



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70066736398

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 19/11/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 25/11/2015

Cidade: Alvorada

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Giovanni Conti

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. MANDATO MEDIANTE PROCURAÇÃO. EXTINÇÃO COM A MORTE. ART. 682, INCISO II, DO CCB/2002. Hipótese em que deve ser mantida a sentença que acolheu a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro. O mandato outorgado em análise se extinguiu com a morte do mandante, consoante dispõe o inciso II do art. 682 do CCB/2002. APELO DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70066736398 (Nº CNJ: 0359017-59.2015.8.21.7000) – DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE ALVORADA

Apelante: Marcus Aurélio Reis

Apelado: A Justiça

Relator: Giovanni Conti

Data de Julgamento: 19/11/2015

Publicação: Diário da Justiça do dia 25/11/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. MANDATO MEDIANTE PROCURAÇÃO. EXTINÇÃO COM A MORTE. ART. 682, INCISO II, DO CCB/2002. Hipótese em que deve ser mantida a sentença que acolheu a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro. O mandato outorgado em análise se extinguiu com a morte do mandante, consoante dispõe o inciso II do art. 682 do CCB/2002. **APELO DESPROVIDO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, as eminentes Senhoras **DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES**

(PRESIDENTE) E DES.^a MARTA BORGES ORTIZ.

Porto Alegre, 19 de novembro de 2015.

DES. GIOVANNI CONTI, Relator.

RELATOR

DES. GIOVANNI CONTI (RELATOR)

Trata-se de apelação cível interposta por JOSÉ ANTÔNIO PEREIRA DE GODOY, contra a sentença das fls. 23/25, a qual acolheu a dúvida suscitada pelo OFICIAL DO REGISTRO E TABELIÃO DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS MARCUS AURÉLIO REIS, perante a Direção do Foro de Alvorada.

Consta do relatório da sentença:

O OFICIAL DE REGISTRO E TABELIÃO DE PROTESTOS DE TÍTULOS CAMBIAIS DE ALVORADA suscitou dúvida acerca da validade da procuração outorgada por Pedro Antônio Pereira de Godoy, em face de José Antônio Pereira de Godoy, devido ao falecimento do mandante. Acostou Nota de Impugnação.

Manifestou-se a parte interessada, a qual impugnou a suscitação de dúvida (fls. 04/11).

Foram os autos com vista ao Ministério Público, que declinou de intervir (fls. 19/19v).

Vieram os autos conclusos.

Nas razões (fls. 28/34), relatou ter adquirido um imóvel de propriedade de José Antônio Pereira de Godoy através de contrato de promessa de compra e venda e para tanto lhe foi outorgada procuração para a transferência do bem para seu nome. Salientou que o negócio foi realizado antes do falecimento do outorgante e devidamente quitado, sendo válida e eficaz a presente procuração e não causará qualquer prejuízo a terceiros. Aduziu que a morte do outorgante de procuração, por si só, não a torna ineficaz ou inválida, cabendo o acolhimento do pedido de registro do imóvel em seu nome. Postulou a improcedência da suscitação de dúvida e o provimento do apelo.

Ausente contrarrazões.

Vieram conclusos para julgamento.

O Ministério Público opinou pelo desprovimento do apelo.

Registro terem sido cumpridas as formalidades dos artigos 549, 551 e 552 do Código de Processo Civil, considerando a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. GIOVANNI CONTI (RELATOR)

Eminentes colegas.

Conheço do recurso porquanto preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que acolheu a dúvida suscitada pela Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Alvorada/RS.

Pretende o recorrente o provimento do presente recurso para que seja rejeitada a dúvida suscitada, bem como para que seja permitido o registro do imóvel em seu nome com base na procuração outorgada pelo promitente vendedor do imóvel que adquiriu, uma vez que válida e eficaz, pois o negócio foi realizado antes do falecimento do outorgante, tendo pago integralmente o preço ajustado.

Não prosperam os argumentos expostos nas razões de apelo.

No caso em análise, o apelante firmou contrato de escritura pública de compra e venda de propriedade do bem em questão com Pedro Antonio Pereira de Godoy, e instrumento de mandato – procuração lavrada em Cartório datada de agosto de 2005. Na data de 01.11.2013 o mandatário faleceu, conforme o registro de óbito constante dos autos. Em 12.03.2014 o mandatário requereu junto ao Cartório o registro da escritura pública do imóvel pertencente ao mandante, razão pela qual o Tabelião suscitou a presente dúvida.

