

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.962.366 - DF (2021/0302539-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
REPR. POR : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
RECORRIDO : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
RECORRIDO : DEJAIR JOSE BORGES  
RECORRIDO : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
ADVOGADO : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

## EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA (*IN REM SUAM* OU *IN REM PROPRIAM*). NATUREZA JURÍDICA. NEGÓCIO JURÍDICO UNILATERAL. PODER DE DISPOR. TÍTULO NÃO TRANSLATIVO DE DIREITOS OU DE PROPRIEDADE. LEGITIMIDADE ATIVA DO OUTORGANTE PROMITENTE COMPRADOR DE IMÓVEL.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/7/2021 e concluso ao gabinete em 2/6/2022.
2. O propósito recursal consiste em definir se o promitente comprador tem legitimidade ativa para pleitear a rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, ainda em construção, após outorgar procuração em causa própria a terceiro que, na sequência, a substabeleceu para outrem.
3. O promitente comprador que outorga procuração em causa própria (*in rem suam* ou *in rem propriam*) detém legitimidade *ad causam* para figurar em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel antes de realizado eventual negócio jurídico translativo de direitos sobre o bem.
4. A procuração em causa própria é negócio jurídico unilateral, segundo o qual o outorgante confere ao outorgado poder, formativo e dispositivo, de dispor sobre determinado bem (real ou pessoal), em nome do outorgante, no interesse do outorgado, de maneira irrevogável e sem a necessidade de prestar contas.
5. Não há, por meio da procuração em causa própria, a cessão de direitos creditícios, tampouco a transmissão da propriedade.
6. Hipótese em que o Tribunal de origem, de ofício, concluiu pela ilegitimidade ativa do outorgante para promover ação de rescisão contratual, sob o fundamento de que a procuração em causa própria, outorgada a terceiro, apresenta natureza jurídica de instrumento translativo de direitos *lato sensu*.
7. Recurso especial conhecido e provido para anular o acórdão recorrido e

# *Superior Tribunal de Justiça*

determinar que o Tribunal de origem, superada a preliminar de ilegitimidade ativa, julgue o recurso de apelação interposto.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, por maioria, dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Votou vencido o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (voto-vista) e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 14 de fevereiro de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 1.962.366 - DF (2021/0302539-2)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
REPR. POR : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
RECORRIDO : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
RECORRIDO : DEJAIR JOSE BORGES  
RECORRIDO : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
ADVOGADO : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por CLAYTON DE SOUSA GALDINO, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJDF.

Recurso especial interposto em: 19/7/2021.

Concluso ao gabinete em: 2/6/2022.

Ação: de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, ajuizada por CLAYTON DE SOUSA GALDINO, representado por WILLIAM SIQUEIRA ALVES, em face de INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA, INCORPORAÇÃO BORGES E LANDEIRO S.A. e DEJAIR JOSÉ BORGES.

Sentença: julgou procedentes os pedidos iniciais para declarar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel firmado entre as partes, bem como a restituição da integralidade das prestações adimplidas e o pagamento de multa contratual (e-STJ fl. 367-371).

Acórdão: extinguiu o processo sem resolução de mérito, ante a ilegitimidade ativa, e julgou prejudicada a apelação interposta pela recorrida, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. RESCISÃO DE

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA ARGUIDA DE OFÍCIO. ACOLHIMENTO. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. EXAME DO RECURSO DE APELAÇÃO JULGADO PREJUDICADO.

1. De acordo com o artigo 685 do Código Civil, "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".

2. Os poderes constantes da procuração in rem suam são outorgados no interesse exclusivo do mandatário, o qual poderá transferir a propriedade ou os direitos sobre o bem imóvel a que se refere, para ele mesmo ou para terceiros, independentemente de prestação de contas ao mandante.

3. Ao firmar a procuração in rem suam o autor transmitiu a terceiro, de forma irrevogável e irrevogável, os direitos relativos ao contrato de promessa de compra objeto da demanda, razão pela qual carece de legitimidade para pleitear, em nome próprio, a rescisão do negócio jurídico, bem como o reconhecimento do direito à indenização por lucros cessantes.

4. Caracterizada a ilegitimidade ativa, deve o feito ser extinto, sem resolução do mérito, na forma prevista no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, ficando prejudicado o exame do recurso de apelação, no qual há discussão sobre o mérito da causa. (e-STJ fls. 447-448)

Embargos de Declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação ao art. 685 do CC/2002.

Sustenta que a procuração *in rem suam* não é equivalente à cessão de direitos e não representa título translativo da propriedade.

Pugna pelo reconhecimento da sua legitimidade ativa, com o consequente retorno dos autos ao Tribunal para o julgamento da apelação.

Subsidiariamente, requer (I) a possibilidade de alterar o polo ativo da demanda e (II) a minoração dos honorários advocatícios, pois exorbitantes.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJDFT admitiu o recurso.

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.962.366 - DF (2021/0302539-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
REPR. POR : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
RECORRIDO : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
RECORRIDO : DEJAIR JOSE BORGES  
RECORRIDO : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
ADVOGADO : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

## EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA (*IN REM SUAM* OU *IN REM PROPRIAM*). NATUREZA JURÍDICA. NEGÓCIO JURÍDICO UNILATERAL. PODER DE DISPOR. TÍTULO NÃO TRANSLATIVO DE DIREITOS OU DE PROPRIEDADE. LEGITIMIDADE ATIVA DO OUTORGANTE PROMITENTE COMPRADOR DE IMÓVEL.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/7/2021 e concluso ao gabinete em 2/6/2022.
2. O propósito recursal consiste em definir se o promitente comprador tem legitimidade ativa para pleitear a rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, ainda em construção, após outorgar procuração em causa própria a terceiro que, na sequência, a substabeleceu para outrem.
3. O promitente comprador que outorga procuração em causa própria (*in rem suam* ou *in rem propriam*) detém legitimidade *ad causam* para figurar em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel antes de realizado eventual negócio jurídico translativo de direitos sobre o bem.
4. A procuração em causa própria é negócio jurídico unilateral, segundo o qual o outorgante confere ao outorgado poder, formativo e dispositivo, de dispor sobre determinado bem (real ou pessoal), em nome do outorgante, no interesse do outorgado, de maneira irrevogável e sem a necessidade de prestar contas.
5. Não há, por meio da procuração em causa própria, a cessão de direitos creditícios, tampouco a transmissão da propriedade.
6. Hipótese em que o Tribunal de origem, de ofício, concluiu pela ilegitimidade ativa do outorgante para promover ação de rescisão contratual, sob o fundamento de que a procuração em causa própria, outorgada a terceiro, apresenta natureza jurídica de instrumento translativo de direitos *lato sensu*.
7. Recurso especial conhecido e provido para anular o acórdão recorrido e determinar que o Tribunal de origem, superada a preliminar de

# *Superior Tribunal de Justiça*

ilegitimidade ativa, julgue o recurso de apelação interposto.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.962.366 - DF (2021/0302539-2)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
REPR. POR : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
RECORRIDO : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
RECORRIDO : DEJAIR JOSE BORGES  
RECORRIDO : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
ADVOGADO : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em definir se o promitente comprador tem legitimidade ativa para pleitear a rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, ainda em construção, após outorgar procuração em causa própria a terceiro que, na sequência, a substabeleceu para outrem.

### 1. LINEAMENTOS GERAIS

1. Trata-se, no particular, de promessa de compra e venda de imóvel, em construção, firmada pelo promitente comprador (recorrente), o qual, em momento posterior, outorgou procuração em causa própria a terceiro, que a substabeleceu a outrem.

2. Na sequência, em razão da mora na entrega do bem, o promitente comprador (recorrente), ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores.

3. Ao analisar os autos, o Tribunal de origem reformou a sentença de procedência para, de ofício, reconhecer a ilegitimidade ativa do recorrente, ante a suposta transmissão de direitos por meio da referida procuração.

4. Para decidir a respeito da legitimidade do recorrente, faz-se

necessário identificar a natureza jurídica da procuração em causa própria, e, para tanto, apresentar a sua origem, previsão e funcionalidade.

## 2. DA PROCURAÇÃO *IN REM SUAM*

5. Com origem no Direito Romano, referido instituto teve como objetivo contornar as dificuldades da transmissão das obrigações, sobretudo as creditícias, uma vez que, à época, as obrigações assumiam essencialmente natureza pessoal. Ou seja, aquele que não participara diretamente da avença, não poderia assumir as consequências jurídicas dela decorrente (FERREIRA, Mario. *Do Mandato em Causa Própria no Direito Civil Brasileiro*. São Paulo: Lyceu Coração de Jesus, 1933. p. 35-38; PORCHAT, Reynaldo. *Procuração em causa própria*. Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 17, n. 65, pp. 507- 517/pp. 282-295, abr. 1928. p. 294).

6. Assim, a *procuratio in rem suam*, ao viabilizar a transferência de direitos creditícios, configurou-se, em um primeiro momento, como cessão de créditos. Justamente para atingir tal objetivo é que se estabeleceu ser também irrevogável e irretratável.

7. A lição foi repetida também no Direito Francês e no Ordenamento Português. E, por influência deste, fez-se presente no Brasil nas Ordenações Filipinas (livro III, título XLV) e no Código Civil de 1916, no art. 1.317, inciso I (DE PLÁCIDO E SILVA. *Tratado do Mandato e Prática das Procurações*. 2. ed. Curitiba: Editora Guaíra LTDA., 1892. p. 386-391).

8. Atualmente, a procuração em causa própria encontra-se regulamentada pelo art. 685 do CC/02, inserido na Seção VI (Da Extinção do Mandato) do Capítulo X (Do Mandato) do Título VI (Das Várias Espécies de Contrato), que assim dispõe:



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.

9. Não obstante a previsão legal, a doutrina diverge a respeito da natureza jurídica do instituto.

10. Ao que se pode ora resumir, identificam-se três principais correntes a respeito do tema. Alguns autores entendem ser ela uma procuração que permite a transferência do poder de dispor sobre determinado bem ou obrigação. Uma segunda corrente defende que a procuração em nome próprio corresponde a instrumento de cessão de direitos pessoais. Por fim, dando maior amplitude ao instituto, há autores que sustentam a sua capacidade para operar até mesmo a transferência da propriedade.

11. Verifica-se que a confusão a respeito da temática decorre de imprecisões terminológicas e do conseqüente tratamento de termos distintos como se sinônimos fossem – o que ocorre, até mesmo, por conta de certa confusão legislativa (LOTUFO, Renan. *Questões relativas a mandato, representação e procuração*. São Paulo: Editora Saraiva, 2001. p. 147).

12. O deslinde da questão exige, pois, que sejam aclarados os conceitos de mandato e de procuração.

13. Ao abordar o tema, ORLANDO GOMES distingue mandato, representação e procuração. Segundo o autor, "mandato é a relação contratual pela qual uma das partes se obriga a praticar, por conta da outra, um ou mais atos jurídicos". Trata-se de contrato por meio do qual criam-se obrigações e regulamentam-se os interesses dos contratantes. Porém, para que o mandatário possa cumprir o pactuado, faz-se necessária a outorga do poder de representação.

