



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0024552-06.2012.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 07/02/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:02/04/2013

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (5º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação

Legislação: Art. 661, § 1º, do Código Civil.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL SACADA POR MEIO DE REPRESENTAÇÃO – EXISTÊNCIA DE PODERES EXPRESSOS MAS NÃO ESPECIAIS – ART. 661, P. 1º, DO CÓDIGO CIVIL – EXIGÊNCIA DE PODERES EXPRESSOS E ESPECIAIS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0024552-06.2012.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL, em que é apelante BANCO BONSUCESSO S/Ae apelado o 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, WALTER DE ALMEIDA GUILHERME, Decano em exercício, SAMUEL ALVES DE MELO JÚNIOR, ANTÔNIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO e ANTÔNIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2013.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça

Apelação Cível nº 0024552-06.2012.8.26.0100

Apelante: BANCO BONSUCESSO S/A

Apelado: 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL

VOTO Nº 21.188

REGISTRO DE IMÓVEIS – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL SACADA POR MEIO DE REPRESENTAÇÃO – EXISTÊNCIA DE PODERES EXPRESSOS MAS NÃO ESPECIAIS – ART. 661, P. 1º, DO CÓDIGO CIVIL – EXIGÊNCIA DE PODERES EXPRESSOS E ESPECIAIS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que reconheceu impossibilidade do registro de Cédula de Crédito Bancário em virtude da ausência de poderes especiais no mandato outorgado para saque do título.

Sustenta a apelante a possibilidade do registro em virtude da indicação de poderes especiais, sendo desnecessária maior especificação (a fls. 77/87).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (a fls. 96/97).

É o relatório.

A questão posta em julgamento refere-se à interpretação/aplicação do disposto no art. 661, parágrafo 1º, do Código Civil, cuja redação é a seguinte:

Art. 661. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.

§ 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

Houve o saque de Cédula de Crédito Bancário garantida por alienação fiduciária, na qual os coobrigados foram representados (a fls. 16/35).

Nas procurações outorgadas houve a indicação de poderes para alienar imóveis, todavia, sem especificação (a fls. 36/57).

O Sr. 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital e o MM Juiz Corregedor Permanente pugnaram pela necessidade da particularização do imóvel, o que não houve nas procurações; noutra quadra o apelante sustenta o cumprimento do ditame legal acerca de poderes especiais e expressos.

Não obstante ao respeito pelo entendimento doutrinário e jurisprudencial contido nas razões recursais, adota-se compreensão diversa, ou seja, há diferença entre poderes expressos e especiais que devem ser cumulados.

Nessa linha, não há dúvida da presença de poderes expressos, todavia, não houve a outorga de poderes especiais, ou seja, com indicação de quais bens poderiam ser alienados por meio da representação outorgada.

Ausente o poder especial exigido pela lei, inviável o registro pretendido; porquanto competia aos representados indicação dos bens imóveis que poderiam ser alienados.

A manifestação do Sr. Oficial Registrador praticamente esgota a questão em termos doutrinários e jurisprudenciais (a fls. 02/06), desnecessárias outras referências a tanto.

Além disso, há precedentes administrativos a respeito, a exemplo do voto do Exmo. Des. Gilberto Passos de Freitas, Corregedor Geral da Justiça à época, na Apelação n. 524-6/3, j. 03/08/2006, como se observa do seguinte extrato:

O instrumento de mandato está a exigir poderes expressos e especiais, nos termos do artigo 661, § 1º do Código Civil em vigor, "verbis":

Art. 661. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.

§ 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

Note-se que a lei menciona os poderes como sendo especiais e expressos, ou seja, as duas hipóteses cumulativamente.

E há distinção entre ambas.

Assim são os ensinamentos de Pontes de Miranda:

Mandato expresso e mandato com poderes especiais são conceitos diferentes. E expresso o mandato em que se diz: "com poderes para alienar, hipotecar, prestar fiança".

Porém não é especial. Por conseguinte, não satisfaz as duas exigências do art. 1.295, § 1º, do Código Civil (atual 661, § 1º) que fala de "poderes especiais e expressos". Cf. o Código Comercial, art. 134, "in fine", poderes expressos são os poderes que foram manifestados com explicitude. Poderes especiais são os poderes outorgados para a prática de algum ato determinado ou de alguns atos determinados.

Não pode hipotecar o imóvel "a" o mandatário que tem procuração para hipotecar, sem se dizer qual o imóvel:

recebeu poder expresso, mas poder geral, e não especial (Tratado de Direito Privado, Parte Especial, Editor Borsoi, Rio de Janeiro, 1972. 3ª edição, reimpressão, Tomo XLIII, p. 35. 4).

No mesmo sentido é a lição de Ovídio Rocha Barros Sandoval (O Novo Código Civil - Estudos em Homenagem ao Professor Miguel Reale. Coordenado por Domingos Franciulli Netto, Gilmar Ferreira Mendes e Íves Gandra da Silva Martins Filho, Editora LTR, São Paulo, 2003, p. 605), que ainda faz referência um julgado publicado in JTJ 191/283.

Conclui-se, pois, que os poderes especiais e os poderes expressos, referidos no § 1º do artigo 661 do Código Civil, têm significados diversos.

Estes últimos são os referidos no mandato (exemplo: poderes para vender, doar, hipotecar, etc).

Já aqueles correspondem à determinação específica do ato a ser praticado (exemplo: vender o imóvel "A". hipotecar o imóvel "B", etc).

E o ordenamento jurídico, como já visto, exige a presença de ambos na procuração com o escopo de se alienar bens.

Isso mais se avulta quando a hipótese envolve a venda de imóveis, cujo alto valor que, em regra, tais negócios encerram, já impõe, por si só), redobrada cautela, ainda que outorgante e outorgado sejam entre si casados.

Daí decorre o entendimento de Carvalho Santos, citado por Arnaldo Marmitt:

Da necessidade dos poderes expressos e especiais para poder o mandatário alienar bens de propriedade do mandante resulta, também, a necessidade de constarem na procuração os bens a serem vendidos, devidamente individualizados, a não ser que os poderes abranjam todos os bens do mandante (Mandato, Aide Editora, 1ª edição, 1992, p. 182.3).

No mesmo sentido, decidiu o TRF da 5ª Região:

O mandato, para conferir poderes que ultrapassem a simples administração ordinária, deve ser outorgado em termos especiais, isto é, os poderes devem referir-se, especificamente, determinadamente, ao negócio jurídico que se tem em mira.

(...)

Os poderes conferidos sempre se interpretam restritivamente. Incidência, na hipótese, dos arts. 145, III, e 1.295, § 1º, do Código Civil, anterior às alterações introduzidas pela Lei 10.406/2002 (Apelação Cível nº 303.001-PB, Relator Desembargador Federal Frederico Azevedo, julgada em 11 de dezembro de 2003, por unanimidade).

O mandato, assim, embora contenha poderes expressos para alienar, não atribui poderes especiais para a transação em questão.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 02.04.2013)