúvida junto ao judiciário, para que resolva sobre o possível registro da procuração em causa própria, sendo demonstrados todos os argumentos levantados no presente trabalho.

BIBLIOGRAFIA

BALBINO FILHO. **Registro de Imóveis – Doutrina – Prática – Jurisprudência**, 13 ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2008.

BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013.

BRASIL. Lei 6.015. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, 31 de dezembro de 1973. CURIA, Luiz Roberto, **Vade Mecum**, 15 ed. atual., ampliada. São Paulo: Saraiva, 2013.

CARVALHO, Afrânio. **Registro de Imóveis**, 4. ed. Rio de Janeiro: Forense.1998.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**, 15. ed., São Paulo: Saraiva, 2002.

EMILIASI, Demétrios. **Manual dos Tabeliães**. 12. ed. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi editora, 2009.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3 ed. Rio de Janeiro:Lúmen Júris, 2006.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

NEVES, Iêdo Batista. **Vocabulário prático de tecnologia jurídica e brocardos latinos**.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

RIOS, Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**. 2009. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2009.

SILVA, José Campos da. **Da usucapião de imóvel particular urbano em face ao imposto predial territorial urbano (IPTU) devidos pelo proprietário anterior**.

2010. f 14. Monografia (Bacharel em Direito) – Faculdades Integradas de Caratinga – FIC, 2010.

TJMG. Ap. Cív. nº 1.0433.08.246455-6/001. 6ª Cam. Cív. Rel. Exmo. Sr. Des. Antônio Bispo. DJ: 28/02/2013. DP: DJe 07/03/2013. Disponível em : <<http://www.tjmg.jus.br/portal/jurisprudencia/consulta-de-jurisprudencia>>.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 9 ed.. São Paulo: Atlas, 2009.