14. Nesse sentido, explica que:

O poder de representação tem projeção exterior, dando ao agente, nas suas relações com terceiras pessoas, legitimidade para contratar em nome do interessado, com o inerente desvio dos efeitos jurídicos para o patrimônio deste último. A atribuição desse poder é feita por ato jurídico unilateral, que não se vincula necessariamente ao mandato e, mais do que isso, tem existência independente da relação jurídica estabelecida entre quem o atribui e quem o recebe. Esse ato unilateral carece, em nossa terminologia jurídica, de expressão que o designe inconfundivelmente. O termo procuração, que o definiria melhor, é empregado comumente para designar o instrumento do ato concessivo de poderes, mas tecnicamente é o vocábulo próprio (GOMES, Orlando. *Contratos*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 367-368).

15. Conforme se depreende, portanto, mandato é um contrato (negócio jurídico bilateral), enquanto a procuração corresponde a instrumento jurídico unilateral e independente, segundo o qual se transmite o poder de representação.

16. Da mesma maneira, PONTES DE MIRANDA diferencia os institutos. Aduz que mandato é contrato causal e bilateral, enquanto procuração, a seu turno, conforma-se em negócio jurídico unilateral e abstrato.

17. Acerca do tema, esclareceu:

PRECISÕES CONCEPTUAIS. - Quando o Código Civil diz, no art. 1.288, 2.a alínea, que a procuração é o instrumento do mandato, não faz da procuração a forma, o documento do mandato; apenas se referiu ao que mais acontece: fazer-se a procuração para que mais facilmente se exerçam os poderes a que alude o mandato e podem ser diferentes daqueles que se mencionam no escrito ou no contrato oral de mandato. Não há a essencialidade de se passar a procuração (= outorgar, unilateralmente, poderes), de modo que há mandato sem procuração e há procuração sem mandato. A procuração, conforme temos frisado, é negócio jurídico unilateral, abstrato. Se, no mesmo instrumento (na mesma forma!), se dão os poderes, unilateralmente, e se conclui o contrato de mandato, o que exige a assinatura dos dois figurantes, porque se trata de negócio jurídico bilateral, é outro problema, que se reduz à afirmação de se terem posto no mesmo escrito os dois negócios jurídicos. No mesmo "instrumento" (no sentido técnico), poder-se-iam inserir três ou mais negócios jurídicos diferentes, como o contrato de advogado, o contrato de mandato e o negócio jurídico unilateral de procuração. Procuração não se aceita. Quando se diz que o outorgado "aceita a procuração", apenas, sem termos próprios, se

declara que o outorgado aceitou e se fez mandatário, ou o advogado aceitou o contrato de advocacia. Nos autos, por exemplo, o juiz, que verifica quais os poderes do procurador judicial, nada tem com o que se concluiu como contrato de mandato, ou como contrato de advocacia, entre o outorgante e o outorgado (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, gestão de negócios alheios*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, Tomo XLIII, 2012. p. 186).

18. Doutrina mais recente identifica também a confusão terminológica entre os institutos, esclarecendo que o termo “procuração”, em virtude de sua repetitiva utilização coloquial, assumiu uma plurissignificação, embora, tecnicamente, deva ser compreendido como um negócio jurídico unilateral de outorga de poderes (GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Mandato, Procuração e Representação no Novo Código Civil Brasileiro*. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil, São Paulo, n. 50, set./out. 2012).

19. Procuração e mandato são, portanto, institutos distintos na essência e forma, os quais exigem requisitos diversos para a sua perfectibilização.

20. Enquanto um tem aptidão para transferir poderes, consubstanciando-se em declaração unilateral de vontade (negócio jurídico unilateral), o segundo encerra um compromisso dual, a exigir uma dupla manifestação de vontade (negócio jurídico bilateral), tanto para a cessão quanto para o aceite.

21. Dessa forma, quando, nos termos do art. 653 do CC/02, afirma-se que “a procuração é o instrumento do mandato”, este deve ser lido sob à luz dos filtros expostos anteriormente, qual seja de uma “utilização formal” ou “coloquial” do termo procuração.

22. Da mesma forma, quando o art. 685 do CC/02, dispõe tratar-se de “mandato” com a cláusula em causa própria, também aqui incorre em uma imprecisão. Trata-se, pois, de procuração.

23. A procuração em causa própria, nesse contexto, outorga poderes de representação, de maneira irrevogável, com a distinção de que o outorgado os exerce de acordo com seu próprio interesse e sem a necessidade de prestar contas ao outorgante.

24. Insta salientar que a procuração tradicional também é negócio jurídico unilateral, que concede o poder de representação para que o outorgado atue juridicamente em nome do outorgante. No entanto, distingue-se da procuração em causa própria uma vez que nesta o outorgado atua no seu interesse, enquanto naquela o outorgado deve agir no interesse exclusivo do outorgante (NERY, Rosa Maria de Andrade. *Instituições de direito civil [livro eletrônico]: das obrigações, dos contratos e da responsabilidade civil*, v. II. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022).

25. Nas sábias palavras de PONTES DE MIRANDA acerca da *procuratio in rem propriam*, "o que se transfere não é o direito de crédito, ou a propriedade, ou outro direito transferível: é o poder de transferi-lo, com todo o proveito e dano desde o momento em que se deu a procuração em causa própria". Trata-se, pois, de *direito formativo dispositivo*, no qual não há a "transferência ou a constituição do direito de que se pode dispor", mas a "transferência ou a constituição do poder de dispor do direito como seu" (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, gestão de negócios alheios*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, Tomo XLIII, 2012. p. 239-240).

26. Por meio da procuração *in rem propriam*, confere-se ao outorgado o poder de dispor, no seu próprio interesse, sobre determinado direito (real ou pessoal), cuja titularidade e propriedade, no entanto, permanecem com o outorgante. Logo, não há transferência, *de per sí*, da propriedade de bem, a qual dependerá, se houver, de novo negócio jurídico.

## *Superior Tribunal de Justiça*

27. Interessante que, no ponto, a dicção legal auxilia na compreensão do tema: o art. 685 do CC/02 dispõe que, conferido o mandato [leia-se a procuração] com a cláusula "em causa própria", o mandatário [leia-se o outorgado] pode "transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato [leia-se da procuração], obedecidas as formalidades legais".

28. Não se trata, pois, do mesmo ato, mas de atos distintos. O primeiro, unilateral, pelo qual se outorga o poder de dispor do bem; o segundo, contratual, pelo qual se manifestam as vontades específicas de comprar e vender referido objeto. Há, ainda, que se falar em um terceiro ato, de transmissão do bem, seja por meio do registro, seja por meio da tradição, a depender do objeto do avençado.

29. Nesse sentido, "o procurador em causa própria tem de exercer o poder que se lhe outorgou; se quer adquirir, tem de representar o outorgante, em contrato do representante consigo mesmo; se quer alienar a outrem, representa o outorgante na alienação e transmissão da propriedade e da posse, se a tem" (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, gestão de negócios alheios*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, Tomo XLIII, 2012. p. 232).

30. No atual momento de desenvolvimento e complexidade das relações sociais e jurídicas, não parece adequado concluir que a procuração em causa própria possa transferir, diretamente, a propriedade de determinado bem, seja móvel, seja imóvel.

31. Adotar essa conclusão acarreta a negação, e conseqüente violação, das disposições legislativas a respeito da transmissibilidade dos bens, bem como do próprio funcionamento do sistema registral brasileiro, sobretudo no que tange aos bens imóveis.

32. Em relação a estes, sem adentrar em exceções, como nas aquisições originárias, a transmissão da propriedade ocorre por meio do registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do CC/02:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

33. Inclusive, a procuração *in rem propriam* sequer é instrumento causal idôneo para ingressar no Registro de Imóveis com intenção de transferir a titularidade dominial, uma vez que há a necessidade de outro título, a saber, a escritura pública de compra e venda.

34. No ponto, arremata LOURIVAL RAMOS JÚNIOR que "a 'procuração em causa própria', portanto, não tem o condão de transferir os direitos da propriedade (usar, gozar, dispor e reivindicar) ou lhes ceder a terceiros, pois, na realidade, aquele ato notarial confere ao outorgado – por sua conta e risco – apenas o direito de dispor sobre o imóvel (em vez de disposição sobre o imóvel), permanecendo com o outorgante – todavia – o direito de usá-lo e gozá-lo ao seu libito (caput do art. 1.228 do CC/2002), nos lindes da função social da propriedade, inclusive porque o outorgante ainda continua inscrito no registro de imóveis (§1.º do art. 1.245 do CC/2002). Em razão disso, parece que não é possível afirmar que 'o mandante, pela venda irretratável que realizou por meio do mandato em causa própria, demitiu de si todo o direito sobre a propriedade'" (RAMOS JÚNIOR, Lourival da Silva. *A procuração em causa própria e seus efeitos imobiliário e fiscal*. Revista de Direito Imobiliário: RDI, v. 35, n. 73, jul./dez. 2012).

35. Em síntese, tem-se que a natureza jurídica da procuração em causa própria é de negócio jurídico unilateral, segundo o qual o outorgante confere

ao outorgado poder, *formativo e dispositivo*, de dispor sobre determinado direito (real ou pessoal), em nome daquele, no interesse deste, de maneira irrevogável e sem a necessidade de prestar contas.

36. Houve, portanto, modificação na utilização do instituto com o passar dos anos, seja pela posterior precisão dos conceitos supramencionados, mandato e procuração, seja pelo surgimento de instrumentos específicos para a perfectibilização de outras relações jurídicas.

37. À luz da controvérsia posta em juízo e das três correntes que doutrina e jurisprudência sufragam, entende-se que a procuração em causa própria não corresponde, na atualidade, à cessão de direitos ou a título translativo de propriedade.

### 3. DO POSICIONAMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE O TEMA

38. Em julgados remotos, já se evidenciavam as divergências anteriormente mencionadas. Em um primeiro momento, o STF reconheceu à procuração em causa própria o *status* de instrumento de compra e venda e, até mesmo, seu potencial de transmitir a propriedade de bem (RE 18678, 2ª Turma, DJe 8/1º/1953 e RE 25629/SP, Tribunal Pleno, DJe 3/10/1957).

39. Por outro lado, decidiu também que “a procuração em causa própria, antes de ser transcrita, não é meio de transmissão de domínio” (RE 35061, 1ª Turma, DJe 8/5/1958).

40. Quanto ao tema, esta Corte já se manifestou de duas maneiras distintas. Referiu, em um primeiro momento, a possibilidade de a procuração em causa própria constituir “negócio oneroso, com transmissão da posse” (REsp n. 4.589/PR, 4ª Turma, DJe 18/11/1991 e REsp 303.707/MG, 3ª Turma, DJe 15/4/2002), bem como concluiu, em período posterior, pela ineficácia da

estipulação em face de terceiros, quando inexistente o registro da avença (REsp 1.269.572/SP, 3ª Turma, DJe 9/5/2012).

#### 4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

41. Na hipótese, conforme consta do acórdão recorrido (e-STJ fls. 446-486), o recorrente CLAYTON DE SOUSA GALDINO firmou contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção com INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA, INCORPORAÇÃO BORGES E LANDEIRO S.A. e DEJAIR JOSÉ BORGES.

42. Na sequência, CLAYTON DE SOUSA GALDINO outorgou procuração em causa própria a GILDEONIR DE SOUSA ANDRADE, que a substabeleceu a WILLIAN SIQUEIRA ALVES.

43. Após, CLAYTON DE SOUSA GALDINO (outorgante) ingressou com ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, em razão da mora na entrega do imóvel, e, nestes autos, encontra-se representado por WILLIAN SIQUEIRA ALVES (substabelecido).

44. A sentença julgou procedentes os pedidos iniciais.

45. Em sede de apelação, o Tribunal de origem concluiu, de ofício, pela ilegitimidade ativa do outorgante para promover referida ação, sob o fundamento de que a procuração em causa própria apresenta natureza jurídica de instrumento translativo de direitos *lato sensu*, e julgou prejudicado o exame do recurso da recorrida, nos seguintes termos:

A procuração em questão, não pode ser considerada como simples mandato de representação, mas caracteriza verdadeiro instrumento de transmissão de direitos, por se tratar de procuração em causa própria (*in rem suam*).

Os poderes constantes da procuração *in rem suam* são outorgados no interesse exclusivo do mandatário, o qual poderá transferir a propriedade ou os direitos sobre o bem imóvel a que se refere, para ele



mesmo ou para terceiros, independentemente de prestação de contas ao mandante. (...)

Por esta razão, ao firmar a procuração *in rem suam* acostada à fl. 47, o autor transmitiu a terceiro, de forma irretratável e irrevogável, os direitos relativos ao contrato de promessa de compra e venda firmado com a ré INCORPORAÇÃO BOREGES LANDEIRO LTDA, razão pela qual carece de legitimidade para pleitear, em nome próprio, a rescisão do negócio jurídico, bem como o reconhecimento do direito à indenização por lucros cessantes. (e-STJ fl. 451)

46. Por meio de recurso especial, o recorrente (outorgante) busca a “reforma” do acórdão, bem como o retorno dos autos à origem para exame da apelação da recorrida.

47. Em atenção ao exposto, concebe-se que a procuração em causa própria é instrumento jurídico unilateral, por meio do qual se outorga o poder, formativo e dispositivo, de dispor sobre determinado direito (real ou pessoal), em nome do outorgante, mas no interesse do outorgado.

48. Na situação em apreço, a despeito de o recorrente ter outorgado a referida procuração a terceiro, que posteriormente a substabeleceu, permanece titular dos direitos e pretensões jurídicas em relação ao contrato que subscreveu, como a de rescindir a referida promessa de compra e venda.

49. Ainda, importante destacar que o fato de não se ter operado a transmissão da propriedade do imóvel, ainda em construção quando do ajuizamento da demanda (e-STJ fl. 369), não afasta a conclusão aqui adotada. Isso porque, a pretensão posta em juízo deriva da própria posição contratual de promitente comprador, não alterada com a outorga da procuração.

50. Assim, inexistindo título translativo dos direitos ou da propriedade do imóvel objeto da discussão, mas tão somente a procuração *in rem suam*, deve ser reconhecida a legitimidade ativa do recorrente, que firmou o contrato como promitente comprador do bem.

51. Ante o exposto, anula-se o acórdão recorrido e devolve-se o processo ao Tribunal de origem para que julgue a apelação interposta.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para anular o acórdão recorrido e determinar que o Tribunal de origem, superada a preliminar de ilegitimidade ativa, julgue o recurso de apelação interposto.

Deixo de fixar honorários advocatícios, tendo em vista que o processo será objeto de novo julgamento pela Corte local.

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0302539-2      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.962.366 / DF**

Números Origem: 00039902020168070017 39902020168070017

PAUTA: 25/10/2022

JULGADO: 25/10/2022

### **Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
REPR. POR : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
RECORRIDO : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
RECORRIDO : DEJAIR JOSE BORGES  
RECORRIDO : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
ADVOGADO : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, conhecendo e dando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze.

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0302539-2      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.962.366 / DF**

Números Origem: 00039902020168070017 39902020168070017

PAUTA: 25/10/2022

JULGADO: 29/11/2022

### **Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
REPR. POR : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
RECORRIDO : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
RECORRIDO : DEJAIR JOSE BORGES  
RECORRIDO : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
ADVOGADO : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Adiado por indicação do Sr. Ministro Moura Ribeiro para a Sessão do dia 06/12/2022, às 10 horas."



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1962366 - DF (2021/0302539-2)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
**REPR. POR** : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
**ADVOGADO** : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
**RECORRIDO** : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
**RECORRIDO** : DEJAIR JOSE BORGES  
**RECORRIDO** : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**ADVOGADO** : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

### **VOTO VENCIDO**

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DIAS MOURA RIBEIRO:**

Consta dos autos que, aos 2/6/2009, CLAYTON DE SOUZA GALDINO (CLAYTON) firmou contrato de promessa de compra e venda de imóvel com INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA. (GARDEN) (e-STJ, fls. 24/37).

Aos 9/10/2012, CLAYTON outorgou procuração irrevogável e irretroatável em favor de GIDENOIR DE SOUZA ANDRADE (GIDENOIR), conferindo-lhe amplos poderes de disposição e administração do imóvel em questão e dispensando-o de prestar contas (e-STJ, fl. 20).

GIDENOIR, por seu turno, substabeleceu referida procuração a WILLIAM SIQUEIRA ALVES (WILLIAM) no dia 10/7/2013 (e-STJ, fl. 21).

Já aos 16/8/2016, CLAYTON, representado por WILLIAM, promoveu ação contra INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A., DEJAIR JOSÉ BORGES e INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (GARDEN e outros), alegando atraso na entrega do bem e pleiteando: a) resolução do contrato; b) desconsideração da personalidade jurídica da promitente vendedora; c) a restituição dos valores pagos, e d) pagamento da multa contratual estipulada para a hipótese (e-STJ, fls. 9/17).

O juiz de primeiro grau declarou a extinção do contrato e, admitindo a responsabilidade solidária entre os réus, condenou-os a restituir os valores adimplidos por CLAYTON e a pagar a multa contratual de 30% sobre o valor total da dívida (e-STJ, fls. 367/371).

O TJDF, apreciando o recurso de apelação interposto por GARDEN,

reconheceu, de ofício, a ilegitimidade ativa de CLAYTON. Destacou que ele, após a outorgar procuração em causa própria para terceira pessoa, não poderia mais pleitear nenhum direito sobre o imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda. Em razão da sucumbência, condenou-o ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais, que fixou em 10% sobre o proveito econômico vindicado.

Referido acórdão recebeu a seguinte ementa:

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA ARGUIDA DE OFÍCIO. ACOLHIMENTO. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. EXAME DO RECURSO DE APELAÇÃO JULGADO PREJUDICADO.*

*1. De acordo com o artigo 685 do Código Civil, "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".*

*2. Os poderes constantes da procuração in rem suam são outorgados no interesse exclusivo do mandatário, o qual poderá transferir a propriedade ou os direitos sobre o bem imóvel a que se refere, para ele mesmo ou para terceiros, independentemente de prestação de contas ao mandante.*

*3. Ao firmar a procuração in rem suam o autor transmitiu a terceiro, de forma irretroatável e irrevogável, os direitos relativos ao contrato de promessa de compra objeto da demanda, razão pela qual carece de legitimidade para pleitear, em nome próprio, a rescisão do negócio jurídico, bem como o reconhecimento do direito à indenização por lucros cessantes.*

*4. Caracterizada a ilegitimidade ativa, deve o feito ser extinto, sem resolução do mérito, na forma prevista no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, ficando prejudicado o exame do recurso de apelação, no qual há discussão sobre o mérito da causa.*

*5. Preliminar de ilegitimidade ativa acolhida. Processo extinto sem resolução do mérito. Recurso de Apelação julgado prejudicado (e-STJ, fls. 447/448).*

CLAYTON opôs embargos de declaração, alegando omissão quanto ao fato de que a procuração em causa própria outorgada por ele e, bem assim, o substabelecimento que se seguiu, não seriam suficientes para transferir os direitos oriundos do contrato de promessa de compra e venda, haja vista a falta de anuência/interveniência da promitente vendedora (e-STJ, fls. 454/457).

Os embargos foram rejeitados sob o entendimento de que a anuência da construtora não era necessária para perfectibilizar a transmissão dos direitos oriundos do contrato (e-STJ, fls. 490/495).

Irresignado, CLAYTON interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando que (1) ao contrário do que afirmado pelo Tribunal Distrital, a procuração em causa própria, prevista no art. 685 do CC/02, não seria capaz, por si só, de ceder ou transmitir direitos pessoais ou reais, porque simplesmente outorgaria em favor do seu beneficiário o poder de realizar essa cessão ou transferência. Nesses termos, o outorgante continuaria a ser o titular do direito e, portanto, a ostentar legitimidade ativa para exercê-lo em juízo. As razões recursais também aduziram que (2) os honorários advocatícios sucumbenciais teriam sido fixados em valor muito elevando, devendo ser reduzidos, por isso, com base no critério de equidade estabelecido pelo art. 85, § 8º, do NCPC.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 541/549), o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 552/553).

Na sessão da Terceira Turma do dia 25/10/2022, a Ministra NANCY ANDRIGHI, relatora do caso, proferiu voto dando provimento ao recurso especial para reconhecer a legitimidade ativa de CLAYTON. De acordo com Sua Excelência, a "procuração em causa própria" prevista no art. 685 do CC/02 não operaria, por si mesma a cessão dos direitos titularizados por ele em favor de GIDENOIR, de modo que CALYTON continuaria a ser parte legítima para pleitear o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda, a devolução das quantias pagas e também o recebimento da multa contratual.

Pedi vista dos autos para melhor análise da questão, porque me pareceu estranho admitir que alguém, após outorgar procuração *in rem suam* para outra pessoa e possivelmente após obter algum dinheiro por isso, esteja habilitado a pleitear a resolução do contrato de promessa de compra e venda. É que, dessa forma, o outorgante estaria impedindo o outorgado de, no futuro, valer-se dessa mencionada procuração para transferir o imóvel ao seu próprio patrimônio jurídico ou aliená-lo para outrem, como é de praxe em operações imobiliárias desse tipo.

#### (1) Legitimidade ativa

De acordo com o acórdão recorrido, CLAYTON não teria legitimidade ativa *ad causam*, porque outorgou procuração em causa própria em favor de GIDENOIR, que, posteriormente substabeleceu os poderes para WILLIAM. Dessa forma, ele teria perdido a possibilidade de postular, em seu próprio nome, direitos sobre o imóvel em questão.

Nesse sentido, asseverou a Corte Distrital.

