

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS: 0000453-37.2013.8.18.0139

REQUERENTE: ANTÔNIO NERY DE CASTRO

REQUERIDO: 1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS – 2ª CIRCUNSCRIÇÃO – TERESINA – PI

DECISÃO

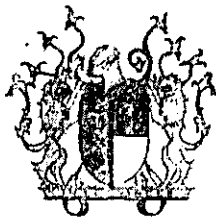
Pedido de Providências pleiteando Bloqueio de Registro de Matrícula Imobiliária. Procuração dada em causa Própria, difere de Procuração Irrevogável. Decisão Anterior da CGJ, negando o pleito do Suplicante. Ausência do surgimento de Fatos Novos. Feito Prejudicado. Não há. Improcedente.

I – DOS FATOS

O expediente versa sobre Pedido de Providências formulado por Antônio Nery de Castro, por meio do qual solicita, liminarmente, o bloqueio da matrícula do Imóvel registrado à fl. 203 do Livro 2 – A – B, número de ordem R-1-10.461 – 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Teresina - PI, sob alegação que o procedimento registral se deu de forma irregular.

Além disso, ao final, pede na Decisão de Mérito, o cancelamento definitivo dos atos registrais acima.

Evoluindo, nos autos consta, que a Sra. Lenise Carvalho de Almendra Freitas, munida de Procuração Pública com poderes irretroatáveis, outorgada pela ex-proprietária do bem, Sra. Maria do Carmo Mourão, negociou com a Sra. Inácia Franciscá da Silva, o Imóvel objeto deste pedido de providências, fl. 120.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Contudo, afirma o requerente, que o Registro fruto daquela negociação, está eivado de nulidade, vez que decorreu de Procuração Nula, ou no mínimo revogada.

Após ser notificada, a Oficial do Cartório requerido apresentou resposta de fls. 86/124.

É o relatório.

Passo a Decidir.

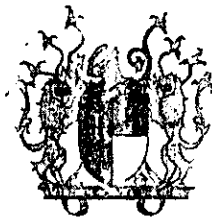
II – DO NÃO SURGIMENTO DE FATOS NOVOS E DA AUSÊNCIA DE VÍCIOS NA  
DECISÃO PASSADA DA CGJ

De início, afirma-se que não assiste razão ao requerente, pelos motivos abaixo.

O objeto deste feito já foi apreciado pela CGJ, no ano de 2008, quando da Administração da Desembargadora Rosimar Leite Carneiro. Na ocasião, houve decisão julgando improcedente o pedido do autor.

Embora sensível ao caso em testilha, diferente não poderia ser o entendimento deste Corregedor signatário.

Perceba-se que não foi alegado o surgimento de fatos novos, o que poderia levar a revisão da Decisão passada da CGJ, com fulcro no Poder Geral de Auto Tutela que a Administração possui.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Da mesma forma, o Provimento da então Desembargadora Corregedora, a meu sentir, carece de qualquer vício/nulidade.

Assim, como no *decisum* pretérito, não se constata nenhuma irregularidade nos atos registrais do Titular do Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis – 2ª Circunscrição.

Não há falar em nulidade da procuração ou de revogação desta antes da transação entre a Sra. Lenise Carvalho de Almendra Freitas e a Sra. Inácia Francisca da Silva. Observe-se que a Alienação do imóvel se deu no ano de 2007, sendo que a suposta revogação da procuração ocorreu em 26 de dezembro, do ano de 2008 (confronte-se os documentos de fl. 42, 71, 120).

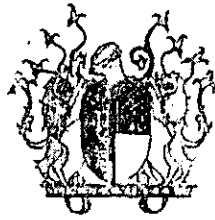
III – DA LOCALIZAÇÃO DA MATÉRIA E DA DIFERENCIAÇÃO DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA EM DETRIMENTO DA PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL, CONSOANTE POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO E JURISPRUDENCIAL DOMINANTES.

A celeuma deste caderno processual gira em torno da revogação ou não da Procuração Pública dada pela Sra. Maria do Carmo Mourão, à Sra. Lenise Carvalho de Almendra, em 21 de setembro, de 1989.

Assim, deve-se consignar a localização da matéria, à luz dos dispositivos do Código Civil de 1916 e do de 2012.

No de 1916, do art. 1.288 ao 1.299, tem-se das Disposições Gerais. Do art. 1.300 ao 1.315, regula-se as Obrigações do mandatário e do mandante.

Por fim, do art. 1.316 ao 1.323, tratou-se da Extinção do Mandato.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Em relação ao Código Civil, de 2012, o assunto vem disposto nos arts. 653 ao 691.

Como a Procuração do caso em tela foi realizada sob a égide do Código Civil de 1916, ela é por este regulado.

Com efeito, é oportuno realçar as hipóteses de extinção do Mandato de Procuração, à Luz do Código Civil, de 1916.

“Art. 1.316. Cessa o mandato:

- I. Pela revogação, ou pela renúncia.
- II. Pela morte, ou interdição de uma das partes.
- III. Pela mudança de estado, que inabilite o mandante para conferir os poderes, ou o mandatário, para os exercer.
- IV. Pela terminação do prazo, ou pela conclusão do negócio”.

Da mesma forma, importa sublinhar os casos de irrevogabilidade do Mandato.

