



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

4ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0011428-63.2023.8.12.0001 - Campo Grande

Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Desª Elisabeth Rosa Baisch

Apelante : Maria Caroline da Silva Xavier.

Advogada : Ana Maria da Silva Xavier (OAB: 19195/MS).

Apelado : Juan Pablo Correa Gossweiler.

EMENTA - DIREITO CIVIL E REGISTRAL. APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEL POR PROCURAÇÃO EXTINTA. ÓBITO DO OUTORGANTE ANTERIOR À LAVRATURA DA ESCRITURA. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. BOA-FÉ DA ADQUIRENTE. RECURSO DESPROVIDO.

1. O falecimento do mandante extingue automaticamente o mandato, tornando inválido o uso da procuração para atos posteriores, inclusive lavratura de escritura pública.

2. O art. 689 do Código Civil não se aplica ao registro de imóveis, que é ato administrativo vinculado sujeito ao princípio da legalidade estrita.

3. A boa-fé da adquirente não afasta a obrigação legal do Oficial de Registro de recusar título eivado de nulidade formal.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Campo Grande, 26 de novembro de 2025

Desª Elisabeth Rosa Baisch

Relator(a)



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Des^a Elisabeth Rosa Baisch.

Maria Caroline Da Silva Xavier interpôs recurso de apelação contra a sentença proferida pelo Juízo da 2^a Vara de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Campo Grande-MS que, que julgou procedente a suscitação de dúvida formulada pelo Oficial do 2º Registro de Imóveis da mesma comarca, Juan Pablo Correa Gossweiler.

A controvérsia originou-se da recusa do Oficial em proceder ao registro de uma escritura pública de compra e venda, lavrada em 12/05/2022, sob o fundamento de que o mandato outorgado pelo vendedor ao procurador que requereu o ato havia se extinguido em razão do óbito do mandante, ocorrido em 07/06/2021.

O juízo *a quo* acolheu os argumentos do Oficial Registrador, declarando a legalidade da recusa.

Inconformada, a apelante recorre. Em suas razões, alega, em suma, que: **a)** A sentença foi omissa por não analisar a tese defensiva baseada no artigo 689 do Código Civil; **b)** Agiu de boa-fé, pois adquiriu o imóvel por contrato particular em 10/12/2020, quando o vendedor ainda era vivo, e só teve ciência do óbito ao tentar registrar a escritura; **c)** A lavratura da escritura pública foi mero cumprimento de uma obrigação contratual, configurando a hipótese de conclusão de negócio já iniciado, prevista no artigo 674 do Código Civil; **d)** Se nem o Tabelião de Notas, ao lavrar a escritura, constatou o óbito, não se poderia exigir tal diligência da adquirente, devendo-se proteger a sua boa-fé.

Pugna, ao final, pela reforma da sentença para que seja sanada a omissão e julgado improcedente o pedido de dúvida, com a consequente determinação de registro da escritura.

A Procuradoria-Geral de Justiça opinou pela manutenção da sentença.

É o relatório.

V O T O

O(A) Sr(a). Des^a Elisabeth Rosa Baisch. (Relator(a))



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Trata-se de apelação cível interposta por Maria Caroline da Silva Xavier contra sentença da 2ª Vara de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Campo Grande-MS, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 2º Registro de Imóveis da mesma comarca, Juan Pablo Correa Gossweiler.

O Oficial recusou o registro de escritura pública de compra e venda lavrada em 12/05/2022, por considerar extinto o mandato apresentado, em razão do óbito do outorgante, ocorrido em 07/06/2021.

A apelante sustenta, em síntese, a validade do ato com base na boa-fé, na prévia contratação do imóvel em 10/12/2020 e na aplicabilidade dos arts. 674 e 689 do Código Civil, pleiteando a reforma da sentença para que o registro seja efetivado.

Defiro à apelante os benefícios da justiça gratuita. O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade e, portanto, dele conheço.

No mérito, contudo, não merece provimento.

O cerne do apelo reside na suposta omissão da sentença quanto à aplicabilidade do art. 689 do Código Civil e na defesa da boa-fé da adquirente, que teria contratado e quitado o imóvel sem conhecimento do falecimento do vendedor.

Ainda que a boa-fé da apelante seja evidente, e que a situação lhe seja lamentável, os seus argumentos não têm o condão de afastar os óbices legais ao registro, que foram corretamente identificados pelo Oficial Registrador e mantidos pela sentença. Vejamos:

Da Extinção do Mandato e da Inaplicabilidade dos Artigos 674 e 689 do Código Civil ao Ato de Registro.

