

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 3ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0732375-72.2022.8.07.0001

APELANTE(S) MUCIO EUSTAQUIO DOS SANTOS

APELADO(S) CAIO DE SOUZA GALVAO

Relatora Desembargadora FÁTIMA RAFAEL

Acórdão N° 1875397

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. VENDA DE IMÓVEL SEM ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SENTENÇA MANTIDA.

1. A procuração em causa própria é negócio jurídico unilateral que confere poderes de representação ao outorgado, que os exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante.
2. Não há, por meio da procuração em causa própria, a cessão de direitos creditícios, tampouco a transmissão da propriedade².
3. Para que se tenha a transferência da propriedade de um bem imóvel, a procuração em causa própria ou in rem sua deve possuir todos os elementos essenciais ao tipo de negócio, constando expressamente a individualização do bem, o preço, a forma de quitação, o consentimento das partes, além das cláusulas de irretratabilidade, irrevogabilidade e dispensa de prestação de contas. Além disso, o ajuste de compra e venda de bem imóvel com ônus de alienação fiduciária deve observar as formalidades legais essenciais e deve contar com o consentimento do credor fiduciário (artigos 23 e 29 da Lei n.º 9.514/97; e artigo 299 do Código Civil) e haver a publicidade pela escrituração devida junto ao registro de imóveis (artigo 108 do Código Civil).
4. Considerando a ausência dos elementos essenciais na procuração e de consentimento do credor fiduciário quanto à cessão de direitos sobre o imóvel gravado por garantia fiduciária, a procuração em causa própria não tem força de título translativo da propriedade.
5. No caso concreto, foi consolidada a propriedade na matrícula do imóvel em favor do banco.
6. Apelação interposta pelo Embargante não provida. Unânime.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, FÁTIMA RAFAEL - Relatora, MARIA DE LOURDES ABREU - 1º Vogal e LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora FÁTIMA RAFAEL, em proferir a seguinte decisão: CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME , de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 14 de Junho de 2024

Desembargadora FÁTIMA RAFAEL
Presidente e Relatora

RELATÓRIO

Adoto o relatório da r. sentença Id. 56817322, in verbis:

“Trata-se de embargos de terceiro opostos por Múcio Eustáquio dos Santos contra Caio de Souza Galvão, em razão de ato construtivo promovido na Execução associada que, segundo alega, teria atingido bem de sua propriedade (apartamento 908, garagem 86, lote 03, CSB 06, Taguatinga/DF).

O embargado apresentou impugnação no ID 150563429, arguindo a ilegitimidade ativa do embargante.

No mérito, afirmou que também tem procuração em causa própria cujo objeto é o mesmo imóvel como garantia do negócio jurídico firmado com o executado e sustentou que a procuração, por si só, não é título translativo de propriedade.

Réplica no ID 155875205. ”

Acrescento que a r. sentença julgou improcedentes os pedidos formulados nos Embargos de Terceiro, e condenou o Embargante em custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor atualizado da causa, com fundamento no art. 85, §§ 2º e 6º, do CPC.

Inconformado, apela o Autor (Id. 56817325).

Em suas razões recursais, sustenta que a procuração em causa própria é título passível de registro.

Explica que o credor fiduciário não pode obstar os direitos aquisitivos sobre o imóvel, tendo em vista o justo título, bem como o fato de ter assumido as parcelas do financiamento.

Alega, ainda, que possui a posse mansa e pacífica do imóvel.

Requer, assim, a reforma da r. sentença, para que seja levantada a penhora sobre o imóvel de Matrícula 126772.

Preparo comprovado (Id. 56817327).

Nas contrarrazões (Id. 56817331), o Réu pede que o recurso não seja provido.

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora FÁTIMA RAFAEL - Relatora

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso, que recebo em seus efeitos devolutivo e suspensivo, nos termos dos artigos 1.012 e 1.013, caput, do Código de Processo Civil.

Trata-se de Apelação interposta contra a r. sentença Id. 56817322, que julgou improcedentes os pedidos deduzidos nos Embargos de Terceiro.

Segundo o Apelante, a procuração em causa própria é título passível de registro.

Explica que o credor fiduciário não pode obstar os direitos aquisitivos sobre o imóvel, tendo em vista o justo título, bem como pelo fato de ter assumido as parcelas do financiamento.

Não assiste razão ao Apelante.

No caso vertente, o Juiz a quo assim decidiu (Id. 56817322):

“O imóvel objeto da ação está registrado em nome do executado nos autos associados, Anderson Ramalho de Caldas, e de sua esposa, Fabrine Reis Fonseca Caldas.

Ocorre, porém, que eles outorgaram procuração em favor de Aliomar Dias da Silva, com a cláusula “em causa própria” tendo por objeto este mesmo imóvel (ID 135020303), o qual teria repassado, no mesmo dia, ao ora embargante.