No instrumento de procuração, consta outorga expressa de poderes para assinar escritura, transmitir o

domínio, posse, direitos e ações, além de outros poderes. No mesmo documento ainda consta o reconhecimento, pelo oficial do registro, da identidade e capacidade dos presentes.

A procuração por instrumento público é procedimento previsto na Lei de Registros Públicos - nº 6.015/73 e deverá obedecer às providências nela contidas, segundo disposição contida no Título IV - Registro de Títulos e Documentos.

Consta no artigo 156 da referida Lei:

Art. 156. O oficial deverá recusar registro a título e a documento que não se revistam das formalidades legais. (Renumerado do art. 157 pela Lei nº 6.216, de 1975).

Em que pese os atos do oficial do Registro de Imóveis serem dotados de fé pública, remanesce a discussão quanto à viabilidade do instrumento, após a morte do outorgante.

Dispõe o artigo 682, II, do CC.

Art. 682. Cessa o mandato:

(...)

II - pela morte ou interdição de uma das partes

(...).

E, nesse aspecto, cabe transcrever parte do parecer exarado pelo Ministério Público que refere:

A morte do mandante põe fim ao instrumento de mandato, consoante estabelece ao artigo 682, inciso II do Código Civil. E isso porque o mandato é um contrato "intuitu personae", não se admitindo sua execução depois da morte do mandante ("mandatum solvitur morte").

Não se desconhece, é certo, que para atenuar o rigor do princípio insculpido no inciso II, primeira parte, do artigo 682 do Código Civil, dispõe o artigo 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." Mas tal dispositivo legal não socorre ao apelante, uma vez que este, o mandatário, era filho do mandante (fl. 22). Assim, forçoso reconhecer que o mandatário, desde 1º.11.2013, não mais possuía poderes para realizar qualquer negócio jurídico em nome do outorgante/falecido. Observa-se, ainda, que a procuração ora em exame não é "em causa própria". A propósito, no mesmo sentido, excertos da jurisprudência desta Corte.

Na hipótese, da simples leitura da procuração, verifica-se a inexistência de outorga de poderes para atuação em nome próprio.

Correta a sentença que reconheceu a invalidade do instrumento de procuração em questão, em razão do falecimento do outorgante.

Neste aspecto, os precedentes jurisprudenciais:

*APELAÇÃO CÍVEL. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. AÇÃO DE CONSUMO. REPRESENTAÇÃO DO ESPÓLIO. MANDATO MEDIANTE PROCURAÇÃO. EXTINÇÃO COM A MORTE. ART. 682, INCISO II, DO CCB/2002. Hipótese em que deve ser mantida a **extinção** do feito, pois que o representante do espólio, no caso concreto, não possui legitimidade para pleitear as diferenças de correção monetária de poupança. O **mandato** outorgado em vida é extinto com a **morte**, consoante dispõe o inciso II do art. 682 do CCB/2002. Precedente. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70020978300, Segunda Câmara Especial Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Conrado Kurtz de Souza, Julgado em 06/11/2007)*

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. EXTINÇÃO DE MANDATO. MORTE DA MANDANTE. RECONVENÇÃO. RESTITUIÇÃO DO PREÇO PAGO. Com a **morte** da mandante, extingue-se o **mandato** por ela outorgado, por força do disposto no art. 682, inciso II, do CC, sendo nulos os atos praticados pela mandatária, que tinha ciência do óbito. Precedentes. Inaplicável ao caso a hipótese prevista no art. 674 do CC, vez que sequer restou demonstrado, ainda que minimamente, prévia negociação envolvendo a compra e venda do único imóvel da de cujus. Cabe à reconvinte o ônus de comprovar o pagamento do preço alegadamente ajustado pelas partes, encargo do qual não se desincumbiu. Aplica-se, assim, a regra do art. 333, inciso II, do CPC, levando ao reconhecimento da improcedência da reconvenção proposta. APELAÇÕES DESPROVIDAS. (Apelação Cível Nº 70014431340, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 08/06/2006)*

Poderá a parte interessada promover a respectiva ação de adjudicação do imóvel ou, numa segunda hipótese, após transcorrido o lapso temporal constitucional ou legal, promover também ação de usucapião, ambas hipóteses perante o juízo competente.

Nestes termos, **nego provimento ao apelo.**

É como voto.

DES.ª MARTA BORGES ORTIZ (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES - Presidente - Apelação Cível nº 70066736398, Comarca de Alvorada:
"NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: ROBERTO COUTINHO BORBA