Art. 1.317. É irrevogável o mandato:

- “I. Quando se tiver convencionado que o mandante não possa revoga-lo, ou for em causa própria a procuração dada. (grifou-se)
- II. Nos casos, em geral, em que for condição de um contrato bilateral, ou meio de cumprir uma obrigação contratada, como é, nas letras e ordens, o mandato de paga-las.
- III. Quando conferido ao sócio, como administrador ou liquidante da sociedade, por disposição de contrato social, salvo se diversamente se dispuser nos estatutos, ou em texto especial de lei”.

Enfrentado o primeiro ponto, passa-se a diferenciar os dois tipos de procuração supramencionados.

Maria Helena Diniz, referindo-se a procuração em causa própria, informa, é aquela: "outorgada no interesse exclusivo do mandatário e não no do mandante, isentando, por isso, o mandatário da necessidade de prestação de contas (RT, 502:66, 515:191), dando-lhe poderes ilimitados, equivalendo tal mandato à venda ou cessão (RT 237:227, 323:214, RF, 157:118, 102:93; AJ, 107:325, 109:449). Portanto, a procuração em causa própria nada mais é do



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

que uma cessão de direitos, por haver transferência irrevogável do direito do mandante para o mandatário, (...). É uma cessão, que pode operar transmissão de propriedade, visto conter concessão de poderes ilimitados na disposição do bem, por atribuir qualidade de dono da coisa ou do negócio, sendo lavrada por escritura pública levada a registro. Dispensa, obviamente, a prestação de contas. Difere da compra e venda, porque nesta o adquirente age em nome próprio, e, na procuração em causa própria, o mandatário age em nome do mandante que é o alienante. Tal procuração não se extinguirá com a morte do mandante ou do mandatário, pois os sucessores do alienante deverão respeitá-la e os do adquirente poderão levar o título a registro" (In, DINIZ, Maria Helena, Tratado Teórico e prático dos contratos, Saraiva, São Paulo, Vol. 3, 2.ª Ed., 1996, p. 253). – Grifei.

O STF, por meio do então Ministro Evandro Lins, Recurso Extraordinário 54.633, no ano de 1964, conceituou procuração em causa própria: "é título equiparável a escritura de compra e venda para as transações imobiliárias, mas para a transferência da propriedade é necessária a sua transcrição no registro de imóveis" (grifei).

Caio Mário da Silva Pereira, por sua vez, referindo-se a Procuração em Causa Própria: "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 (v. nº 179, supra, vol. II), ainda guarda a figura da procuração em causa própria, que dispensa o mandante 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." (in Caio Mário da Silva Pereira, Instituições de Direito Civil, Forense, 1990, pág. 290, vol. III).

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, sobre o tema, dispõe: "EMENTA (Omissis). - A procuração *in rem suam* não encerra conteúdo de mandato, não mantendo apenas a aparência de procuração autorizativa de representação. Caracteriza-se, em verdade, como negócio jurídico dispositivo, translativo de direitos que dispensa prestação de contas, tem caráter irrevogável e confere poderes gerais, no exclusivo interesse do outorgado. A irrevogabilidade lhe é insita justamente por ser seu objeto a transferência de direitos gratuita ou onerosa. (Relatora Ministra Nancy Andrighi, RESP 303707/MG (200100162037)428140 DJ 15/04/2002 PG: 00216). (grifei).

Já a Procuração Irrevogável, é aquela, paradoxalmente, que pode ser Revogada.

Difere, nesse contexto, daquela dada em Causa Própria.



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

No caso da Procuração Irrevogável, e caso haja, supervenientemente, algum sinistro ou desentendimento entre o mandante e o mandatário, o negócio resolver-se-á, por perdas e danos, mas restará revogado.

Em outro sentido, a Procuração dada em Causa Própria, inviabiliza a resolução da negociação, na medida em que, como alhures ressaltado, trata-se de verdadeira cessão de direitos que dispensa o mandante de prestar contas. Pela sua constituição peculiar e pelos seus efeitos, é irrevogável, sobrevive à morte do mandante ou do mandatário, porque traduz obrigação transmissível aos herdeiros. Não permite revogação. É uma *Procuração Sui Generis*.

Por fim, o próprio legislador ordinário, sensível a diferença dos dois institutos, trouxe no novo Código Civil, cada um em dispositivos separados.

- A Procuração Irrevogável vem discriminada no art. 683: "Quando o mandato contiver a cláusula de irrevogabilidade e o mandante o revogar, pagará perdas e danos".

Já a norma da Procuração em Causa Própria, localiza-se no 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"

Destarte, no caso em epígrafe, a Procuração dada pela Sra. Maria do Carmo Mourão à Sra. Lenise Carvalho de Almendra Freitas, trata-se de Procuração em Causa Própria e não de uma Procuração Irrevogável. Por conseguinte, os efeitos jurídicos dos institutos são distintos.

### IV – DA CONCLUSÃO

À guisa de tais considerações e tudo o que mais dos autos constem, refutando os argumentos que poderiam viabilizar a Anulação da decisão anterior da CGJ, INDEFIRO o pedido do suplicante, em consequência DETERMINO:

1. O arquivamento dos autos, após cumpridas as formalidades legais e de praxe.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

2. A postagem da Decisão na página eletrônica da CGJ.
3. As Comunicações necessárias.
4. As anotações de estilo.

Cumpra-se.

Teresina (PI) *08* de *Julho* de 2013.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francisco Antônio Paes Landim Filho".

FRANCISCO ANTÔNIO PAES LANDIM FILHO

Corregedor Geral de Justiça do Estado do Piauí