Quando celebrado sob tais condições, o mandato assume forma diversa, pois não é renunciável nem extinto pela morte de quaisquer das partes. É, para todos os efeitos, uma cessão de direitos, conforme se infere da leitura do art. 685 do CC:

Art. 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.

Como esclarece Paulo Lôbo (Direito Civil 3 - Contratos. 9ª edição), pelo contrato de mandato em causa própria, o mandante transfere todos os seus direitos sobre um bem, móvel ou imóvel, passando o mandatário a agir por sua conta, em seu próprio nome. Quando for utilizada para aquisição de bem imóvel, exige-se a forma de escritura pública, pois substitui a escritura de compra e venda. O mandato em causa própria é figura anômala. O interesse protegido não é o do mandante, mas o do mandatário. A característica de pessoalidade desaparece, pois a morte não extingue esse mandato. A procuração deixa de ser apenas instrumento de representação e de exercício de poderes para realização do negócio jurídico de aquisição, para se transmudar neste mesmo negócio jurídico, aglutinando os dois atos. Para Orlando Gomes (2001, p. 352), a procuração em causa própria não envolve, entretanto, mandato

propriamente dito, porque seria negócio dispositivo, enquanto, para Gustavo Tepedino (2008b, p. 171), seria negócio indireto, cuja finalidade econômica perseguida pelas partes é mais ampla do que a finalidade jurídica predisposta pelo ordenamento.

Embora o mandato em causa própria não seja suficiente para transferir a propriedade do bem imóvel, pois é indispensável para tanto o registro na matrícula, não se pode refutar que, pela essência do contrato, o proprietário registral não pode mais dispor do bem, pois transferiu todos os seus direitos a terceiro.

No caso dos autos, porém, há algumas peculiaridades que não podem ser desconsideradas.

Primeiramente, o imóvel foi dado ao Banco Santander (Brasil) S.A. em alienação fiduciária, o que significa que o credor fiduciário tem a propriedade resolúvel do bem (art. 22 da Lei nº 9.514/97). Se é o banco, afinal, o proprietário do imóvel, que poderes foram transferidos pelo executado? Por coerência lógica, se o mandante não tinha a propriedade do bem, não poderia transferi-la; logo, a eficácia do mandato está sujeita a condição suspensiva: o adimplemento do contrato de mútuo com alienação fiduciária. Enquanto não se verificar a condição, não há direito do mandatário:

Art. 125 do Código Civil: Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa.

Como há notícias do inadimplemento do mútuo, o credor fiduciário poderia vindicar a plena propriedade do bem (art. 26 da Lei nº 9.514/97). Este é o primeiro óbice à pretensão do embargante.

O segundo, é que o ora embargado também havia sido beneficiado com a mesma procuração meses antes, o que significa que a outorga em favor de Aliomar Dias da Silva já não teria qualquer efeito, pois a procuração não poderia ser revogada e a outorga de outra sobre o mesmo bem implicaria revogação tácita. O negócio é nulo na origem.

Portanto, o embargante não possui direitos sobre o imóvel, mas apenas, se o caso, o direito de pleitear indenização contra o outorgante.”

Não merece reforma a r. sentença.

Extrai-se dos autos, em síntese, que Anderson Ramalho de Caldas e Fabrine Reis Fonseca Caldas outorgaram poderes de representação a Aliomar Dias da Silva, no dia 14.8.2020, por meio de procuração “em causa própria”, tendo por objeto o imóvel em questão (Id. 56816490).

Por sua vez, Aliomar Dias da Silva substabeleceu, no mesmo dia, o mandato ao ora Embargante (Id. 5681649).

Como se sabe, a procuração em causa própria é o negócio jurídico unilateral que confere poderes de representação ao outorgado, que o exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante.

Sobre o tema, o art. 685 do Código Civil dispõe o que segue:

“Art. 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.”

Segundo lição doutrinária, “sendo o negócio translativo há de preencher os requisitos necessários à validade dos atos de liberalidade ou de venda. Transfere crédito, mas não a propriedade. Será, pois, em relação a esta, um título de transmissão, a ser transcrito para que se opere a translação. Quando tem por objeto o bem imóvel, a procuração em causa própria exige a forma de escritura pública”¹.

Não há, por meio da procuração em causa própria, a cessão de direitos creditícios, tampouco a transmissão da propriedade (REsp n. 1.962.366/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14.2.2023, DJe de 2.3.2023).

Sendo assim, a procuração em causa própria(in rem suam) não é título translativo de propriedade.

Este Tribunal de Justiça entende que, para que constitua elemento hábil de transferência de propriedade um bem imóvel, a procuração em causa própria ou in rem suam deve possuir todos os elementos essenciais ao tipo de negócio, constando expressamente a individualização do bem, o preço, a forma de quitação, o consentimento das partes, além das cláusulas de irretratabilidade, irrevogabilidade e dispensa de prestação de contas.