*A procuração em questão, não pode ser considerada como simples mandato de representação, mas caracteriza verdadeiro instrumento de transmissão de direitos, por se tratar de procuração em causa própria*

*(in rem suam).*

*Os poderes constantes da procuração in rem suam são outorgados no interesse exclusivo do mandatário, o qual poderá transferir a propriedade ou os direitos sobre o bem imóvel a que se refere, para ele mesmo ou para terceiros, independentemente de prestação de contas ao mandante.*

*Com efeito, de acordo com o artigo 685 do Código Civil, “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”.*

*Consoante pacífico entendimento jurisprudencial, o mandato in rem suam equivale ao contrato de compra e venda ou ao contrato de cessão de direitos, quando contempla os requisitos exigidos para que seja reconhecida a validade de tais negócios jurídicos.*

*Por esta razão, ao firmar a procuração in rem suam acostada à fl. 47, o autor transmitiu a terceiro, de forma irrevogável e irretroatável, os direitos relativos ao contrato de promessa de compra e venda firmado com a ré INCORPORAÇÃO BOREGES LANDEIRO LTDA, razão pela qual carece de legitimidade para pleitear, em nome próprio, a rescisão do negócio jurídico, bem como o reconhecimento do direito à indenização por lucros cessantes (e-STJ, fl. 451).*

O Código Civil de 1916, assim dispunha acerca da procuração em causa própria.

*Art. 1.317. É irrevogável o mandato:*

*I. Quando se tiver convencionado que o mandante não possa revogá-lo, ou for em causa própria a procuração dada.*

*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 do contrato social, salvo se diversamente se dispuser nos estatutos, ou em texto especial de lei.*

O atual Código Civil, de forma um pouco mais minudente, estabeleceu o seguinte no seu art. 685.

*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.*



CLÓVIS BEVILÁQUA ensina que a procuração em causa própria é instituto que se originou no Direito Romano e tinha por objetivo de contornar duas dificuldades: de um lado, aquela decorrente da então existente impossibilidade legal de cessão de créditos e, de outro, aquela derivada da impossibilidade de se fazer a tradição da coisa - com a consequente transmissão da propriedade (Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1975. pp. 435/436).

Atualmente, como se sabe, os sistemas jurídicos já incorporaram o instituto da cessão de direitos, e isso tem gerado uma enorme controvérsia acerca dos efeitos operados pela procuração *in rem suam*.

Uma corrente apregoa que ela não opera mais nenhum tipo de cessão de direitos ou transmissão de propriedade, mas que apenas confere ao outorgado poderes para fazer isso em nome do outorgante, ainda que no seu próprio interesse.

Outra corrente entende que ela constitui, hodiernamente, uma forma particular da cessão de crédito ou ato de alienação, preservando, assim, de certo modo, a eficácia que possuía no Direito Romano.

PONTES DE MIRANDA já identificava essa divisão de opiniões.

*Entre si, não se entenderam êles na caracterização do instituto, nem, tão-pouco, quanto à sua eficácia. Quando falavam de procuração in rem suam, tinham em mente o mandato, em que tal cláusula se inserisse. O resultado foi a enorme balbúrdia na jurisprudência e nos livros de exposição do direito. Aqui, afirmava-se que a procuração em causa própria era forma particular da cessão de crédito, ou ato de alienação, ou cessão de crédito, ou de direito [...]; ali, a procuração em causa própria não importa a cessão [...].*

(Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, gestão de negócios alheios. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem. t. XLIII. São Paulo: RT, 2012. pp. 231/232)

Os partidários da primeira posição argumentam que a procuração em causa própria é apenas uma procuração, que ela simplesmente constitui um procurador para agir em nome do outorgante. Em outras palavras, referida procuração não transmitiria o direito objeto do negócio jurídico, mas somente outorgaria ao seu beneficiário o poder de transferi-lo.

De outra forma, acrescenta-se, estar-se-ia permitindo, que, por intermédio da procuração em causa própria, fossem contornadas regras legais próprias da cessão de direitos ou da alienação de bens. Como consequência, o outorgante continua a ser titular do direito.

Essa posição é bem sintetizada pelo próprio PONTES DE MIRANDA.

3. QUAIS OS DIREITOS QUE SE ATRIBUEM OU SÃO ATRIBUÍVEIS AO PROCURADOR EM CAUSA PRÓPRIA. - ¿Que é que o outorgante atribui ao procurador em causa própria? Não é a propriedade imobiliária, ou a mobiliária; nem o crédito, se a procura é a respeito de crédito.

[...] O que se transfere não é o direito de crédito, ou de propriedade, ou outro direito transferível: é o poder de transferi-lo, com todo o proveito e dano desde o momento em que se deu a procuração em causa própria. Tanto o procurador pode transferir a outrem como a si mesmo e, se o bem é divisível, a duas ou mais pessoas, dentre as quais se pode pôr. Há, portanto, atribuição de direito formativo dispositivo.

[...] A atribuição é de direito independente (*selbständiges Recht*) a exercer o direito de disposição (e. g., o direito de crédito). Não há a transmissão do direito de propriedade, ou de posse, nem a transmissão do direito de crédito. (Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, gestão de negócios alheios. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem. t. XLIII. São Paulo: RT, 2012, p. 240 e 244)

A compreensão foi adotada em pelo menos dois julgados desta Corte Superior.

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. NEGÓCIO JURÍDICO UNILATERAL. PODER DE REPRESENTAÇÃO DO OUTORGADO, EM SEU PRÓPRIO INTERESSE. TRANSMISSÃO DE DIREITOS REAIS OU PESSOAIS, EM SUBSTITUIÇÃO AOS NECESSÁRIOS SUPERVENIENTES NEGÓCIOS OBRIGACIONAIS OU DISPOSITIVOS. INEXISTÊNCIA.

[...]

2. A procuração em causa própria (*in rem suam*) é negócio jurídico unilateral que confere um poder de representação ao outorgado, que o exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante. Tal poder atuará como fator de eficácia de eventual negócio jurídico de disposição que vier a ser celebrado. Contudo, até que isso ocorra, o outorgante permanece sendo titular do direito (real ou pessoal) objeto da procuração, já o outorgado apenas titular do poder de dispor desse direito, sem constituir o instrumento, por si só, título translativo de propriedade.

(REsp n. 1.345.170/RS, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 17/6/2021)

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.*

(REsp n. 1.269.572/SP, relator Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 17/4/2012, DJe de 9/5/2012.)

A posição contrária entende que possibilidade conferida pela lei ao outorgado para utilizar em seu próprio benefício os poderes que a procuração lhe confere rompe o modelo clássico desse tipo de negócio jurídico, consubstanciando, por isso, verdadeira transmissão de direitos.

De fato, 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 circunstância, dispensa-se o mandatário de prestar contas de seus atos e outorgam-se-lhe amplos poderes para alienar o bem objeto do contrato, inclusive para ele próprio. Em termos práticos, portanto, o outorgado passa a se apresentar como verdadeiro dono ou cessionário da coisa ou do direito.

ORLANDO GOMES, a propósito, explica.

*Com esse nome, designa-se um negócio jurídico que de procuração tem apenas a forma, ou, quiçá, a aparência. Trata-se, a rigor, de negócio de alienação, gratuita ou onerosa.*

*A cláusula im rem suam desnatura a procuração, porque o ato deixa de ser autorização representativa. Transmitido o direito ao procurador em causa própria, passa este a agir em seu próprio nome, no seu próprio interesse e por sua própria conta.*

[...]

*Intuitivamente, a procuração em causa própria é irrevogável não porque constitui exceção à revogabilidade do mandato, mas porque implica transferência de direitos. (Contratos. 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, pp. 355/356).*

PAULO LÔBO, na mesma linha, destaca que *O mandato em causa própria é especial, pois não põe em relacionamento duas pessoas ou mais (mandatário e terceiros), para produzir efeitos, como um mandato comum* (Direito Civil. Contratos. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 410). Ao contrário, conforme bem diz ARNALDO RIZZARDO: *(...) o mandatário torna-se efetivo dono da coisa, embora a aparência de mandatário, pois trata da mesma como própria*" (Contratos. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 710).

No mesmo sentido lecionam CRISTIANO CHAVES DE FARIAS e NELSON ROSENVALD.

*Certamente, o cerne do mandato em causa própria está muito mais avizinjado de um negócio jurídico translativo de direitos, reais e creditícios, a título oneroso ou gratuito, do que, especificamente, de um contrato de representação de interesses próprios. Isso porque, a despeito do desaparecimento dos motivos históricos que o ensejaram (uma vez que, hodiernamente, é possível ceder, livremente, o crédito), o fundamento de sua celebração é atribuir ao mandatário em causa própria a qualidade de titular de um direito, podendo livremente dele dispor, sem necessidade de prestação de contas (Curso de Direito Civil. Vol. 4. Contratos. 6ª ed. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 978)*

MARCO AURÉLIO S. VIANA, também entende que o instituto encerra, verdadeiramente, uma transmissão de direitos.

*Ao contrário do mandato ordinário, a procuração em causa própria é irrevogável, dispensa o mandatário da prestação de contas e o investe de todos e quaisquer poderes necessários para alcançar os fins perseguidos pelo mandato. A irrevogabilidade decorre do fato de termos transferência de direitos, não havendo qualquer interesse do mandante no negócio. Nessa linha, não comungamos com a opinião daqueles que admitem sua revogação. Pelos mesmos motivos não vemos acertada a tese que sustenta o fim do mandato com a morte do mandante. Morto este, a procuração não se extingue. (Curso de Direito Civil - Direito das Obrigações II, Editora Del Rey, 1996, vol. 5. p. 386)*

ARAKEN DE ASSIS destaca que a procuração em causa própria cria direitos de titularidade do próprio outorgado.

*Dá-se o nome de procuração em causa própria (in rem suam) à outorga de poderes de representação no interesse do outorgado. Disto resulta que, sem pejo de o outorgado atuar em nome do outorgante, para o procurador nascem direitos, pretensões e ações de sua própria titularidade, relativamente ao objeto da procura. (Contratos nominados: mandato, comissão, agência e distribuição, corretagem, transporte In REALE, Miguel; MARTINS-COSTA, Judith (Coords.). Estudos em homenagem ao Professor Miguel Reale. v. 2.)*

Essa também parece ser a opinião prevalente na jurisprudência dos tribunais superiores.

No julgamento do RE 25.814/SP, a Segunda Turma do STF, sob a relatoria do Ministro ANTONIO VILLAS BOAS, entendeu que a procuração em causa própria poderia valer como título translativo da propriedade imobiliária se contivesse os elementos essenciais da compra e venda (coisa, preço e consentimento).

Veja-se a ementa.

*RECURSO EXTRAORDINÁRIO PROVIDO. A PROCURAÇÃO EM CAUSA PROPRIA NÃO PODE SER CONSIDERADA TÍTULO TRANSLATIVO DE PROPRIEDADE, SE NÃO CONTEM OS ELEMENTOS ESSENCIAIS DA COMPRA E VENDA OU DE QUALQUER OUTRO NEGÓCIO CAPAZ DE PRODUZIR A TRANSFERENCIA DOS BENS, DE UM PATRIMÔNIO PARA OUTRO. IMPROCEDENCIA DO EXECUTIVO FISCAL, TENDO POR BASE UMA OUTORGA DE PODERES PARA A CESSÃO DE UM COMPROMISSO, DE AÇÕES DE UMA PESSOA JURÍDICA OU DE LOTES.*

(STF - RE n. 25.814/SP, Relator Ministro ANTONIO VILLAS BOAS, Segunda Turma, DJ 5/12/1957).

Nesse mesmo sentido, o acórdão proferido pelo Tribunal Pleno do STF na AR 430/DF, relatada pelo Ministro AMARAL SANTOS, assim ementado.

