

RECURSO ESPECIAL Nº 1.542.151 - GO (2015/0164068-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : MUCIO CEVOLA BOTELHO VIANNA
RECORRENTE : MARILISA ZANELLO VIANNA
ADVOGADOS : SAMI ABRÃO HELOU - GO013116
SANDRO PEREIRA DA SILVA - GO023004
DURVAL JULIO DA SILVA NETO E OUTRO(S) - GO036974
RECORRIDO : IGOR JACOBSON
ADVOGADOS : GETÚLIO VARGAS DE CASTRO - GO001416
JOSÉ PERDIZ DE JESUS E OUTRO(S) - DF010011
JOSÉ BEZERRA COSTA - GO001820
GETÚLIO VARGAS DE CASTRO JÚNIOR E OUTRO(S) - GO032758
INTERES. : CAIO MARCIO SEABRA JACOBSON
INTERES. : JEANE DUARTE PAIVA
ADVOGADO : NIELSEN MONTEIRO CRUVINEL - GO014242
INTERES. : ROBERTO DUARTE DE PAIVA
ADVOGADO : PRISCILA LOPES MOURA - GO032284

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL POR MEIO DE PROCURAÇÃO, SEM CLÁUSULA ESPECÍFICA DE "EM CAUSA PRÓPRIA" E SEM A PRECISA E CLARA TRANSFERÊNCIA AO MANDATÁRIO DE TODOS OS DIREITOS QUE O MANDANTE POSSUI EM RELAÇÃO AO BEM, IMÓVEL OU MÓVEL DESCRITO NO INSTRUMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO OBSERVÂNCIA DAS FORMALIDADES LEGAIS. ENTENDIMENTO QUE ENCONTRA RESSONÂNCIA NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CONCLUSÃO DE QUE O INSTRUMENTO EM ANÁLISE NÃO EXPRESSA, POR PARTE DO MANDANTE, A TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS SOBRE O BEM AO MANDATÁRIO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO QUE RECONHECEU A NULIDADE ABSOLUTA DO NEGÓCIO JURÍDICO, E NÃO EM ERRO SUBSTANCIAL. PRETENSÃO DE APLICAR O PRAZO PREVISTO NO ART. 178, § 9º, V, *b*, DO CC/1916. DESCABIMENTO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Para a caracterização da *procuratio in rem suam*, indispensável a existência de cláusula específica que garanta a transferência ao mandatário de todos os direitos do mandante sobre o bem, especificado no instrumento, devendo-se observar, para esse efeito, todas as formalidades legais. Precedentes.

2. Impossibilidade de se rever a conclusão do Tribunal de origem quanto ao reconhecimento de que a procuração em análise não contém cláusula "em causa própria" aposta em seu instrumento, não

se identificando, inclusive, de seu teor, a existência de transferência, por parte do mandante, de todos os seus direitos ao mandatário.

3. Verificado que o Tribunal de origem não se baseou em erro substancial do negócio jurídico (causa de anulação), como alega o recorrente, mas sim em causa de nulidade absoluta do negócio jurídico, absolutamente insubsistente a pretensão de fazer incidir o prazo decadencial previsto no art. 178, § 9º, V, "b", do Código Civil de 1916.

4. Recurso especial conhecido e improvido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por Múcio Cevola Botelho Vianna e Marilisa Zanello Vianna, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, em contrariedade a acórdão exarado, por unanimidade de votos, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado (e-STJ, fls. 817-819):

APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO ORDINÁRIA ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. INVALIDADE DA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL, APÓS A MORTE DA MANDANTE. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA NÃO CARACTERIZADA. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO NO PERCENTUAL DE 92,25 %. SIMULAÇÃO INEXISTENTE. NECESSIDADE DE PRESERVAR O DIREITO DE RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NECESSÁRIAS E ÚTEIS DEVIDAMENTE COMPROVADAS PELOS TERCEIROS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ. PRESCRIÇÃO AFASTADA NO RECURSO ADESIVO. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DOS APELADOS, EXCLUÍDOS OS TERCEIROS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ. SENTENÇA REFORMADA.

I - Em face da relevância jurídica da procuração em causa própria (*in rem suam* ou *in rem propriam*), que se equivale à definitiva transmissão de direitos, impõe-se a observância, na lavratura do respectivo instrumento, de todos os requisitos pertinentes à espécie.

II - Referindo-se o mandato à transferência de imóvel, a 'procuração em causa própria' deve ser lavrada de maneira semelhante à escritura de compra e venda, inserindo-se a cláusula especial '*in rem propriam*', além do preço do bem, sob pena de não se configurar tal modalidade de procuração. O documento apresentado não contém a expressão '*em causa própria*' e nem tampouco a estipulação do valor/preço do bem. Além disso, o óbito da mandante ocorreu anterior à efetivação da venda do imóvel, desta forma, o negócio jurídico é nulo, vez que se respaldou em uma procuração sem eficácia.

III - Declarada a nulidade do ato negocial envolvendo o imóvel de Guarapari-ES no percentual de 92,25% (noventa e dois vírgula vinte e cinco centésimos por cento), cabendo aos terceiros adquirentes de boa-fé retenção e indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis

realizadas no imóvel.

IV - Prescrição alegada no recurso adesivo restou afastada, sem sucesso a alegação de simulação, ao insurgente incumbiria carrear aos autos elementos que tornassem possível identificar a existência do vício alegado (art. 333, I do CPC), o que não ocorreu *in casu*.

Aplicável na situação vertente a prescrição decenal (artigo 205 do novo Código Civil).

V - Com a parcial procedência do pedido formulado na petição inicial a verba honorária e o pagamento das custas processuais passam a ser de responsabilidade dos apelados, excluídos os terceiros de boa-fé.

APELO PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO ADESIVO DESPROVIDO.

Em seu apelo especial, Múcio Cevola Botelho Vianna e outra sustentam, em resumo, que o acórdão recorrido incorreu em infringência aos arts. 685 do Código Civil de 2002; e 178, § 9º, V, *b*, do Código Civil de 2002, além de dissenso jurisprudencial.

Afirmam os insurgentes que o acórdão impugnado incorreu em manifesta "violação do art. 685 do Código Civil de 2002 ao considerar o preço e a forma de pagamento como elementos essenciais para a configuração do mandato *in rem propriam*", quando o dispositivo legal exige, apenas, "irrevogabilidade, irretratabilidade, dispensa na prestação de contas e outorga ao mandatário de expressos poderes para transferir para si bens móveis ou imóveis objeto do mandato" (e-STJ, fl. 915), circunstâncias presentes no negócio jurídico em comento.

Argumentam os recorrentes, ainda, que a pretensão de anular o negócio jurídico estabelecido na procuração outorgada pela então proprietária do imóvel, Sra. Maria Luiza Guimarães Jacobson a Jeane Duarte Paiva, que se deu sob a égide do Código Civil de 1916 (2/10/2002), encontra-se fulminada pela decadência, estabelecida no art. 178, § 9º, V, *b*, cujo prazo de 4 (quatro) anos, há muito, havia fluído por ocasião do ajuizamento da ação (23/12/2010). Ressaltam, no ponto, que o aludido prazo de 4 (quatro) anos, erroneamente qualificado de prescricional pelo legislador de 1916, foi mantido pelo Código Civil de 2002 — agora, corretamente denominado como sendo decadencial —, no art. 178, II.

Afirma, assim, que o Tribunal de origem, embora não tenha reconhecido a simulação, declarou expressamente a nulidade do negócio jurídico por *error in substantia*, a atrair a aplicação do referido dispositivo legal. No ponto, teceu as seguintes considerações

(e-STJ, fl. 917-918):

[...] verifica-se, no Acórdão recorrido, que foi expressamente declarada a nulidade do ato negocial envolvendo o imóvel objeto da controvérsia. Logo não se trata demanda que versa sobre direito pessoal, mas sim especificamente sobre vício em negócio jurídico.

Tanto é que a anulação decorreu justamente pelo fato de o tribunal a quo não ter reconhecido a procuração outorgada pela proprietária do imóvel, Sra. Maria Luiza Guimarães Jacobson à Ré - Jeane Duarte Paiva como mandato em causa própria. Via de consequência, restou decidido no aresto que diante do falecimento da outorgante Maria Luiza, ocorrido em 02.10.2002, extinguiram-se os efeitos do mandato, de modo que a escritura pública de compra e venda (cessão de domínio útil e cessão de direito de ocupação - fls. 32/35), datada de 26.12.2002 restou sem eficácia, revestindo-se de nulidade absoluta o negócio jurídico.

Em que pese o acórdão recorrido não ter vislumbrado a simulação, declarou expressamente a nulidade do negócio jurídico por efeito, qual seja, o *error in substantia*.

A parte adversa apresentou contrarrazões às fls. 1.011-1.032 (e-STJ).

Esclareça-se, por oportuno, que o recurso especial interposto por Caio Márcio Seabra Jacobson e Jeane Duarte Paiva (e-STJ, fls. 1.037-1.062) não foi admitido pelo Tribunal de origem, ante o reconhecimento de sua deserção (e-STJ, fl. 1.076), decisão contra a qual não foi interposta nenhuma insurgência recursal, conforme se verifica da certidão constante de fl. 1.090 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

O inconformismo recursal não merece prosperar.

Subjaz ao presente recurso especial ação declaratória de nulidade absoluta de ato negocial, promovida por Igor Jacobson contra Jeane Duarte Paiva, Caio Márcio Seabra Jacobson, Roberto Duarte de Paiva, Múcio Cevola Botelho Vianna e Marilisa Zanella Vianna, tendo por propósito a obtenção de declaração de nulidade absoluta do negócio jurídico realizado entre os requeridos, no que tange à transferência de titularidade do percentual de 92,25% do apartamento (tipo cobertura), no Edifício Coração de Jesus, localizado na Rua Lourival de Almeida, Município de Guarapari, Estado do Espírito Santo, **de propriedade da falecida Sra. Maria Luiza Guimarães Jacobson.**

Segundo alegado, por meio de procuração outorgada pela Sra. Maria Luiza Guimarães Jacobson a Jeane Duarte Paiva (sobre a qual recai a discussão afeta à natureza desse mandato, se "em causa própria" ou não), foi transferido, **em momento no qual a outorgante já havia falecido**, o percentual de 92,25% sobre o referido imóvel ao seu irmão, Roberto Duarte Paiva. Assim, diante da alegada nulidade absoluta desse negócio jurídico, praticado alegadamente, inclusive, em simulação, pretendeu-se, "por arrastamento", também o reconhecimento da nulidade absoluta do negócio jurídico subsequente, consistente na alienação do imóvel (agora em sua totalidade), realizada por Caio Mário Seabra Jacobson, Jeane Duarte Paiva e Roberto Duarte Paiva aos adquirentes Múcio Cevola Botelho Vianna e Marilisa Zanella Vianna.

O Tribunal de origem, em apelação, decidiu pela procedência da ação "para reconhecer a nulidade do ato negocial envolvendo o imóvel situado em Guarapari-ES - apartamento de cobertura situado a rua Lourival de Almeida nº 86 no EDIFÍCIO CORAÇÃO DE JESUS, Praia das Castanheira, em Guarapari, Estado do Espírito Santo - no percentual de 92,25% (noventa e dois vírgula vinte e cinco centésimos por cento), ressaltando aos apelados MÚCIO CEVOLA BOTELHO VIANNA e MARILISA ZANELLO VIANNA o direito de retenção do imóvel até que sejam indenizados pelas benfeitorias úteis e necessárias realizada no apartamento de acordo com a proporção de 92,25%, a fim de que evite enriquecimento ilícito de qualquer uma das partes" (e-STJ, fl. 815).

Como adiantado, o deslinde da controvérsia perpassa pela definição da natureza do mandato outorgado pela Sra. Maria Luiza Guimarães Jacobson à Jeane Duarte Paiva, se dado "em causa própria" ou não. Afinal, em atenção ao fato de que a transferência do imóvel deu-se em momento posterior à morte da outorgante, a subsistência dessa alienação somente poderia ser admitida se a procuração em comento contiver cláusula "em causa própria".

O Código Civil, no que importa à controvérsia, assim disciplina o contrato de mandato:

Art. 682. Cessa o mandato:

[...]

II - pela morte ou interdição de uma das partes;

[...]

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.

O Tribunal de origem, com esteio nos elementos fático-probatórios reunidos nos autos e na interpretação de cláusula contratual, reconheceu que o mandato em comento não contém a cláusula "em causa própria" ou qualquer outro elemento que possa levar à conclusão de que houvera alienação do percentual sobre o imóvel para si ou para outrem, não se podendo presumi-la.

Para esse propósito, assentou a Corte estadual, exige-se autorização expressa do mandante para que o mandatário transfira o bem para o seu nome, o que não ocorre na caso vertente.

Reconheceu-se, inclusive, que, em se tratando de alienação de bem imóvel, a procuração, para esse efeito, haveria de possuir teor semelhante à escritura de compra e venda, contendo requisitos essenciais relativos à coisa, como o preço e o consentimento, não contidos no mandato em análise.

Pela relevância, transcrevem-se os fundamentos adotados pela Corte estadual (sem grifos no original):

É certo que a questão central resume-se à discussão da validade da transferência do imóvel acima especificado, operada através do registro de compra e venda no respectivo cartório de imóveis, mesmo após a morte da mandante/Sra. Maria Luiza Guimarães Jacobson (ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - CESSÃO DE DOMÍNIO ÚTI E CESSÃO DE DIREITO DE OCUPAÇÃO - ver fls.32/35, datada de 26 de dezembro de 2002, sendo que a morte da outorgante ocorreu em 1º de outubro de 2002 - certidão de óbito fl. 38).

A *procuratio in rem suam*, meio auxiliar de transmissão da propriedade ou de outros direitos, exige autorização expressa do mandante para que o mandatário transfira o bem para seu nome, contendo a expressão "em causa própria", concedendo-lhe plena e geral quitação, e isentando-o da prestação de contas, além de consignar os termos do negócio a ser realizado como a descrição do bem e o preço da alienação.

Cediço que a procuração em causa própria (*in rem propriam ou in rem suam*), é outorgada no interesse exclusivo do mandatário, o qual agirá em seu nome e por sua conta, conforme estabelece o artigo 685 do Código Civil. Ei-lo:

"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."

Por oportuno, em nota ao citado dispositivo, os processualistas Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, explicitam:

"2. Poder de alienação. O chamado mandato *in rem propriam* é outorga de poderes para alienação. A cláusula *in rem suam* desnatura o mandato e, conseqüentemente, a procuração como instrumento de outorga de poder de representação. Por isso tem tratamento jurídico diverso daquele a que se submete o mandato." (In Código Civil Comentado, 7a ed., 2009, p.684).

Sendo assim, em se tratando de alienação de bem imóvel, pelo qual ocorre a transferência do domínio, como no caso vertente, a procuração deve ser lavrada em teor semelhante à escritura de compra e venda, contendo os requisitos essenciais relativos a *res*, *pretium et consensus*, isto é, a coisa, ao preço e o consentimento. Veja-se que dos termos procuração trazida aos autos às fls. 36/37, apesar de estar consignado "caráter irrevogável e irretroatável, isento de prestação de contas", a par da identificação da coisa, e do consentimento, não é possível vislumbrar o preço e sua forma de pagamento, portanto, ausente um dos requisitos essenciais para a validade da procuração em causa própria.

[...]

Portanto, diversamente do posicionamento adotado pelo ilustre juiz sentenciante, inviável admitir-se que a procuração em causa própria seja concebida por mera dedução. Mesmo porque, na forma, a procuração apenas outorga os poderes expressamente consignados no respectivo instrumento, entretanto, quanto à essência, não existe compra e venda de imóvel por mera presunção, mas reclama estrita observância das formalidades legais pertinentes à espécie.

Nessa perspectiva, além de definir poderes expressos, deve a procuração em causa própria estipular o valor e conter a expressão "em causa própria" ou qualquer elemento que possa inferir que houve a alienação para 'si ou para outrem.

Sendo assim, assiste razão ao Apelante, vez que não pode ser considerado o documento de fls. 36/37 procuração em causa própria, já que os efeitos típicos dessa modalidade de mandato não podem ser aplicados, pois se constata a ausência do preço dado essencial e que, portanto, torna a procuração pública de fls. 36/37 desprovida de aptidão para disponibilizar o domínio

do imóvel em favor dos apelados.

Desta forma, embora os apelados defendam que procuração juntada aos autos possua características típicas de procuração em causa própria, não se encontram presentes todos os requisitos necessários para a configuração deste tipo de mandato.

Ora, é cediço que os efeitos do instrumento procuratório cessam com o falecimento do outorgante, de acordo com o teor do artigo 682 do Código Civil de 2002, uma vez que a morte do mandante, assim como a do mandatário, é causa extintiva do mandato, tratando-se, pois, de espécie de contrato "intuitu personae"

Nos termos relatados, verifica-se que os recorrentes cingem a argumentar que a estipulação de preço não configuraria requisito legal à configuração da procuração "em causa própria", estabelecida no art. 685 do Código Civil.

Tal linha de argumentação, como se constata, não infirma relevante fundamento adotado pela Corte estadual, suficiente em si para a manutenção de sua conclusão, de que a procuração em análise não contém a cláusula "em causa própria" ou qualquer outro elemento que possa levar à conclusão de que houvera alienação do percentual sobre o imóvel para o mandatário, não se podendo presumi-la, exigindo-se, a esse propósito, autorização expressa do mandante a fim de o mandatário transfira o bem para o seu nome, o que não ocorreu no caso vertente.

Além da deficiência recursal ora constatada, a incidir, no ponto, o enunciado n. 284 da Súmula do STJ, registre-se que a procuração com cláusula "em causa própria" distingue-se, nitidamente, do mandato comum, pois aquela tem o condão de transferir ao mandatário todos os direitos que o mandante possui em relação ao bem, imóvel ou móvel descrito no instrumento, desvinculando-se, por completo, de sua titularidade. O mandato comum, diversamente, cinge-se a conferir poderes de representação ao mandatário, inclusive o de transferir o bem ali mencionado a terceiros. Nesse caso, contudo, tal transferência se dará em nome do mandante.

Nesse sentido, destaca-se julgado desta Corte de Justiça (sem grifos no original):

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DIREITOS HEREDITÁRIOS. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. CONTRATO DISTINTO DO MANDATO

TRADICIONAL. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS. MORTE DO PROMITENTE-VENDEDOR. IRRELEVÂNCIA. VALIDADE DO INSTRUMENTO. DOUTRINA. JURISPRUDÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

I - 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, DEIXANDO DE SER UMA AUTORIZAÇÃO, TÍPICA DO CONTRATO DE MANDATO, PARA TRANSFORMAR-SE EM REPRESENTAÇÃO.