A regra geral, como já destacado na sentença, é a extinção do mandato pela morte de uma das partes, conforme o art. 682, II, do Código Civil. Com o falecimento do vendedor, o procurador perdeu, de forma automática e imediata, os poderes para representá-lo.

A apelante invoca duas exceções a essa regra, que passo a analisar.

Primeiramente, quanto ao art. 674 do Código Civil, a tese de que a lavratura da escritura seria a "conclusão do negócio já começado" não se sustenta no contexto do direito registral. A norma exige, para sua aplicação, a demonstração



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

de perigo na demora, o que não foi sequer alegado concretamente pela apelante. A simples finalização de um contrato não configura, por si só, o perigo exigido pela lei.

O ponto central do recurso, no entanto, é a alegada omissão quanto ao art. 689 do Código Civil, que dispõe:

Art. 689. 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.

A apelante defende que, por ser contratante de boa-fé, o ato deveria ser considerado válido. Ocorre que a interpretação do dispositivo não pode ser dissociada dos princípios que regem o Direito Registral Imobiliário, em especial o da legalidade estrita.

O art. 689 protege a validade de atos *negociais* celebrados entre o terceiro de boa-fé e o mandatário que também ignora a morte. Ele visa resguardar a segurança das relações contratuais. Contudo, o ato de registro de imóveis não é um simples negócio jurídico; é um ato administrativo vinculado, pelo qual o Oficial, no exercício de sua função pública, deve realizar um rigoroso controle de legalidade dos títulos que lhe são apresentados.

No momento em que o título foi apresentado para registro, o Oficial foi cientificado do óbito do vendedor (f. 66), fato que se tornou incontroverso. Diante dessa informação, o Oficial Registrador, adstrito ao princípio da legalidade, não pode ignorar a extinção do mandato. A boa-fé pretérita da adquirente não tem o poder de restaurar a eficácia de um mandato legalmente extinto, nem de isentar o Oficial de seu dever de qualificação.

A jurisprudência é clara ao diferenciar a validade do negócio da possibilidade de seu registro:

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS - NULIDADE DE ESCRITURAS PÚBLICAS E REGISTROS IMOBILIÁRIOS - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR PROCURAÇÃO - ESCRITURAS LAVRADAS APÓS O FALECIMENTO DO OUTORGANTE - ART. 682 DO CCB - NULIDADE DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS [...]. - Tendo em vista que



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

a primeira alienação do imóvel sub judice foi embasada em um substabelecimento ocorrido três dias após a morte do outorgante, é de rigor a declaração de sua nulidade, pois, nos termos do inciso II, do art. 682 do CCB, cessa o mandato, pela morte ou interdição de uma das partes. TJ-MG - Apelação Cível 5011237-13.2018.8.13.0313 - Publicado em 12/06/2024.

O fato de o Tabelião de Notas ter lavrado a escritura pública sem notar o óbito, embora seja uma falha procedimental, não convalida o ato perante o Registro de Imóveis. A função do Oficial Registrador é, precisamente, realizar esse filtro final de legalidade, garantindo que apenas títulos formalmente perfeitos e com partes legítimas acessem o fólio real.

A Proteção do Direito da Adquirente e a Via Adequada

É importante ressaltar que a negativa do registro não anula o contrato de compra e venda celebrado em 10/12/2020, nem retira da apelante o direito sobre o imóvel. O que se reconhece é a impossibilidade de formalizar a transferência por meio de um representante que já não detinha poderes.

A proteção do direito da adquirente de boa-fé deve ser buscada na via processual adequada. Com o falecimento do vendedor, o seu patrimônio, incluindo os direitos e obrigações contratuais, transmitiu-se aos seus herdeiros. A solução para o impasse, como bem apontado na sentença, é a habilitação da adquirente no inventário do *de cujus* ou, se for o caso, a propositura de uma ação de adjudicação compulsória em face do espólio, para que, por ordem judicial, a transferência da propriedade seja efetivada.

Ante o exposto, **conheço do recurso e, no mérito, com o parecer, nego-lhe provimento**, mantendo integralmente a sentença de primeiro grau que julgou procedente a suscitação de dúvida, por seus próprios e jurídicos fundamentos, acrescidos da presente fundamentação.

Sem honorários, pois não fixados em primeiro grau.

É como voto.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO
RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva

Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des^a Elisabeth Rosa Baisch

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des^a
Elisabeth Rosa Baisch, Juíza Cíntia Xavier Letteriello e Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva.

Campo Grande, 26 de novembro de 2025.