*AÇÃO RESCISÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DE PARTE REJEITADA. A PROCURAÇÃO EM CAUSA PROPRIA, DESDE QUE CONTENHA OS REQUISITOS DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, VALE POR ESTA. A TRANSCRIÇÃO DA ALIENAÇÃO PODE DAR-SE APÓS O FALECIMENTO DO MANDANTE, CONFORME AUTORIZA O ART. 233, DO DEC. 4.857/39, UMA VEZ QUE É ATO UNILATERAL.*

(STF. AR n. 430/DF, Relator Ministro AMARAL SANTOS, Tribunal Pleno, DJ 5/9/1969)

No Julgamento do RE n. 83.946/PR, a Segunda Turma do STF, sob a relatoria do Ministro MOREIRA ALVES consignou que a procuração em causa própria não apenas outorga poderes de representação, mas igualmente atribui direitos ao outorgado.

Confira-se.

*Como bem acentua PONTES DE MIRANDA, no texto transcrito no parecer da Procuradoria Geral da República, na procuração in rem suam não há apenas outorga de poderes de representação, mas também há a atribuição de direito, não tendo o procurador de prestar contas ao outorgante. Ele age em nome de outrem, mas no seu próprio interesse. Daí a irrevogabilidade da procuração em causa própria.*

(STF. RE n. 83.946/PR, Relator Ministro MOREIRA ALVES, Segunda Turma, DJ 22/10/76 - trecho do voto do relator)

No STJ também é possível localizar acórdãos sufragando, de longa data, essa mesma posição.

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DIREITOS HEREDITARIOS. PROCURAÇÃO EM CAUSA PROPRIA. CONTRATO DISTINTO DO MANDATO TRADICIONAL. TRANSFERENCIA DE DIREITOS. MORTE DO PROMITENTE-VENDEDOR. IRRELEVANCIA. VALIDADE DO INSTRUMENTO. DOCTRINA. JURISPRUDENCIA. 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 há que se falar em extinção do contrato pela morte do mandante. O contrato permanece válido e, em consequência, a procuração, que e 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 n. 64.457/RJ. Relator Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Quarta Turma, DJ 9/12/1997)

AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DE FUNDAÇÃO. RETORNO DE IMÓVEL ANTES DOADO PARA O PATRIMÔNIO DO ORIGINÁRIO DOADOR POR PROCURAÇÃO IN REM SUAM E POSTERIOR ALIENAÇÃO A TERCEIRO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL.

*- 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.*

*- Para a validade da alienação do patrimônio da fundação é imprescindível a autorização judicial com a participação do órgão ministerial, formalidade que se suprimida acarreta a nulidade do ato negocial, pois a tutela do Poder Público - sob a forma de participação do Estado-juiz, mediante autorização judicial -, é de ser exigida.*

(REsp n. 303.707/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJ de 15/4/2002)

*A outorga de procuração em causa própria, conforme reconhecem as instâncias ordinárias, representa mais do que um simples mandato, transferindo, efetivamente, o domínio.*

[...]

*Na linha dos precedentes da Corte, portanto, a procuração em causa*



*própria, irrevogável, isenta o mandatário de prestação de contas, transfere direitos e, ainda, desvincula o mandante do negócio, o qual não tem mais relação com os direitos transferidos.*

(REsp n. 443.770/RJ, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma, DJ de 24/2/2003 - trecho do voto do relator)

A divergência entre essas duas correntes de opinião é mais do que compreensível, porque a procuração em causa própria constitui, formalmente, uma representação, isto é, um contrato de procuração, mas, na sua essência, encerra verdadeira alienação de direitos.

Conquanto se possa afirmar, pela dicção do art. 685 do CC/02, que o outorgado é um simples representante do outorgante com poderes especiais de cessão de direitos ou transmissão de propriedade, o fato é que, na prática, como ele pode utilizar essa prerrogativa em seu próprio benefício, sem necessidade de prestação de contas, acaba investindo-se, em razão desse mesmo documento, na condição de verdadeiro titular do direito.

A respeito dessa dualidade entre o aspecto formal e material do instituto, MARCO AURÉLIO S. VIANA explica:

*A procuração em causa própria é representação na forma e alienação na essência. A cláusula in rem suam, presente no instrumento da procuração, a desfigura, pois ela deixa de ser autorização representativa, porque transmite o direito ao chamado procurador em causa própria. Ela é outorgada no interesse exclusivo do mandatário. Por ela dá-se a transferência de créditos. Tratando-se de propriedade, tipificada título de transmissão, que, levado ao Registro Imobiliário, implica translação do domínio.*  
(Curso de Direito Civil - Direito das Obrigações II, Editora Del Rey, 1996, vol. 5. p. 385).

Exposta a divergência, penso que se deve privilegiar, tanto quanto possível, a aplicação da corrente, a meu ver majoritária, segundo a qual a procuração em causa própria não apenas constitui um procurador, mas efetivamente transmite para o outorgado a posição jurídica que o outorgante ostenta em relação ao bem objeto daquele negócio jurídico.

Nestes termos, deve-se concluir que, em princípio, o outorgante perde a possibilidade de ingressar em juízo, pleiteando direitos decorrentes do (inadimplemento) do contrato de promessa de compra e venda, porque, nos termos do instrumento procuratório, apenas o outorgado estará habilitado a fazê-lo.

Analisado o instrumento juntado aos autos, por exemplo, é possível observar que o mandato foi outorgado por meio de escritura pública e em caráter

irrevogável, com expressa isenção de prestação de contas por parte do mandatário, conferindo-lhe os mais amplos e completos poderes para dispor sobre o bem e, inclusive, constituir advogado a fim de promover em juízo as ações competentes.

Anote-se:

*(...) prometer vender, vender, ceder e dar em alienação fiduciária ou em hipoteca, em qualquer grau, o imóvel constituído pelo apartamento nº 204, com uma vaga de garagem nº 52 situada no Térreo, Residencial Giardini, Empreendimento Borges Landeiro Garden, localizado na Via O-4, QNO 12, Áreas especiais C, D, J.K, L, M, N, O, e P, Ceilândia-DF, e suas respectivas frações ideais do terreno (...) transmitir domínio, direito, ação e posse, responder pela evicção de direito, liquidar dívidas hipotecárias, fiduciárias e tributos fiscais que incidam sobre o dito imóvel, ajustar o preço d venda, da cessão ou o valor da hipoteca/alienação, receber, passar recibos, dar quitação total e irrevogável do preço ou valor, assinar opção de compra e venda, assinar e endossar cheques, dar, se necessário, o referido imóvel em garantia de alienação fiduciária ou hipotecária do mútuo a ser contratado, combinar cláusulas e condições, assinando as escrituras e/ou contratos necessários, inclusive de re-retificação: efetuar pagamentos de taxas, impostos, multas e outros tributos ou emolumentos: requerer parcelamento de débitos, requerer certidões negativas de qualquer espécie, prestar declarações exigidas pelo decreto nº .93.240. de 09.09.86 objeto desta outorga e de outros ônus reais incidentes sobre eles: constituir advogado para o foro em geral com a clausula AD JUDICIA. Podendo mover as ações competentes e defendê-lo(a)(s) nas contrárias, seguindo umas e outras. até final decisão, podendo [...] enfim praticar todos os atos necessários ao desempenho deste mandato ... (e-STJ fl. 20).*

Parece patente, assim, que o outorgante se desvincilhou completamente da titularidade do imóvel, transferindo ao mandatário em causa própria todos os direitos e poderes sobre o bem imóvel que, dessa forma, passou a ser o único legitimado para ingressar em juízo pleiteando direitos relativos ao bem negociado.

De fato (...) *com a execução do mandato, o mandante se desvincula do negócio jurídico, afastando-se definitivamente do seu objeto* (NELSON ROSELVALD e FELIPE BRAGA NETTO. *Código Civil Comentado*. Salvador: Ed. Jus Podivm, 2020, p. 724).

Mas no caso em testilha, a ilegitimidade ativa de CLAYTON não se justifica apenas em razão dos efeitos translativos da procuração em causa própria. Ela também se impõem por conta da irrevogabilidade ínsita a esse tipo de procuração.

Perceba-se que a ação proposta em juízo tem em vista, precisamente, a resolução do contrato de promessa de compra e venda e a devolução das quantias pagas.

Assim, não se poderia admitir que CLAYTON, após outorgar uma procuração em causa própria, pudesse frustrar, judicialmente, as prerrogativas que



aquela mesma procuração concedeu ao seu beneficiário, impedindo-o de dispor livremente do bem, porque isso representaria, inequivocamente, uma revogação tácita do mandato.

Permitir que o outorgante postule a resolução do contrato de promessa compra e venda do bem seria o mesmo que esvaziar completamente o mandato conferido, tal qual se fosse ele revogado, o que não é permitido nem pelo ajuste das partes, nem pela disposição expressa da lei.

Nos termos do art. 685 do CC/02, vale lembrar, *conferido o mandato com a cláusula “em causa própria”, a sua revogação não terá eficácia...*

A propósito, o STF já decidiu em mais de uma oportunidade.

*PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. IRREVOGABILIDADE. O ART. 1317 DO CÓDIGO CIVIL ESTABELECE QUE A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA É IRREVOGÁVEL. ASSIM, NULO É O ATO DE REVOGAÇÃO DE TAL MANDATO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 1590 DO CÓDIGO CIVIL E 87-XIV-B DA LEI 4215/63. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO, EM PARTE.*

(STF - RE n. 107.981/GO, Relator Ministro FRANCISCO REZEK, Segunda Turma, DJ 12/12/1986)

*MANDATO IRREVOGÁVEL. INEFICÁCIA DA RETRATAÇÃO SE CONTÉM MEIO DE ULTIMAR NEGÓCIO DEFINIDO DO INTERESSE DE OUTREM. É NULA A RETRATAÇÃO DE MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA, IRREVOGÁVEL, CONFERIDO EXCLUSIVAMENTE PARA ULTIMAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO BILATERAL DO EXCLUSIVO INTERESSE DO MANDATÁRIO (C.C., ART. 1317, I E II). EM TAIS CASOS, A REVOGAÇÃO UNILATERAL NÃO SE RESOLVE EM PERDAS E DANOS, PORQUE SE CONTAMINA DE EFICÁCIA COMPLETA. PRECEDENTES: RE 57.695 - PR, RTJ 33/540; RE 50.052 -BA, RTJ 47/174.*

(STF - RE n. 69.424/SC, Relator ALIOMAR BALEEIRO, Primeira Turma, DJ 5/10/1973)

Dessa forma, mesmo que se adotasse o posicionamento ora sufragado pela Exma. Ministra NANCY ANDRIGHI, segundo o qual a procuração em causa própria não transfere direitos, ainda assim deve-se impedir que CLAYTON persiga em juízo a resolução contrato de promessa de compra e venda.

Finalmente cumpre registrar que o caso em análise apresenta uma peculiaridade fático/processual digna de nota, mas incapaz de interferir no resultado do julgamento.

Conforme exposto anteriormente, CLAYTON outorgou a procuração em causa própria em benefício de GILDENOIR (e-STJ, fl. 20) que, posteriormente, a

substabeleceu para WILLIAM (e-STJ, fl. 21) o qual, justamente, figurou na petição inicial como representante de CLAYTON.

Mas o simples fato de o mandatário substabelecido estar representado nos autos não altera a situação. É que o mandatário age sempre em nome e por conta do mandante e não em nome próprio (art. 653 do CC/02). Logo, não é possível dizer que WILLIAM estaria em juízo postulando para si ou com base em direito próprio.

## (2) Honorários advocatícios

As razões recursais ainda alegaram que os honorários advocatícios sucumbenciais teriam sido fixados em valor muito elevado (10% sobre o proveito econômico), devendo ser reduzidos, por isso, com base no critério de equidade estabelecido pelo art. 85, § 8º, do NCPC.

A Corte Especial, no entanto, por ocasião do julgamento do REsp nº 1.850.512/SP, sob o rito dos recursos especiais repetitivos, asseverou que a regra do art. 85, § 8º, do NCPC não é aplicável em situações como a dos autos.

Confira-se, a propósito, a tese então fixada (Tema 1076):

*i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subseqüentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.*

*ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.*

Nessas condições com o mais profundo respeito, peço vênias a eminente Ministra NANCY ANDRIGHI para divergir do seu bem lançado voto e NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial.

Com fundamento no art. 85, § 11, do NCPC, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais de 10% para 12% sobre o valor do proveito econômico vindicado.

É o meu voto divergente.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2021/0302539-2      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.962.366 / DF**

Números Origem: 00039902020168070017 39902020168070017

PAUTA: 25/10/2022

JULGADO: 06/12/2022

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
REPR. POR : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
RECORRIDO : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
RECORRIDO : DEJAIR JOSE BORGES  
RECORRIDO : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
ADVOGADO : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, inaugurando a divergência, negando provimento ao recurso especial, pediu vista o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1962366 - DF (2021/0302539-2)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
REPR. POR : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
RECORRIDO : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
RECORRIDO : DEJAIR JOSE BORGES  
RECORRIDO : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
ADVOGADO : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

### VOTO-VISTA

Após o voto condutor apresentado pela Relatora, a Ministra Nancy Andrichi, dando provimento ao recurso especial, e o voto divergente proferido pelo Ministro Moura Ribeiro, pedi vista dos autos para uma análise mais detida da matéria trazida a julgamento.

Originalmente, trata-se de uma ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, com pedido de restituição de valores, ajuizada por CLAYTON DE SOUSA GALDINO (recorrente), representado por WILLIAM SIQUEIRA ALVES (WILLIAM), contra DEJAIR JOSÉ BORGES (DEJAIR), INCORPORADORA GARDEN LTDA. - em Recuperação Judicial (GARDEN) e INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A. (BORGES LANDEIRO).

O juízo sentenciante julgou procedente o pedido, extinguindo o contrato e reconhecendo a responsabilidade solidária dos réus, e os condenou à restituição dos valores efetivamente pagos pelo recorrente, além da multa contratual no percentual de 30% (trinta por cento) sobre o valor total da dívida (e-STJ, fls. 367/371).

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT), a seu turno, ao apreciar o recurso de apelação interposto pela GARDEN, reconheceu, de ofício, a ilegitimidade ativa do recorrente e fixou os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico vindicado. Entendeu a Corte local que, após outorgar procuração em causa própria em favor de terceiro, o então apelado não poderia mais pleitear nenhum direito sobre o imóvel objeto da promessa de compra e venda.

Nas razões do presente apelo nobre, interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, o recorrente aponta a violação dos arts. 685 do Código Civil e 85, §8º, do Código de Processo Civil de 2015, sustentando, em suma, que **i)** a procuração em causa própria não tem o condão de, por si só, transmitir

direitos pessoais ou reais, motivo pelo qual remanesce a sua legitimidade ativa *ad causam* para pleitear a rescisão contratual e **ii)** os honorários advocatícios teriam sido fixados em valor exorbitante, devendo ser reduzidos a partir do critério de equidade.

O que se discute, portanto, além do arbitramento da verba honorária, é a legitimidade ativa *ad causam* do promitente comprador para pleitear a rescisão da promessa de compra e venda de imóvel em construção, após ele ter outorgado a terceiro procuração em causa própria.

A Ministra Nancy Andrighi encaminhou voto pelo provimento do recurso especial para reconhecer a legitimidade do recorrente, anulando o acórdão recorrido e determinando um novo exame do recurso de apelação interposto. Defendeu a corrente doutrinária que sustenta que, na procuração *in rem propriam*,

*"(...) o que se transfere não é o direito de crédito, ou a propriedade, ou outro direito transferível: é o poder de transferi-lo, com todo proveito e dano desde o momento em que se deu a procuração em causa própria. Trata-se, pois, de direito formativo dispositivo, no qual não há a transferência ou a constituição do direito de que se pode dispor, mas a transferência ou a constituição do poder de dispor do direito como seu. (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, gestão de negócios alheios. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, Tomo XLIII, 2012, p. 239-240)".*

O Ministro Moura Ribeiro, por sua vez, entendeu que deveria ser prestigiada a compreensão no sentido de que *"a procuração em causa própria não apenas constitui um procurador, mas efetivamente transmite para o outorgado a posição jurídica que o outorgante ostenta em relação ao bem objeto daquele negócio jurídico"*. Assim, observados tanto os efeitos translativos da procuração (*in re suam*) quanto a irrevogabilidade ínsita desse instrumento, a única conclusão possível seria a de que *"o outorgante perde a possibilidade de ingressar em juízo, pleiteando direitos decorrentes do (inadimplemento) do contrato de promessa de compra e venda, porque, nos termos do instrumento procuratório, apenas o outorgado estará habilitado a fazê-lo"*.

A questão, de fato, é polêmica e, doutrinariamente, como sublinhado nos votos que conformam o presente debate, não encontra uma resposta harmônica e unitária.

Todavia, a jurisprudência mais recente construída no âmbito desta Corte Superior trilha a senda no sentido de que a procuração em causa própria não transfere o direito outorgado, mas apenas o poder de dispor desse direito.

Com efeito, esta Terceira Turma, por ocasião do julgamento do REsp nº 1.269.572/SP, Relator o Ministro Sidnei Beneti, chancelou a alienação do objeto da procuração (*in re suam*), feita pelo outorgante a terceiro de boa-fé, após a estipulação em causa própria feita em favor do outorgado, privilegiando o entendimento de que, em face de terceiros, a estipulação só seria válida mediante o competente registro em cartório.

Na oportunidade, no que interessa ao presente julgamento, este Colegiado ressaltou que

"(...)

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.

(...)

**A referência aos contratos imobiliários é útil não apenas porque neles se evidencia, com mais frequência, a atuação desse instituto, o que naturalmente permite uma melhor visualização dos seus contornos, mas também porque o regime especial de transmissão da propriedade imobiliária, que envolve o registro do bem no Cartório de Registro de Imóveis, segundo se infere dos autos, se assemelha ao regime de transmissão da propriedade desse título patrimonial de operador especial da bolsa de valores.**

Com efeito, ainda segundo consta dos autos, apenas os profissionais regularmente registrados junto à BM&F com indicação dos respectivos títulos de operador especial estariam habilitados a negociar na Bolsa de Valores.

**Se a propriedade, em alguma medida, pode ser considerada como o enfeixamento das faculdades de usar, fruir e dispor do bem, e se apenas aquele que estivesse registrado junto a BM&F como legítimo portador do título patrimonial de operador de bolsa de valores estava habilitado à intermediar operações financeiras em Bolsa de Valores, não é desarrazoado afirmar que o recorrido/cedente era o efetivo proprietário do título. Tal como o proprietário de um imóvel é aquele assim indicado na Matrícula, deve-se concluir que o proprietário do título patrimonial de operador de bolsa de valores é aquele que o tem registrado em seu nome na própria BM&F.**

(...)

No caso concreto sucedeu, *mutatis mutandis*, o que sucede em uma compra e venda de imóvel a terceiro com mandato anterior, não registrado, contendo a cláusula *in rem suam*.

Imagine-se, que alguém, regular proprietário de um imóvel, venda esse bem a outrem, mas, em vez de formalizar escritura pública com competente registro no Cartório de Registro de Imóveis, outorgue, simplesmente, ao comprador, uma procuração com a cláusula '*em causa própria*' por força da qual este comprador ficará habilitado a providenciar, quando lhe aprouver, as formalidades legais, necessárias à efetiva transferência da propriedade. Em seguida, como o imóvel legalmente ainda pertence ao alienante, essa mesma pessoa, de má-fé, o vende novamente a terceiro de boa-fé que, todavia, não dispensa os trâmites exigidos pela lei de escritura pública e registro.

**Pergunta-se: nesse caso estará o primeiro adquirente autorizado a desconstituir a segunda alienação, que foi regularmente realizada? Parece que a solução, nesta hipótese, está na dependência de ter ou não havido o registro do contrato de mandato em causa própria.**

Com efeito, não é obrigatório levar a procuração em causa própria ao registro no cartório de imóveis ou promover a respectiva averbação junto à matrícula do imóvel. Mas, enquanto não for averbada ou registrada, seja no Cartório de Registro de Imóveis, seja no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (artigo 129, 9º, da Lei 6.015/73) ela não terá efeitos em relação a terceiros, vinculando exclusivamente as partes contratantes.

(...)

Nos termos do artigo 129, 9º, da Lei 6.015/73, devem ser levados a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos os 'instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento' a fim de que eles possam produzir efeitos em relação a terceiros.

Na hipótese, segundo consta do acórdão, não se cumpriu essa formalidade, de modo que o contrato de cessão vinculava apenas o Recorrente e o segundo Recorrido o qual, por isso, figurava em relação à coletividade como regular proprietário e legítimo possuidor do título, possuindo assim, todos os poderes inerentes à propriedade.

(...)

A partir do silogismo proposto, se, nos termos do artigo 1.268 do Código Civil, os interesses do terceiro de boa-fé devem ser preservados até mesmo nos casos em que o alienante aparenta ser o proprietário do título, com muito maior razão deverão também os ser quando esse alienante, embora legítimo proprietário, tenha constituído em favor de outrem uma procuração com a cláusula 'em causa própria'" (grifou-se).

A propósito, a ementa do aludido julgado:

"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 1.269.572/SP, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 17/4/2012, DJe de 9/5/2012).

Da mesma forma, a Quarta Turma desta Corte, em precedente bem mais recente, consolidou a compreensão de que

"(...)

A procuração em causa própria (in rem suam) é negócio jurídico unilateral que confere um poder de representação ao outorgado, que o exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante. **Tal poder atuará como fator de eficácia de eventual negócio jurídico de disposição que vier a ser celebrado. Contudo, até que isso ocorra, o outorgante permanece sendo titular do direito (real ou pessoal) objeto da procuração, já o outorgado apenas titular do poder de dispor desse direito, sem constituir o instrumento, por si só, título translativo de propriedade"** (grifou-se).

Em seu voto, o Ministro Luis Felipe Salomão, Relator do processo ressaltou que

"(...)

O tema da procuração em causa própria suscita todo tipo de

*vacilação doutrinária e jurisprudencial, sendo fundamental, portanto, conferir ao instituto maior operabilidade e segurança jurídica, aclarando seu conceito, sua natureza jurídica e, sobretudo, seus efeitos.*

*De fato, não são poucos os autores que apontam as controvérsias e os aspectos nebulosos que cercam a matéria, já destacando Clovis Bevilacqua que o instituto 'tem sido capa de abusos e fonte inesgotável de contendas judiciárias' (BEVILACQUA, Clovis. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1975, p. 435).*

*(...)*

*A procuração em causa própria é instituto engendrado pelo Direito Romano para contornar duas dificuldades: de um lado, aquela decorrente da então existente impossibilidade legal de cessão de créditos; de outro, aquela derivada da impossibilidade de se fazer a tradição da coisa - com a consequente transmissão da propriedade -, se havia a posse.*

*De fato, para ladear tais dificuldades, nomeava-se procurador in rem suam, que detinha o poder de investir contra eventual devedor em nome do outorgante, retendo para si os proveitos obtidos, sem dever de prestação de contas (PORCHAT, Reynaldo. Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 17, n. 65, pp. 507- 517, abr. 1928; PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, gestão de negócios alheios. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem. T. XLIII. São Paulo: RT, 2012, pp. 225).*

*(...)*

*Assim, é possível observar que o instituto da procuração in rem suam goza de reconhecimento histórico no sistema jurídico nacional, do qual deriva a sua grande presença na práxis jurídica brasileira.*

*Em sede doutrinária, quem melhor tratou do tema foi mesmo Pontes de Miranda, no Tomo XLIII de seu monumental Tratado de Direito Privado.*

***Seguindo de perto as lições do mestre tratadista, pode-se afirmar que, quanto à natureza jurídica, a procuração em causa própria, tal como a ordinária procuração, é negócio jurídico unilateral.***

*Trata-se, a rigor, do chamado negócio jurídico de procura, de que resulta o instrumento de procuração.*

*A noção exata do instituto se evidencia ao comparar a procuração e o mandato.*

*De fato, é de toda conveniência não confundir os institutos, notadamente por possuírem naturezas jurídicas diversas: a procuração é negócio jurídico unilateral; o mandato, contrato que é, apresenta-se como negócio jurídico geneticamente bilateral. De um lado, há uma única declaração jurídico-negocial; de outro, duas declarações jurídico-negociais que se conjugam por serem congruentes quanto aos meios e convergentes quanto aos fins.*

***Em suma, muito embora o nome do outorgado conste do instrumento de procuração, ele não é figurante, pois o negócio jurídico é unilateral.***

*Observa-se que, não obstante a imprecisa redação do art. 653 do CC/2002, a procuração não é, necessariamente, instrumento do mandato, devendo-se evitar, de cambulhada, tomar um conceito pelo outro.*

*(...)*

***Quantos aos efeitos, o negócio jurídico referente à procuração em causa própria outorga ao procurador, de forma irrevogável, inextinguível pela morte de qualquer uma das partes e sem dever de prestação de contas, o poder formativo (direito potestativo) de dispor do direito (real ou pessoal) objeto da procuração.***

***Em outras palavras, a rigor não se transmite o direito objeto do negócio jurídico, outorga-se o poder de transferi-lo.***

***Conforme preceitua Pontes de Miranda, o titular do poder***



**formativo de dispor 'está em tal relação com a esfera jurídica, de que há de sair o bem da vida, que o seu ato tem o efeito que o agente quer que se produza' (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: validade, nulidade, anulabilidade. Atual. Marcos Bernardes de Mello e Marcos Ehrhardt Jr. São Paulo: RT, 2012, p. 197).**

**Tal poder atuará, ao fim e ao cabo, como fator de eficácia de eventual negócio jurídico de disposição que vier a ser celebrado (HAICAL, Gustavo. Autorização no Direito Privado. São Paulo: RT, 2019; COUTO E SILVA, Clóvis V. do. A obrigação como processo. Rio de Janeiro: FGV, 2006, pp. 50 e 56).**

**Em regra, o poder formativo de dispor é exercido pelo próprio titular do direito. No entanto, conforme leciona o mestre alemão Andreas von Tuhr, o referido poder pode ser atribuído a outrem para ser exercido em nome do titular do direito ou em nome próprio (TUHR, Andreas von. Parte General del Derecho Civil. Trad. Wenceslao Roces. Granada: Editorial Comares, 2006, pp. 69-70).**

**Essa situação excepcional é o que ocorre no caso da procuração em causa própria: ao procurador é outorgado o poder de dispor do direito objeto do negócio jurídico de procura, exercendo-o em nome do outorgante (titular do direito), mas em seu próprio interesse.**

**É bem de ver, no entanto, que não há aqui nenhuma violação da regra nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet, que, para ser exata, deve ser lida como 'ninguém pode transferir mais direitos do que tem ou do que tem poderes para transferir' (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: eficácia jurídica, direitos, ações. T. V. Atual. Marcos Bernardes de Mello e Marcos Ehrhardt Jr. São Paulo: RT, 2013, p. 405; TUHR, Andreas von. Parte General del Derecho Civil. Trad. Wenceslao Roces. Granada: Editorial Comares, 2006, p. 57).**

**Assim, o outorgante continua sendo titular do direito (real ou pessoal) objeto da procuração em causa própria, de modo que o outorgado passa a ser apenas titular do poder de dispor desse direito, em seu próprio interesse, mas em nome alheio" (grifou-se).**

Por oportuno, também merece transcrição a ementa do aludido precedente:

**"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. NEGÓCIO JURÍDICO UNILATERAL. PODER DE REPRESENTAÇÃO DO OUTORGADO, EM SEU PRÓPRIO INTERESSE. TRANSMISSÃO DE DIREITOS REAIS OU PESSOAIS, EM SUBSTITUIÇÃO AOS NECESSÁRIOS SUPERVENIENTES NEGÓCIOS OBRIGACIONAIS OU DISPOSITIVOS. INEXISTÊNCIA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS COM USO DA PROCURAÇÃO. AFIRMAÇÃO DE ERRO, DOLO, SIMULAÇÃO OU FRAUDE. INVIABILIDADE LÓGICA. CAUSA DE PEDIR APONTANDO QUE OS NEGÓCIOS TRANSLATIVOS DE PROPRIEDADE FORAM EM CONLUÍO ENTRE OS RÉUS, PARA LESIONAR A PARTE AUTORA. PEDIDO DE NATUREZA CONDENATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL. RECONHECIMENTO DE INÉPCIA DA INICIAL, SEM OPORTUNIDADE DE EMENDA DESSA PEÇA. IMPOSSIBILIDADE.**

**1. A procuração é negócio jurídico unilateral; o mandato, contrato que é, apresenta-se como negócio jurídico geneticamente bilateral.**

**De um lado, há uma única declaração jurídico-negocial; de outro, duas declarações jurídico-negociais que se conjugam por serem congruentes quanto aos meios e convergentes quanto aos fins. Por conseguinte, muito embora o nome do outorgado conste do instrumento de procuração, ele não é figurante, pois o negócio jurídico é unilateral.**

**2. A procuração em causa própria (in rem suam) é negócio jurídico**

**unilateral que confere um poder de representação ao outorgado, que o exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante. Tal poder atuará como fator de eficácia de eventual negócio jurídico de disposição que vier a ser celebrado. Contudo, até que isso ocorra, o outorgante permanece sendo titular do direito (real ou pessoal) objeto da procuração, já o outorgado apenas titular do poder de dispor desse direito, sem constituir o instrumento, por si só, título translativo de propriedade.**

3. Nesse caso, há uma situação excepcional: ao procurador é outorgado o poder irrevogável de dispor do direito objeto do negócio jurídico, exercendo-o em nome do outorgante (titular do direito), mas em seu próprio interesse e sem nem mesmo necessidade de prestação de contas. É contraditório que se reconheça ter sido outorgada procuração com essa natureza ao ex-marido da autora e se aluda, no tocante às alienações com uso do instrumento, a erro, dolo, simulação ou fraude. E não pode ser atribuída a esse negócio jurídico unilateral a função de substituir, a um só tempo, os negócios jurídicos obrigacionais (por exemplo, contrato de compra e venda, doação) e dispositivos (v.g., acordo de transmissão) indispensáveis, em regra, à transmissão dos direitos subjetivos patrimoniais, notadamente do direito de propriedade, sob pena de abreviação de institutos consolidados e burla à regras jurídicas.

4. Conforme a causa de pedir e os pedidos formulados na exordial, há pretensão de reparação civil de danos, decorrentes de alegados atos dolosos 'em conluio' entre os réus, por ocasião da alienação de bens da autora, mediante uso do instrumento outorgado ao ex-cônjuge.

Não é adequado qualificar o pedido exordial mediato como de anulação, pois as transferências de domínio dos bens da autora envolveram uso de procuração em causa própria, havendo pedido de recomposição de direito violado, mediante restituição dos bens ou, se não for possível, do seu equivalente.

5. O pedido condenatório formulado na exordial sujeita-se a prazo prescricional. E como nenhuma das datas relativas às alienações de bens das autoras é mais antiga que 17/3/1989, e a ação foi ajuizada em 28 de maio de 2004, na vigência do CC/1916, é vintenário o prazo prescricional, porquanto se trata de direito pessoal, e observada a regra de transição do art. 2.2028 do CC/2002, também não transcorreu o prazo trienal, previsto no art. 206, § 3º, do CC, para pretensão de reparação civil de danos.

6. Malgrado o entendimento perfilhado pelas instâncias ordinárias de ser a inicial inepta por conter narração confusa - não permitindo a adequada defesa dos réus -, não foi previamente conferido prazo para promoção de emenda à inicial. Consoante a firme jurisprudência do STJ, ao receber a exordial, o juiz deve, incontinenti, examinar seus requisitos legais. Se necessário, deve discriminar o(s) vício(s) e determinar, desde logo, a regularização no prazo de 10 dias. Só na hipótese de o autor não sanar a(s) irregularidade(s) apontada(s), proceder-se-á à extinção do processo sem solução do mérito, conforme disposto no art. 284 do CPC/1973.

7. Recurso especial parcialmente provido" (REsp 1.345.170/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 17/6/2021).

Assim, considerada a evidente hesitação presente na doutrina correlata e ponderadas as razões apontadas nos dois vigorosos votos antecedentes, deve prevalecer, até mesmo em nome da consolidação da jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção, a compreensão de que o outorgante da procuração *in re suam* mantém a sua legitimidade para pleitear direitos decorrentes da promessa de compra e venda de imóvel, precisamente porque a sua posição de titular do contrato remanesce mesmo após a outorga do (amplo, porém específico) poder de transferir o bem, típica da procuração em causa própria.

De fato, na esteira do raciocínio construído no precedente da Quarta Turma, se a procuração *in rem suam* operasse a transferência de direitos reais ou pessoais, "estar-se-iam abreviando institutos jurídicos e burlando regras jurídicas há muito consagradas e profundamente imbricadas no sistema jurídico nacional", pelo que se conclui que

**"(...) à procuração em causa própria não pode ser atribuída a função de substituir, a um só tempo, os negócios jurídicos obrigacionais (por exemplo, contrato de compra e venda, doação) e dispositivos (v.g., acordo de transmissão) indispensáveis, em regra, à transmissão dos direitos subjetivos patrimoniais, notadamente do direito de propriedade.**

Conforme advertia Clovis Bevilacqua, a noção de contrato 'não pode desaparecer, sem que se subverta a ordem social' (BEVILAQUA, Clovis. *Evolução da Theoria dos Contractos em nossos dias. Revista de Direito Civil Contemporâneo. Vol. 9. ano 3. p. 331. São Paulo: Ed. RT, out.-dez. 2016*).