Além disso, o ajuste de compra e venda de bem imóvel com ônus de alienação fiduciária deve observar as formalidades legais essenciais e deve contar com o consentimento do credor fiduciário (artigos 23 e 29 da Lei n.º 9.514/97; e artigo 299 do Código Civil) e de publicidade pela escrituração junto ao registro de imóveis (artigo 108 do Código Civil).

Confira-se:

“CIVIL. PROCESSO CIVIL. IMISSÃO NA POSSE. CONTRATO VERBAL. COMPRA E VENDA IMÓVEL. PROCURAÇÃO IN REM SUAM. ELEMENTOS E FORMALIDADES ESSENCIAIS. DESCUMPRIMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PENDENTE. ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. EXIGÊNCIA LEGAL. AUSÊNCIA. PUBLICIDADE. ESCRITURAÇÃO. DESATENDIMENTO DA NORMA. 1. A procuração em causa própria ou in rem suam é instrumento que configura verdadeiro negócio jurídico dispositivo e translativo de direitos e que, para que constitua elemento hábil de transferência de propriedade um bem imóvel, deve possuir todos os elementos essenciais ao tipo de negócio, constando expressamente a individualização do bem, o preço, a forma de quitação, o consentimento das partes, além das cláusulas de irretratabilidade, irrevogabilidade e dispensa de prestação de contas. Precedentes TJDFT. 2. O ajuste de compra e venda de bem imóvel com ônus de alienação fiduciária deve observar as formalidades legais essenciais e deve preceder do consentimento do credor fiduciário (artigos 23 e 29 da Lei n.º 9.514/97; e artigo 299 do Código Civil) e da publicidade pela escrituração devida junto ao registro de imóveis (artigo 108 do Código Civil). 3. A aquisição de imóvel por meio de procuração com cláusula in rem suam não confere ao adquirente a posição de devedor fiduciário, pois o negócio jurídico de aquisição do imóvel assim realizado não é oponível ao credor fiduciário, razão pela qual, in casu, não há que se falar na necessidade de observância dos procedimentos próprios da Lei nº 9.514/97 para fins de consolidação da propriedade fiduciária em favor da instituição financeira. 4. Recurso conhecido e desprovido.” (Acórdão 1387768, 07199359420208070007, Relatora: MARIA DE LOURDES ABREU, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 18/11/2021, publicado no DJE: 9/12/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada).

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE FAMÍLIA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DIVÓRCIO CONSENSUAL. HOMOLOGAÇÃO. PARTILHA DE BEM. EXPECTATIVA DE DIREITOS. BEM IMÓVEL. GARANTIA FIDUCIÁRIA. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. CESSÃO DE DIREITOS. SEM ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Para que a procuração com cláusula in rem suam constitua título hábil de transferência da propriedade do bem imóvel, com efeito de compra e venda, além dos requisitos essenciais a este tipo de contrato, é necessário constar também a individualização do bem, o preço, a quitação e o consentimento das partes, além das cláusulas de irrevogabilidade, irretratabilidade e de dispensa de prestação de contas. Precedentes. 2. Tratando-se de cessão de direitos sobre imóvel garantido por alienação fiduciária, para gerar efeitos jurídicos em relação ao credor fiduciário, é necessário o consentimento deste, conforme inteligência do art. 299 do Código Civil. 3. No caso dos autos, apesar de não haver impedimento legal para partilhar expectativa de direito de bem imóvel, a procuração apresentada pelas partes, ainda que em causa própria, não tem força de título translativo da

propriedade, portanto não pode servir para partilhar eventuais direitos sobre o bem, considerando-se a ausência dos elementos essenciais na procuração e sobretudo diante da falta de consentimento do credor fiduciário quanto à cessão de direitos sobre o imóvel gravado por garantia fiduciária. 4. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida”(Acórdão 1210493, 07162125020188070003, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 16/10/2019, publicado no DJE: 30/10/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada).

No caso, considerando a ausência dos elementos essenciais na procuração e diante da falta de consentimento do credor fiduciário quanto à cessão de direitos sobre o imóvel gravado por garantia fiduciária, a procuração em causa própria não tem força de título translativo da propriedade.

Ademais, verifico que foi consolidada a propriedade na matrícula do imóvel (Id. 56816503), tendo como transmitente Fabrine Reis Fonseca Caldas e, como adquirente, o Banco Santander.

Conforme pontuou o Magistrado, “o imóvel foi dado ao Banco Santander (Brasil) S.A. em alienação fiduciária, o que significa que o credor fiduciário tem a propriedade resolúvel do bem (art. 22 da Lei nº 9.514/97)”,sendo este fato óbice à pretensão do Embargante.

Portanto, não merece reforma a r. sentença.

Ante o exposto, CONHEÇODA Apelação interposta pelo Embargante e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Em decorrência sucumbência recursal, elevo para 12% os honorários advocatícios fixados na r. sentença, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.

A Senhora Desembargadora MARIA DE LOURDES ABREU - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME