



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL N° 1.836.584 - MG (2019/0266544-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JOAO CARLOS CORREA
ADVOGADOS : CLÁUDIA TASSOTTI KRAUSS - MG074746
ISADORA MONTEIRO LEAO - MG162949
RECORRIDO : CN SOLUCOES EM PROJETOS LTDA
OUTRO NOME : PORTAL DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRIDO : RICARDO JUNIO RODRIGUES CORREA
ADVOGADOS : HUDSON CESAR CONSOLINI CAMINHA - MG120830
WELLINGTON CANDIDO RIBEIRO - MG146269

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROCURAÇÃO. OUTORGA DE PODERES EXPRESSOS PARA ALIENAÇÃO DE TODOS OS BENS DO OUTORGANTE. NECESSIDADE DE OUTORGA DE PODERES ESPECIAIS.

1. Ação declaratória de nulidade de escritura pública de compra e venda de imóvel cumulada com cancelamento de registro, tendo em vista suposta extração de poderes por parte do mandatário.
2. Ação ajuizada em 16/07/2013. Recurso especial concluso ao gabinete em 10/09/2019. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é definir se a procuração que estabeleceu ao causídico poderes "*amplos, gerais e ilimitados (...) para vender, permitar, doar, hipotecar ou por qualquer forma alienar o(s) bens do(a)s outorgante(s)*" atende aos requisitos do art. 661, § 1º, do CC/02, que exige poderes especiais e expressos para tal desiderato.
4. Nos termos do art. 661, § 1º, do CC/02, para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.
5. Os poderes expressos identificam, de forma explícita (não implícita ou tácita), exatamente qual o poder conferido (por exemplo, o poder de vender). Já os poderes serão especiais quando determinados, particularizados, individualizados os negócios para os quais se faz a outorga (por exemplo, o poder de vender tal ou qual imóvel).
6. No particular, de acordo com o delineamento fático feito pela instância de origem, embora expresso o mandato – quanto aos poderes de alienar os bens do outorgante – não se conferiu ao mandatário poderes especiais para alienar aquele determinado imóvel.
7. A outorga de poderes de alienação de todos os bens do outorgante não supre o requisito de especialidade exigido por lei que prevê referência e determinação dos bens concretamente mencionados na procuração.
8. Recurso especial conhecido e provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Dr(a). ISADORA MONTEIRO LEAO, pela parte RECORRENTE: JOAO CARLOS CORREA.

Brasília (DF), 11 de fevereiro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL N° 1.836.584 - MG (2019/0266544-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : JOAO CARLOS CORREA

ADVOGADOS : CLÁUDIA TASSOTTI KRAUSS - MG074746
ISADORA MONTEIRO LEAO - MG162949

RECORRIDO : CN SOLUCOES EM PROJETOS LTDA

OUTRO NOME : PORTAL DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RECORRIDO : RICARDO JUNIO RODRIGUES CORREA

ADVOGADOS : HUDSON CESAR CONSOLINI CAMINHA - MG120830
WELLINGTON CANDIDO RIBEIRO - MG146269

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por JOAO CARLOS CORREA, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/MG.

Recurso especial interposto em: 11/04/2019.

Concluso ao Gabinete em: 10/09/2019.

Ação: declaratória de nulidade de escritura pública de compra e venda de imóvel cumulada com cancelamento de registro, ajuizada pelo recorrente, em desfavor de CN SOLUCOES EM PROJETOS LTDA e de RICARDO JUNIO RODRIGUES CORREA.

Afirma o autor da ação (ora recorrente) que, em 1994, outorgou procuração com poderes gerais e especiais, ao seu irmão, ora segundo recorrido (RICARDO). Assevera que, posteriormente, tomou conhecimento de que o seu irmão, com base no instrumento de mandato a ele outorgado, acabou por alienar imóvel de sua propriedade a pessoa jurídica do qual é sócio, não tendo sequer recebido qualquer valor referente à transação. Pugna, portanto, pela anulação da escritura de compra e venda do bem, com a restituição do domínio a si, com as demais consequências de estilo (e-STJ fls. 1-11).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sentença: julgou improcedente o pedido, condenando o recorrente ao pagamento de multa por litigância de má-fé (e-STJ fls. 193-198).