**As balizas fixadas acerca da procuração em causa própria não podem desvirtuar todo o sistema erigido pelo direito brasileiro para a transmissão dos direitos subjetivos patrimoniais. Com efeito, no direito nacional, de maneira semelhante ao que ocorre no direito alemão e ao contrário do que se verifica no direito francês, adota-se o denominado sistema do 'título e modo', segundo o qual a transmissão dos direitos subjetivos patrimoniais somente se perfaz com os negócios jurídicos dispositivos, não bastando para esse mister os negócios jurídicos meramente obrigacionais.**

Exemplificativamente, pelo contrato de compra e venda, a teor do art. 481 do CC/2002, o vendedor promete transferir a propriedade do bem ao comprador, que, por sua vez, promete pagar-lhe certo preço em dinheiro. Não há transferência, há promessa de transferir, porquanto o contrato de compra e venda é negócio jurídico obrigacional, não real.

A transmissão, nesse contexto, somente ocorrerá com o negócio jurídico de disposição aliado, em regra, à tradição - em caso de bens móveis - ou ao registro - em caso de bens imóveis.

**É imperioso observar, portanto, que a procuração em causa própria, por si só, não produz cessão ou transmissão de direito pessoal ou de direito real, sendo tais afirmações fruto de equivocado romanismo, que se deve evitar.**

De fato, como cedição, também naquele sistema jurídico, por meio da procuração *in rem suam*, não havia verdadeira transferência de direitos. Desse modo, a procuração em causa própria não é - nem pode vir a ser - título translativo de propriedade dos bens da autora" (grifou-se).

Com efeito, ante a existência contemporânea de institutos jurídicos específicos, que suprem as dificuldades outrora observadas na longínqua experiência romana - a inexistência ou impossibilidade legal de cessão de direitos ou a impossibilidade de se operar a tradição da coisa - não mais se justifica a utilização da procuração em causa própria em substituição aos instrumentos típicos.

Entendida como uma disposição unilateral, transitória, intermediária, destinada à execução de outro ato jurídico, a conclusão a que se chega é que a cláusula *in rem suam* não importa cessão de direito, compra e venda de móvel ou imóvel, ou mesmo doação. Na clássica lição de Gervásio Barcellos,

"(...)

*Admitir que se quisesse praticar uma cessão de direito, uma compra e venda, ou uma doação, fazendo uso de uma procuração em causa própria, seria lançar a confusão nos negócios jurídicos, seria olvidar o Direito Positivo. Não. Em hipótese alguma, o mandato 'in rem suam', quer especifique objeto, preço e acôrdo, traduz uma compra e venda; não obstante tenha por fito uma liberalidade, não importa em doação; finalmente, não é uma cessão de direito. Procuração em causa própria, qualquer que seja sua modalidade, quaisquer que sejam seus termos, é mandato apenas irrevogável, com poderes ilimitados, e, em que, não cabe prestação de contas. A procuração em causa própria que se refira a bens imóveis não é registrável no Cartório do Registro de Imóveis". (in. Procuração em causa própria. Revista Jurídica, Porto Alegre, v. 8, n. 45, pág. 54-55, maio/jun. 1960)*

Ante o exposto, pedindo escusas ao Ministro Moura Ribeiro para dele divergir, conheço e dou provimento ao recurso especial nos limites do voto da Relatora, ficando, por consequência, prejudicada a análise do tema relativo aos honorários advocatícios.

É o voto.

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 1.962.366 - DF (2021/0302539-2)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
REPR. POR : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
RECORRIDO : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
RECORRIDO : DEJAIR JOSE BORGES  
RECORRIDO : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
ADVOGADO : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

## ADITAMENTO AO VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Excelentíssimo Senhor Presidente, considerando as ponderosas reflexões suscitadas pelo e. Min. Moura Ribeiro e o pedido de vista realizado pelo e. Min. Villas Bôas Cueva, considereei prudente elaborar o presente aditamento a fim de ratificar o exposto na sessão de julgamento de 6/12/2022.

### 1. DA CONTROVÉRSIA JURÍDICA

1. O propósito recursal consiste em definir se o promitente comprador tem legitimidade ativa para pleitear a rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, ainda em construção, após outorgar procuração em causa própria a terceiro que, na sequência, a substabeleceu para outrem.

2. Recorda-se que, no particular, trata-se de promessa de compra e venda de imóvel, em construção, firmada pelo promitente comprador (recorrente), o qual, em momento posterior, outorgou procuração em causa própria a terceiro, que a substabeleceu a outrem. Na sequência, em razão da mora na entrega do bem, o promitente comprador (recorrente), ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores.

3. Ao analisar os autos, o Tribunal de origem reformou a sentença de

procedência para, de ofício, reconhecer a ilegitimidade ativa do recorrente, ante a suposta transmissão de direitos por meio da referida procuração.

## 2. DAS CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

4. No voto desta Relatoria, proferido na sessão de julgamento de 25/10/2022, frisou-se que a procuração em causa própria transfere o poder de dispor sobre determinado bem ou obrigação.

5. Assim, para transferir a titularidade de direitos e bens objetos da procuração, necessitam-se de atos distintos: o primeiro, unilateral, pelo qual se outorga o poder de dispor do bem; o segundo, contratual, pelo qual se manifestam as vontades específicas de comprar e vender referido objeto. No caso de imóveis, há, ainda, que se falar em um terceiro ato, de transmissão do bem, seja por meio do registro, seja por meio da tradição, a depender do objeto do avençado.

6. Como conclusão, ao julgar a hipótese dos autos, decidiu-se por conhecer e prover o recurso especial para anular o acórdão recorrido e determinar que o Tribunal de origem, superada a preliminar de ilegitimidade ativa, julgue o recurso de apelação interposto.

7. A seu turno, no voto-vista do e. Min. Moura Ribeiro, adotou-se o entendimento de que a procuração em causa própria encerra verdadeira alienação de direitos. Como consequência, decidiu-se por negar provimento ao recurso especial, mantendo a ilegitimidade previamente reconhecida pelo Tribunal *a quo*.

8. Todavia, rogando as mais respeitosas vênias ao voto-vista do e. Min. Moura, mantenho o posicionamento consentâneo com os ensinamentos de Pontes de Miranda e Clóvis Bevilacqua, entre outros, no sentido de que a procuração em causa própria, por si só, não se equipara à cessão de direitos *lato sensu*.

9. Destaco, por oportuno, que a jurisprudência mais recente

desta Corte também se encontra de acordo com o entendimento adotado por esta Relatora, a afirmar que “a procuração em causa própria (*in rem suam*) é negócio jurídico unilateral que confere um poder de representação ao outorgado, que o exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante. Tal poder atuará como fator de eficácia de eventual negócio jurídico de disposição que vier a ser celebrado. Contudo, até que isso ocorra, o outorgante permanece sendo titular do direito (real ou pessoal) objeto da procuração, já o outorgado apenas titular do poder de dispor desse direito, sem constituir o instrumento, por si só, título translativo de propriedade” (REsp 1.345.170/RS, 4ª Turma, DJe de 17/6/2021).

10. Em atenção às razões do voto proferido pelo e. Min. Moura Ribeiro e ao mencionado precedente de minha relatoria (REsp 303.707/MG, 3ª Turma, DJe 15/4/2002), esclareço que neste remoto julgado a questão debatida foi, sobretudo, a imprescindibilidade da autorização judicial para alienar o patrimônio de determinada fundação, sendo que há discussão na própria sessão de julgamento se se tratava de procuração em causa própria ou não (e-STJ fls. 16-17).

11. Friso também que, em momento posterior, ocorreu novo julgamento do tema, sob a relatoria do e. Min. Sidnei Beneti, no qual votaram também os e. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cuevas, e decidiu-se que: “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” (REsp 1.269.572/SP, 3ª Turma, DJe 9/5/2012).

### 3. DA PONDERAÇÃO EM RELAÇÃO À HIPÓTESE DOS AUTOS

12. Por fim, mesmo que se reconheça a aptidão da procuração em causa própria para transferir direitos *lato sensu*, nos termos do voto divergente do e. Min. Moura Ribeiro – e contrariamente ao que ora se defende –, na hipótese dos autos, entendo que a extinção do processo sem julgamento de mérito não deve prevalecer.

13. No particular, o autor (outorgante) está representado nestes autos pelo outorgado. Desse modo, a extinção do processo por ilegitimidade ativa, sendo que o suposto legitimado – de acordo com o voto-vista do e. Min. Moura – está presente nos autos e não alegou qualquer nulidade, ocasionaria uma injustiça para as partes diligentes. Portanto, em atenção à ausência de prejuízo (*pas de nullité sans grief*), aos princípios da primazia do julgamento de mérito e da instrumentalidade das formas, mesmo que reconhecida a ilegitimidade, os autos devem retornar ao Juízo de origem para que seja realizada a devida correção.

14. No recurso especial, inclusive, há pedido expresso de substituição do polo ativo, nos seguintes termos: “sucessivamente, requer-se que o feito não seja extinto sem resolução de mérito, mas que seja dada a oportunidade para que a parte autora retifique o polo ativo da demanda, atento aos Princípios da Celeridade, Economia Processual e Segurança Jurídica, observando ainda todo o conjunto probatório já produzido aos autos, oportunizando o adequado enfrentamento das razões expostas na peça inaugural, assim como o exercício da ampla defesa e do contraditório pelas partes litigantes” (e-STJ fl. 515).

15. Na hipótese em apreço, referida injustiça é ainda mais evidente se considerarmos que o Tribunal decidiu pela ilegitimidade e pela extinção do processo sem sinalizar sua decisão e sem sequer possibilitar qualquer manifestação das partes, em desconformidade com os arts. 6º e 10º do CPC/15.



#### 4. CONCLUSÃO

Forte nessas razões, rogando as mais respeitosas vênias às posições em contrário, ratifico, na íntegra, o voto anteriormente proferido, com os acréscimos do presente aditamento, dando provimento ao recurso especial para anular o acórdão recorrido e determinar que o Tribunal de origem, superada a preliminar de ilegitimidade ativa, julgue o recurso de apelação interposto.

Deixo de fixar honorários advocatícios, tendo em vista que o processo será objeto de novo julgamento pela Corte local.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2021/0302539-2      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.962.366 / DF**

Números Origem: 00039902020168070017 39902020168070017

PAUTA: 14/02/2023

JULGADO: 14/02/2023

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CLAYTON DE SOUSA GALDINO  
REPR. POR : WILLIAM SIQUEIRA ALVES  
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065  
RECORRIDO : INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A  
RECORRIDO : DEJAIR JOSE BORGES  
RECORRIDO : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
ADVOGADO : AURÉLIO FERNANDES PEIXOTO - GO036774

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a Terceira Turma, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Votou vencido o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (voto-vista) e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.