II - AO TRANSFERIR OS DIREITOS, O MANDANTE SE DESVINCULA DO NEGÓCIO, NÃO TENDO MAIS RELAÇÃO COM A COISA ALIENADA, PELO QUE NÃO HA QUE SE FALAR EM EXTINÇÃO DO CONTRATO PELA MORTE DO MANDANTE. O CONTRATO PERMANECE VÁLIDO E, EM CONSEQUÊNCIA, A PROCURAÇÃO, QUE É SUA FORMA, MESMO DEPOIS DO DECESSO DO VENDEDOR.

III - ESSE POSICIONAMENTO, ADEMAIS, AJUSTA-SE AO ENTENDIMENTO SEGUNDO O QUAL A PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA SOMENTE RECLAMA INSCRIÇÃO DO INSTRUMENTO PARA SUA VALIDADE E EFICÁCIA PERANTE TERCEIROS, MOSTRANDO-SE HÁBIL A OBTENÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM RELAÇÃO AO PROMITENTE VENDEDOR INDEPENDENTEMENTE DESSE REGISTRO.

(REsp 64.457/RJ, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 08/10/1997, DJ 09/12/1997, p. 64706)

Portanto, como bem assinalou o Tribunal de origem, absolutamente inviável presumir em contrato de mandato a existência de cláusula "em causa própria" não aposta no instrumento, deixando assente, no caso, que dele não se identifica, de forma expressa, a transferência ao mandatário de todos os direitos do mandante em relação ao bem.

Tal conclusão, é certo, não comporta modificação na presente via especial, em atenção aos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

A propósito, citam-se (sem grifos no original):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGADA IRREVOGABILIDADE DO MANDATO POR SER EM CAUSA PRÓPRIA. CARACTERIZAÇÃO NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL A QUO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PROVIMENTO

NEGADO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem entendeu não estarem configurados os rigores formais exigidos para a caracterização de uma procuração "em causa própria", de modo que, para se chegar à conclusão almejada pela recorrente, em sentido diametralmente contrário ao adotado pela col. Corte de origem, seria necessária uma nova análise da mencionada procuração e de aspectos da causa, circunstâncias que se inserem no domínio dos fatos, o que encontra óbice no que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp 864.208/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 06/06/2017, DJe 20/06/2017)

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. MULTA PROTETATÓRIA. VALIDADE DOS TÍTULOS DOMINIAIS. SÚMULA STJ/7. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO.

1.- Embora rejeitando os embargos de declaração, o acórdão recorrido examinou, motivadamente, todas as questões pertinentes, logo, não há que se falar em ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil.

2.- Caracterizada a conduta protelatória da parte, de rigor a aplicação da multa fixada com fundamento no artigo 538 do Código de Processo Civil.

3.- A convicção a que chegou o Tribunal a quo quanto à validade dos títulos dominiais, à ocorrência da prescrição aquisitiva (usucapião) e a validade da procuração em causa própria decorreu da análise do conjunto probatório. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte. Incide nesse ponto a Súmula STJ/7.

4.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1304528/SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2012, DJe 29/06/2012)

Assim, para a caracterização da *procuratio in rem suam*, indispensável a existência de cláusula específica que garanta a transferência ao mandatário de todos os direitos do mandante sobre o bem especificado no instrumento, devendo-se observar, para esse efeito, todas as formalidades legais.

Especificamente sobre as formalidades legais do mandato em causa própria, a Terceira Turma do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.269.572/SP, deixou assente que, em atenção ao fato de que esta procuração assume as características de verdadeiro contrato de compra e venda, seu teor deve indicar de forma clara e precisa "a qualificação

completa do outorgante e do outorgado, o objeto do mandato, as condições do seu exercício e a declaração de que o valor fixado foi recebido pelo outorgante e que dá quitação".

Pela relevância ao deslinde da controvérsia, destaca-se o seguinte excerto da fundamentação adotada no aludido precedente, *in totum* aplicável à hipótese dos autos (sem grifo no original):

13.1.- O mandato em causa própria (procuratio in rem suam), apresenta um diferencial bem nítido em relação aos demais contratos de mandato, pois é outorgado em interesse do próprio mandatário.