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelo recorrente, apenas para afastar a condenação ao pagamento de multa por litigância de má-fé. O acórdão foi assim ementado:

APELAÇÃO – NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA – CANCELAMENTO DE REGISTRO – COMPRA E VENDA MEDIANTE PROCURAÇÃO – AUSÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO – PROCURAÇÃO VÁLIDA – NEGÓCIO JURÍDICO VÁLIDO – Analisando o conjunto probatório dos autos, observa-se que o autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar os fatos constitutivos de seu direito. – Nos termos do artigo 653 do Código Civil, o mandato é o contrato pelo qual alguém (mandatário) recebe de outrem (mandante) poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses, sendo a procuração o instrumento do mandato. – Se os atos praticados pelo mandatário foram autorizados pelo mandante, por meio de procuração pública, incabível a arguição de nulidade dos negócios, após a realização dos contratos. – Para que a parte seja condenada em multa por litigância de má-fé, necessário estar presente o dolo manifesto em proceder de modo temerário.

V.V. 1) O inciso I do artigo 497 do Código Civil de 2002 veda a aquisição por tutores, curadores, testamenteiros e administradores de bens confiados à sua guarda ou administração, fulminando de nulidade a compra feita pelo mandatário, em seu próprio nome, de bem ou coisa incluída no mandato. 2) A simulação constitui questão de ordem pública, de interesse social, e torna o negócio jurídico *nulo*, que independe de ação judicial para ser reconhecida, podendo ser alegada como objeção de direito material (defesa) e deve ser reconhecida de ofício pelo juiz (CC art. 167 par. ún.), a qualquer tempo e grau ordinário de jurisdição (e-STJ fl. 242).

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados (e-STJ fls. 264-271).

Recurso especial: alega violação do art. 661, § 1º, do CPC/2015. Sustenta que é nula a realização de negócio jurídico por procuração que transcende a administração ordinária, tal qual a alienação de bens imóveis, sem a outorga de poderes expressos, especiais e específicos, com a respectiva descrição do objeto a ser negociado (e-STJ fls. 275-282).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/MG admitiu o recurso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

especial interposto por JOAO CARLOS CORREA, determinando a remessa dos autos a esta Corte Superior (e-STJ fls. 297-301).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL N° 1.836.584 - MG (2019/0266544-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : JOAO CARLOS CORREA

ADVOGADOS : CLÁUDIA TASSOTTI KRAUSS - MG074746
ISADORA MONTEIRO LEAO - MG162949

RECORRIDO : CN SOLUCOES EM PROJETOS LTDA

OUTRO NOME : PORTAL DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RECORRIDO : RICARDO JUNIO RODRIGUES CORREA

ADVOGADOS : HUDSON CESAR CONSOLINI CAMINHA - MG120830
WELLINGTON CANDIDO RIBEIRO - MG146269

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROCURAÇÃO. OUTORGA DE PODERES EXPRESSOS PARA ALIENAÇÃO DE TODOS OS BENS DO OUTORGANTE. NECESSIDADE DE OUTORGA DE PODERES ESPECIAIS.

1. Ação declaratória de nulidade de escritura pública de compra e venda de imóvel cumulada com cancelamento de registro, tendo em vista suposta extrapolação de poderes por parte do mandatário.
2. Ação ajuizada em 16/07/2013. Recurso especial concluso ao gabinete em 10/09/2019. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é definir se a procuração que estabeleceu ao causídico poderes "*amplos, gerais e ilimitados (...) para vender, permitar, doar, hipotecar ou por qualquer forma alienar o(s) bens do(a)s outorgante(s)*" atende aos requisitos do art. 661, § 1º, do CC/02, que exige poderes especiais e expressos para tal desiderato.
4. Nos termos do art. 661, § 1º, do CC/02, para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.
5. Os poderes expressos identificam, de forma explícita (não implícita ou tácita), exatamente qual o poder conferido (por exemplo, o poder de vender). Já os poderes serão especiais quando determinados, particularizados, individualizados os negócios para os quais se faz a outorga (por exemplo, o poder de vender tal ou qual imóvel).
6. No particular, de acordo com o delineamento fático feito pela instância de origem, embora expresso o mandato – quanto aos poderes de alienar os bens do outorgante – não se conferiu ao mandatário poderes especiais para alienar aquele determinado imóvel.
7. A outorga de poderes de alienação de todos os bens do outorgante não supre o requisito de especialidade exigido por lei que prevê referência e determinação dos bens concretamente mencionados na procuração.
8. Recurso especial conhecido e provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL N° 1.836.584 - MG (2019/0266544-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : JOAO CARLOS CORREA

ADVOGADOS : CLÁUDIA TASSOTTI KRAUSS - MG074746
ISADORA MONTEIRO LEAO - MG162949

RECORRIDO : CN SOLUCOES EM PROJETOS LTDA

OUTRO NOME : PORTAL DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RECORRIDO : RICARDO JUNIO RODRIGUES CORREA

ADVOGADOS : HUDSON CESAR CONSOLINI CAMINHA - MG120830
WELLINGTON CANDIDO RIBEIRO - MG146269

VOTO

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

O propósito recursal é definir se a procuração que estabeleceu ao causídico poderes "*amplos, gerais e ilimitados (...) para vender, permitar, doar, hipotecar ou por qualquer forma alienar o(s) bens do(a)s outorgante(s)*" atende aos requisitos do art. 661, § 1º, do CC/02, que exige poderes especiais e expressos para tal desiderato.

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015, pelo Enunciado administrativo n. 3/STJ.

1. DA NULIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL (art. 661, caput e § 1º, do CC/02)

1. Dos termos do art. 661 do CC/02, depreende-se que o mandato em termos gerais só confere poderes para a administração de bens do mandante. Destarte, para que sejam outorgados poderes hábeis a implicar na disposição, alienação ou gravação do patrimônio do mandante, exige-se a confecção de instrumento de procuração com poderes expressos e especiais para tanto, senão vejase:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Art. 661. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.

§ 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

2. Na espécie, como mesmo expressamente delineado pela Corte local, a procuração outorgava os seguintes poderes ao mandatário:

[...] amplos, gerais e ilimitados poderes para o fim especial de reger, gerir e administrar todos os bens, negócios, direitos e ações do(a)(s) outorgante(s); podendo para esses fins, vender, permitar, doar, hipotecar ou por qualquer forma alienar o(s) bens do(a)(s) outorgante(s), outorgar, aceitar, assinar as respectivas escrituras; adquirir bens imóveis ou móveis em nome do(a)(s) outorgante(s); aceitar e assinar escritura(s); receber e transmitir posse, jus, domínio, direitos e ações; receber, passar recibos e dar quitação; descrever e caracterizar bens e responder pela evicção legal; fazer contratos de arrendamento, compromisso ou penhor com suas respectivas cláusulas e condições [...] enfim, praticar os demais atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer esta no todo ou em parte (e-STJ fl. 249.

3. Sobre os poderes concedidos pelo mandato, leciona Claudio Luiz Bueno de Godoy, ao comentar o art. 661 do CC/02, que "*os atos de alienação ou gravação do patrimônio do mandante, bem assim de disposição de seus direitos, como regra, excluem-se ou exorbitam da mera gestão*" (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. 8 ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2014, p. 652). Por isso, afirma o autor, se justifica a exigência legal de que ao mandatário sejam conferidos poderes especiais e expressos para tanto, assim definidos na mencionada obra:

Assim, poderes expressos identificam, de forma explícita (não implícita ou tácita), exatamente qual o poder conferido (por exemplo, o poder de vender). Já os poderes serão especiais quando determinados, particularizados, individualizados os negócios para os quais se faz a outorga (por exemplo, o poder de vender tal ou qual imóvel). (...) Destarte, se no mandato se outorgam poderes de venda, mas sem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

precisão do imóvel a ser vendido, haverá poderes expressos mas não especiais, inviabilizando então a consumação do negócio por procurador. (...) De toda sorte, menos discutível que a outorga de poderes especiais deva ser interpretada de forma restritiva, a fim de que não se admita deduzido do poder de vender o de hipotecar, ou vice-versa, do poder de vender o de prometer vender, como de resto o próprio § 2º do artigo em comento explica não se compreender no poder de transigir o de firmar compromisso, verdadeiro regulamento da arbitragem (Lei n. 9.307/96). Excepcionalmente, todavia, poder-se-á deduzir poderes implícitos de outro especialmente conferido, quando lhe seja instrumental ou consequente. Assim, por exemplo, compreende-se no poder de vender o de receber o preço e dar quitação, no de comprar o de receber a coisa, no de cobrar letras o de protestá-las (p. 653 – grifou-se)

4. Pontes de Miranda, aliás, há muito já advertia para a distinção entre os poderes expressos e os poderes especiais, conceituando os primeiros como "*os poderes que foram manifestados com explicitude*", e os últimos como aqueles "*outorgados para a prática de algum ato determinado ou de alguns atos determinados*". Em conclusão, nas palavras do jurista, "*não pode hipotecar o imóvel o mandatário que tem procuração para hipotecar, sem se dizer qual o imóvel: recebeu poder expresso, mas poder geral, e não especial!*" (Tratado de Direito Privado. T. 43. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 35).

5. Com efeito, a finalidade da norma não é outra senão a de proteger o outorgante contra eventuais prejuízos causados por ato praticado em seu nome, mas sem o seu consentimento, pelo mandatário que extrapola o limite dos poderes que lhe foram concedidos por mandato. É dizer, ninguém pode ser obrigado por ato praticado por mandatário que não tenha poderes suficientes ou que exceda os poderes que lhe foram outorgados.

6. Daí porque, salvo comprovada má-fé, e ressalvada a possibilidade de ratificação pelo mandante, o CC/02 dispõe que tais atos, praticados por quem não tenha poderes suficientes para tanto, ou ainda por quem excede os poderes do mandato ou procede contra eles, são ineficazes em relação ao mandante (arts.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

662 e 665).

7. No particular, de acordo com o delineamento fático feito pela instância de origem, embora expresso o mandato – quanto aos poderes de alienar os bens do outorgante – não se conferiu ao mandatário poderes especiais para alienar o imóvel de matrícula nº 26.846, situado no lote nº 21 da quadra 35, atual Rua Cerro Azul, nº 241, Jardim dos Estados, Poços de Caldas - MG (e-STJ fl. 244).

8. Salienta-se que a outorga de poderes de alienação de todos os bens do outorgante não supre o requisito de especialidade exigido por lei que, como anteriormente referido, exige referência e determinação dos bens concretamente mencionados na procuração.

9. Nesse sentido, decidiu recentemente esta 3^a Turma:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PROCURAÇÃO. OUTORGA DE PODERES EXPRESSOS PARA ALIENAÇÃO DE QUAISQUER IMÓVEIS EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. NECESSIDADE DE OUTORGA DE PODERES ESPECIAIS.

1. Ação declaratória, por meio da qual se objetiva a declaração de nulidade de procuração pública outorgada ao recorrido e, via de consequência, da alienação de imóvel realizado pelo causídico com sufrágio neste mandato.

2. Ação ajuizada em 16/04/2007. Recurso especial concluso ao gabinete em 13/11/2017. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir se a procuração que estabeleceu ao causídico poderes para alienar "quaisquer imóveis localizados em todo o território nacional" atende aos requisitos do art. 661, § 1º, do CC/02, que exige poderes especiais e expressos para tal desiderato.

4. Nos termos do art. 661, § 1º, do CC/02, para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

5. Os poderes expressos identificam, de forma explícita (não implícita ou tácita), exatamente qual o poder conferido (por exemplo, o poder de vender). Já os poderes serão especiais quando determinados, particularizados, individualizados os negócios para os quais se faz a outorga (por exemplo, o poder de vender tal ou qual imóvel).

6. No particular, de acordo com o delineamento fático feito pela instância de origem, embora expresso o mandato - quanto aos poderes de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alienar quaisquer imóveis localizados em todo território nacional - não se conferiu ao mandatário poderes especiais para alienar aquele determinado imóvel.

7. A outorga de poderes de alienação de "quaisquer imóveis em todo o território nacional" não supre o requisito de especialidade exigido por lei que, como anteriormente referido, exige referência e determinação dos bens concretamente mencionados na procuração.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido (REsp 1.814.643/SP, 3^a Turma, DJe 28/10/2019) (grifos acrescentados).

10. Nesse cenário, constatada a extração dos poderes outorgados ao mandatário, o acórdão recorrido merece reforma.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por JOAO CARLOS CORREA e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO para declarar a nulidade da escritura de venda e compra do imóvel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0266544-2

PROCESSO ELETRÔNICO

REsp 1.836.584 /

MG

Números Origem: 01223526720138130518 10518130122352001 10518130122352002 10518130122352003
1223526720138130518

EM MESA

JULGADO: 11/02/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocuradora-Geral da República

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

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	JOAO CARLOS CORREA
ADVOGADOS	:	CLÁUDIA TASSOTTI KRAUSS - MG074746
		ISADORA MONTEIRO LEAO - MG162949
RECORRIDO	:	CN SOLUCOES EM PROJETOS LTDA
OUTRO NOME	:	PORTAL DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRIDO	:	RICARDO JUNIO RODRIGUES CORREA
ADVOGADOS	:	HUDSON CESAR CONSOLINI CAMINHA - MG120830
		WELLINGTON CANDIDO RIBEIRO - MG146269

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Defeito, nulidade ou anulação

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). ISADORA MONTEIRO LEAO, pela parte RECORRENTE: JOAO CARLOS CORREA

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.