Por força dessa cláusula inserida no contrato de mandato, dispensa-se o mandatário de prestar contas de seus atos, e outorgam-se a ele amplos poderes de alienar o bem objeto do contrato, inclusive para ele próprio, podendo, por vezes, demandar judicialmente, com relação ao bem, em seu próprio nome.

A procuração em causa própria é um negócio jurídico muito utilizado no âmbito do direito imobiliário.

Por meio desta procuração, o vendedor do imóvel constitui o próprio comprador como seu procurador para representá-lo em cartório por ocasião da lavratura da escritura definitiva de compra e venda. O comprador, no ato da compra e venda, representa a si e ao vendedor, dispensando este da conclusão do negócio e transferência imobiliária.

Essa procuração assume as características de um verdadeiro contrato, com forma especial, devendo ser redigida de forma clara e precisa, indicando a qualificação completa do outorgante e do outorgado, o objeto do mandato, as condições do seu exercício e, a declaração de que o valor fixado foi recebido pelo outorgante e que dá quitação. Equivale à venda, ou a cessão, quando contém os requisitos da coisa, preço e consenso, sendo pago o imposto de transmissão, se porventura devido, além de poder se igualar, ainda, a doação.

[...]

O artigo 685 do Código Civil, que trata desse instituto, assim estabelece:

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 se verifica, o dispositivo em questão, além de assinalar a impossibilidade de extinção do contrato pela vontade unilateral do mandante ou morte de qualquer das partes, também garante ao mandatário o direito subjetivo de transferir para si os bens

móveis ou imóveis objeto do mandato, desde que obedecidas as formalidades legais.

O julgado recebeu a seguinte ementa (sem grifo no original):

DIREITO CIVIL. NEGÓCIOS JURÍDICOS. INVALIDADES. CESSÃO DE USO DE TÍTULO DE OPERADOR ESPECIAL DA BOLSA DE VALORES. CONSTITUIÇÃO DE MANDATO COM CLÁUSULA "EM CAUSA PRÓPRIA" COMO FORMA DE GARANTIA. ALIENAÇÃO DO TÍTULO PELO CESSIONÁRIO/MANDANTE A TERCEIRO DE BOA-FÉ.

1.- O beneficiário de mandato com cláusula "em causa própria", tem garantido, ante quem lhe outorgou esse mandato, o direito subjetivo de transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do contrato, desde que obedecidas as formalidades legais.

3.- Em face de terceiros, porém, a estipulação só é válida mediante o competente registro em cartório.

4.- Assim, o mandatário não pode pretender a invalidação da alienação posteriormente efetuada pelo mandante, que figurava como regular proprietário do bem, a terceiro de boa-fé.

5.- Resolve-se, pois, a obrigação em perdas e danos, os quais, na hipótese, foram, mesmo, contratual e previamente estipuladas.

6.- Recurso Especial a que se nega provimento.

(REsp 1269572/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/04/2012, DJe 09/05/2012)

Há de se concluir, assim, que o entendimento firmado pelo Tribunal de origem de exigir, para efeito de caracterização do mandato "em causa própria", a existência de cláusula específica que garanta a transferência de todos os direitos do mandante sobre o bem especificado no instrumento, com observância de todas formalidades legais (delimitação de objeto, preço e consentimento ao propósito específico de transferir o bem ao mandatário), encontra ressonância em julgado desta Corte de Justiça, a não comportar, pois, nenhuma censura.

Por fim, razão não assiste aos recorrentes quanto à pretendida aplicação do art. 178, § 9º, V, *b*, do Código Civil de 1916, a pretexto de reconhecimento da decadência do direito, sob o argumento de que o Tribunal de origem teria se baseado, para anular o negócio jurídico, em erro substancial.

O argumento é meramente retórico e, como tal, não procede.

Isso porque a pretensão, assim como o entendimento adotado pelo Tribunal

estadual para reconhecer a nulidade absoluta (e não a anulabilidade) do negócio jurídico em comento — especificamente a procuração outorgada pela Sra. Maria Luiza Guimarães Jacobson a Jeane Duarte Paiva) —, não se baseou em erro substancial, compreendendo-se este, tecnicamente, como o vício de consentimento consistente na falsa representação da realidade em que o contratante incide, a qual caso tivesse dela conhecimento, não teria concretizado o negócio jurídico.

Diversamente, o Tribunal de origem reconheceu a nulidade absoluta do negócio jurídico, pois o contrato de mandato não tinha o condão de transferir a propriedade do percentual do imóvel pertencente à Sra. Maria Luiza Guimarães Jacobson a Jeane Duarte Paiva, a impedir que esta, em conjunto com os outros requeridos, pudesse alienar o imóvel a terceiros. Reconheceu-se, assim, que o negócio jurídico não se revestiu da forma prescrita em lei para a produção dos efeitos perseguidos (o de transferir a propriedade por meio de simples mandato), sendo, pois, absolutamente nulo.

Na linha da jurisprudência do STJ conformada sob a égide do Código Civil de 1916 (cujo tratamento acerca da matéria afeta à prescrição e à decadência revelou-se indiscutivelmente insuficiente e atécnico), para a pretensão destinada ao reconhecimento de nulidade absoluta de determinado negócio jurídico, aplicava-se a prescrição geral vintenária prevista no art. 177.

Nesse sentido, cita-se o seguinte julgado:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL. CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE. NULIDADE ABSOLUTA. CC/1916. DECLARAÇÃO DE OFÍCIO. RECURSOS EXCEPCIONAIS. PREQUESTIONAMENTO. REQUISITO CONSTITUCIONAL. EFEITO TRANSLATIVO DOS RECURSOS. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Destacaram as instâncias anteriores que os gravames incidem, tão-somente, sobre os frutos e não, propriamente, sobre o imóvel.
2. Não se conhece do recurso relativamente à alegada ofensa aos artigos 214 da Lei de Registros Públicos e ao artigo 1º da Lei n. 8.935/94, porquanto ausente o necessário prequestionamento, pois da matéria não cuidou o Tribunal sul-rio-grandense. Incide na espécie, mutatis mutandis, o enunciado n. 282 do col. Supremo Tribunal Federal ("é inadmissível o recurso extraordinário, quando não vinculada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada").

3. O Tribunal estadual manteve-se nos exatos limites da questão da prescritibilidade, ou não, da pretensão de reconhecimento da nulidade do negócio jurídico entabulado, mantendo-se silente sobre qualquer outra matéria. Não obstante, ainda que se trate de questão chamada de "ordem pública", isto é, nulidade absoluta - passível, segundo respeitável doutrina, de conhecimento a qualquer tempo, em qualquer grau de jurisdição - , este Tribunal Superior já cristalizou seu entendimento pela impossibilidade de se conhecer da matéria de ofício, quando inexistente o necessário prequestionamento.

4. Ocorrendo nulidade, a prescrição a ser aplicada é a vintenária.

Precedentes das 3ª e 4ª Turmas da 2ª Seção deste Superior Tribunal de Justiça.

5. Recurso não conhecido. (REsp 297.117/RS, Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, QUARTA TURMA, julgado em 28/08/2007, DJ 17/09/2007, p. 282) - sem grifos no original.

Como se constata, verificado que o Tribunal de origem não se baseou em erro substancial do negócio jurídico (causa de anulação), como alegam os ora insurgentes, mas sim em causa de nulidade absoluta do negócio jurídico, totalmente insubsistente a pretensão de fazer incidir o prazo decadencial previsto no art. 178, § 9º, V, *b*, do Código Civil de 1916.

Em arremate, na esteira dos fundamentos acima delineados, conheço do recurso especial, para negar-lhe provimento.

Publique-se.

Brasília (DF), 12 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator