

MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA

Letícia Franco Maculan Assumpção¹

Paulo Hermano Soares Ribeiro²

1. Noções conceituais. 2. A forma pública. 3. O mandato em causa própria e a transmissão definitiva de bens. 4. As procurações em causa própria lavradas em data anterior à modificação normativa. 5. Requisitos, poderes e cláusulas do mandato em causa própria. 5.1. O título do instrumento e a cláusula expressa. 5.2. A manifestação de vontade específica. 5.3. O objeto determinado. 5.4. O preço, forma de pagamento e quitação. 5.5. Perpetuidade, ultratividade e irrevogabilidade. 5.6. Recolhimento do imposto sobre transmissão. 6. Distinção entre mandato em causa própria e mandato que autoriza negócio consigo mesmo. 7. Conclusão. 8. Referências.

1 NOÇÕES CONCEITUAIS:

O mandato em causa própria, tradução da expressão latina ***mandato in rem suam***, permite que o mandante outorgue ao mandatário poderes para que ele favoreça a si mesmo com a transmissão da coisa objeto do mandato, em definitivo, sem obrigação de prestação de contas, de forma que o negócio entre as partes reste pronto e acabado. O tratamento legislativo não é muito minucioso sobre o instituto, estando todo condensado em um único e solitário dispositivo no CC, *in verbis*:

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.

Apesar da tipologia, o mandato em causa própria é negócio jurídico que desfigura e descaracteriza o contrato de mandato, essencialmente vocacionado para a representação de (e no) interesse do mandante pois, nesse caso, a procuração é outorgada no interesse do próprio mandatário, que ganha protagonismo maior que o do outorgante.

¹ Letícia Franco Maculan Assumpção – Graduada em Direito pela UFMG, pós-graduada, mestre e doutoranda em Direito. Oficial do Cartório do Registro Civil e Notas do Distrito de Barreiro, em Belo Horizonte, MG. Professora e co-coordenadora da Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral. Diretora do Colégio Registral de Minas Gerais, do RECIVIL e do INDIC – Instituto Nacional de Direito e Cultura. Autora dos livros Notas e Registros, Casamento e Divórcio em Cartórios Extrajudiciais do Brasil e Usucapião Extrajudicial, além de diversos artigos sobre direito notarial e registral.

² Paulo Hermano Soares Ribeiro – Graduado em Direito pela Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES). Pós-graduado em Poder Judiciário. Pós-graduado em Metodologia e Docência do Ensino Superior. Professor de graduação e pós-graduação. Tabela em Minas Gerais por 20 anos. Autor dos livros Novo Direito Sucessório Brasileiro, Casamento e Divórcio na Perspectiva Civil Constitucional, Nova Lei de Adoção Comentada, capítulos em livros coletivos, artigos jurídicos e multidisciplinares. Coordenador dos vol II de Comentários ao Código de Normas de Minas Gerais.

O caráter representativo cede lugar ao negócio jurídico de transmissão, o mandatário atua por sua conta, mas em nome do mandante. Essa procuração não se extingue pela morte das partes, nem pode ser revogada, elementos que, quando presentes, caracterizam o mandato em sua forma pura.

É corrente na doutrina que o mandato em causa própria nega a essência da categoria jurídica do mandato, porque, a rigor, não se trata de mandato, mas de operação “por meio do qual a técnica da representação é utilizada para viabilizar negócio jurídico translático”³.

Na lição de ORLANDO GOMES, a procuração em causa própria tem “apenas a forma, ou, quiçá, a aparência” de mandato, mas, trata-se, a rigor, de negócio de alienação.⁴ Na expressão de FARIAS e ROSENVALD, o mandato em causa própria está muito mais próximo de um negócio jurídico translativo de direitos, reais ou creditícios, do que, especificamente, de um contrato de representação de interesses próprios.⁵

2 A FORMA PÚBLICA:

O mandato em causa própria pode ter por objeto a negociação de bens móveis ou imóveis, valores, direitos ou vantagens economicamente apreciáveis e transmissíveis de qualquer ordem.

A forma a ser adotada para o instrumento, em princípio, é livre e sem solenidades especiais, quando o objeto do mandato for negócio que diga respeito a bens móveis.

Se o mandato em causa própria tiver por objeto a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país, o instrumento de procuração deverá ser público, como ocorre em geral com o mandato imobiliário, dada a confluência dos arts. 108 e 657 do CC.⁶

Nesse sentido, a jurisprudência do STJ, *in verbis*:

(...) 1. Em atenção ao princípio da simetria da forma, a procuração para a transferência de imóvel com valor superior ao teto legal, ato para cuja validade é exigido instrumento público, deve ter necessariamente a mesma forma pública (Código Civil, art. 657).

³TEPEDINO, Gustavo. Oliva, Milena Donato. Notas sobre a representação voluntária e o contrato de mandato. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil. Belo Horizonte, vol. 12, p. 17-36, abr./jun. 2017. Recuperado de <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/31>

⁴GOMES, Orlando. Contratos. 26ª ed. rev. atual. e aumentada de acordo com o Código Civil de 2002. Coordenador: Edvaldo Brito. Atualizadores: Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo De Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 437.

⁵FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direito Civil: contratos. 7ª ed. Revista e atualizada. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p. 993.

⁶CC/2002: Art.108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

Art. 657. A outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado. Não se admite mandato verbal quando o ato deva ser celebrado por escrito.

2. **Aplica-se à procuração em causa própria** - a qual é irrevogável, não se extingue pela morte de qualquer das partes, isenta o mandatário de prestar contas e permite transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais - **a regra de que o mandato deverá ser outorgado pela forma de instrumento público** quando destinado à prática de negócio jurídico que vise à "constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País" e, portanto, dependa da forma de escritura pública (Código Civil, art. 108).

3. Agravo interno provido. Recurso especial a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.894.758/DF, relator ministro Luis Felipe Salomão, relatora para acórdão ministra Maria Isabel Gallotti, 4ª turma, julgado em 19/10/21, DJe de 15/12/21).

3 O MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA E A TRANSMISSÃO DEFINITIVA DE BENS IMÓVEIS:

O STF, ainda quando cumulava as funções de instância recursal e guardião da legislação federal⁷, gerou precedentes reiterados no sentido de atribuir à procuração em causa própria a natureza de título idôneo para transmissão solene, substituindo a escritura pública, conforme exemplifica o RE 71816, relatado pelo então ministro Oswaldo Trigueiro:

PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. QUANDO CONSTANTE DE INSTRUMENTO PÚBLICO, **EQUIVALENTE À ESCRITURA DE COMPRA E VENDA**, MAS **SOMENTE TRANSFERE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA QUANDO TRANSCRITA NO REGISTRO PRÓPRIO**. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO. (Grifos não originais)

(RE 71816, Relator(a): OSWALDO TRIGUEIRO, 1ª turma, julgado em 11/5/1971, DJ 14/6/1971 PP-05151 EMENT VOL-00839-02 PP-00552 RTJ VOL-00057-03 PP-00807)

No corpo do acórdão, o ministro, acompanhando a doutrina que lhe era contemporânea, afirmava que:

A procuração em causa própria, decerto, é instrumento idôneo para a transmissão de domínio, quando contém os essenciais do contrato de compra e venda. Mas, para valer como título de transferência da propriedade imóvel, é imprescindível que **esteja transcrita no registro competente**. (Grifos não originais)

Esse é o entendimento da doutrina, reiteradamente afirmado pela jurisprudência do Supremo Tribunal. Nesse sentido se decidiu na Apelação Cível 4.356, relatada pelo Ministro Edmundo Lins (RST 69/105); no RE 16.411, relatado pelo ministro Luis Gallotti; no ERE 7.688, relatado pelo ministro

⁷A consagração do Supremo Tribunal Federal (STF) como Corte Constitucional veio com a Constituição de 1988, que também reservou ao Superior Tribunal de Justiça o exame de matérias infraconstitucionais. Antes, o STF julgava também as questões não constitucionais.

Hahнемann Guimarães; no RE 54.633, relatado pelo ministro Evandro Lins e Silva.⁸

Os precedentes caminhavam no sentido de que, se o instrumento do mandato em causa própria continha todos os elementos da escritura pública definitiva, como consentimento das partes contratantes, preço e forma de pagamento, objeto determinado, determinação das partes e recolhimento do respectivo imposto sobre transmissão de bens imóveis, ela, a procuração, seria o próprio título de transmissão, tornando prescindível a outorga de outra escritura para o mesmo fim. Importantes vozes da doutrina, ainda hoje, asseveram a qualidade de título definitivo da procuração em causa própria:

*O mandato in rem suam equivale à compra e venda, se contém os requisitos desta, quais sejam: res, pretium et consensus. Sendo pago o imposto de transmissão inter vivos, pode ser levado a registro como se fosse o ato definitivo, desde que também satisfaça os requisitos exigidos para o contrato a que ela se destina: outorga por instrumento público, descrição do imóvel e a quitação do preço ou a forma de pagamento.*⁹

O entendimento vetusto do Supremo foi acolhido pelo provimento 260/CGJ/13, que codificou os atos normativos da corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, relativos aos serviços notariais e de registro, posteriormente substituído pelo Provimento conjunto TJ/MG/CGJMG 93/20, que instituiu o Código de Normas da corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais e “regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais”. Nas redações originais desses atos normativos, admitia-se o instrumento público de procuração em causa própria como **título hábil ao ingresso no registro de imóveis**:

Provimento CGJMG 260/2013	Provimento conjunto TJMG/CGJMG 93/2020
Art. 267 (...)§ 4º. A procuração em causa própria será instrumento capaz de promover a transmissão de bens imóveis se contiver todos os requisitos da escritura pública translática.	Art. 296 (...) § 4º. A procuração em causa própria será instrumento capaz de promover a transmissão de bens imóveis se contiver todos os requisitos da escritura pública translática.

Contudo, o STJ afastou-se da jurisprudência do Supremo, tecendo jurisprudência própria no sentido contrário, negando idoneidade ao instrumento da procuração em causa própria para servir de título registral, e, portanto, inábil a substituir a escritura pública competente:

(...)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

⁸RE 71816, Relator(a): OSWALDO TRIGUEIRO, Primeira Turma, julgado em 11/05/1971, DJ 14-06-1971 PP-05151 EMENT VOL-00839-02 PP-00552 RTJ VOL-00057-03 PP-00807.

⁹GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais. 14º ed.São Paulo: Saraiva, 2017.

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.** (...)

(REsp 1.345.170/RS, relator ministro Luis Felipe Salomão, 4ª turma, julgado em 4/5/21, DJe de 17/6/21.) (Grifos não originais)

Mais recentemente, no julgamento do REsp 1.962.366/DF, relatado pela Ministra Nancy Andrighi, a tese foi reiterada no sentido que a procuração em causa própria não é título 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 ilegitimidade ativa, julgue o recurso de apelação interposto.

(REsp 1.962.366/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, 3ª Turma, julgado em 14/2/23, DJe de 2/3/23.)

Em face da inovação jurisprudencial, o provimento conjunto TJ/MG/CGJMG 93/20 sofreu alterações de modo a retirar da procuração em causa própria a qualidade de título registral, atribuindo-lhe o caráter de contrato preliminar, conforme a redação dada pelo provimento conjunto TJ/MG/CGJMG 142/25:

PROVIMENTO CONJUNTO TJMG/CGJ MG nº 93/2020

Redação anterior	Redação atualizada (Prov. 142/2025)
<p>Art. 296. Considera-se procuração em causa própria o instrumento que autoriza o procurador a transferir bens para si mesmo, desde que, além dos requisitos para qualquer procuração, constem do referido ato:</p> <p>I - preço e forma de pagamento;</p> <p>II - consentimento do outorgado ou outorgados; (Inciso revogado pelo Provimento Conjunto nº 142/2025)</p> <p>III - objeto determinado;</p> <p>IV - determinação das partes; (Inciso revogado pelo Provimento Conjunto nº 142/2025)</p> <p>V - anuência do cônjuge do outorgante;</p> <p>VI - quitação do imposto de transmissão, quando a lei o exigir. (Inciso revogado pelo Provimento Conjunto nº 142/2025)</p> <p>§ 1º. É facultativa a participação do mandatário, devendo ser observada a legislação municipal quanto ao pagamento do imposto de transmissão para a lavratura do ato.</p> <p>§ 2º. Da procuração em causa própria deverá constar expressamente que sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte, interdição ou mudança de estado civil das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas e podendo transferir para si os bens objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais.</p> <p>§ 3º A procuração conferida com poderes para contratar consigo mesmo, por si só, não configura procuração em causa própria, perdendo seus efeitos nos casos de revogação ou renúncia, morte ou interdição de uma das partes, mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, término do prazo ou pela conclusão do negócio.</p> <p>§ 4º A procuração em causa própria será instrumento capaz de promover a transmissão de bens imóveis se contiver todos os requisitos da escritura pública translaticia.</p>	<p>Art. 296. Considera-se procuração em causa própria o instrumento que autoriza o procurador a transferir bens para si mesmo, desde que, além dos requisitos para qualquer procuração, constem do referido ato:</p> <p>I - preço e forma de pagamento;</p> <p>II - (revogado)</p> <p>III - objeto determinado;</p> <p>IV - (revogado)</p> <p>V - anuência do cônjuge do outorgante;</p> <p>VI - (revogado)</p> <p>§ 1º. É facultativa a participação do mandatário, devendo ser observada a legislação municipal quanto ao pagamento do imposto de transmissão para a lavratura do ato.</p> <p>§ 2º. Da procuração em causa própria deverá constar expressamente que sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte, interdição ou mudança de estado civil das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas e podendo transferir para si os bens objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais.</p> <p>§ 3º A procuração conferida com poderes para contratar consigo mesmo, por si só, não configura procuração em causa própria, perdendo seus efeitos nos casos de revogação ou renúncia, morte ou interdição de uma das partes, mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, término do prazo ou pela conclusão do negócio.</p> <p>§ 4º Para a lavratura da procuração em causa própria deverá ser apresentada a certidão de inteiro teor atualizada do imóvel. (Nova redação dada pelo Provimento Conjunto nº 142/2025)</p>
<p>Art. 298. Para a lavratura da procuração em causa própria, deverão ser apresentados e arquivados os</p>	<p>Art. 298. Para a lavratura da procuração serão arquivados apenas os documentos essenciais previstos no art. 189, incisos I e</p>

documentos exigidos para a escritura pública e, nas demais procurações, serão arquivados apenas os documentos essenciais previstos no art. 187, I e III, deste Provimento Conjunto e aqueles que comprovem a propriedade do bem objeto da procuração.	III, deste Provimento Conjunto, e aqueles que comprovem a propriedade do bem objeto da procuração. (Nova redação dada pelo Provimento Conjunto nº 142/2025)
--	---

A modificação normativa, essencialmente, subtrai das exigências do mandato em causa própria os requisitos próprios da escritura definitiva, bem como revoga o dispositivo que, expressamente, lhe caracterizava como título registrável. Assim, a procuração em causa própria perde o caráter de ato substitutivo da escritura definitiva e ganha feição de contrato preliminar.

A perspectiva adotada pelo normativo retoma a posição de PONTES DE MIRANDA, para quem o mandante, na procuração em causa própria, não transfere o direito, pessoal ou real, que poderia ser cedido ou transferido, mas transfere "o que distintamente podia transferir: o direito de dispor."¹⁰

4 AS PROCURAÇÕES EM CAUSA PRÓPRIA LAVRADAS EM DATA ANTERIOR À MODIFICAÇÃO NORMATIVA:

É de se indagar se os mandatos formalizados ao abrigo do normativo que os definia como títulos registráveis mantêm esse potencial em razão de sua produção anterior, mas a resposta é negativa. O conteúdo do provimento conjunto 93/2020 é de norma instrumental, procedimental, ou seja, visa a garantir a efetividade do processo como via para a realização ou concretização do direito material. E, como tal, está subordinada ao disposto no art. 14 do CPC, que estabelece a aplicação imediata de inovações instrumentais:

Art. 14. A **norma processual** não retroagirá e **será aplicável imediatamente aos processos em curso**, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

O efeito imediato do ato normativo instrumental colhe os atos cujas providências instrumentais não foram concretizadas ou finalizadas. Se o interessado não levou a procuração em causa própria ao registrador, de forma a não promover a tradição solene do bem imóvel, enquanto a procuração se categorizava como título registral, agora não mais poderá fazê-lo, porque o normativo alterou o procedimento para esse registro.

O procedimento novo exige escritura pública, e será essa nova via que deverá ser trilhada pelo interessado, com utilização da procuração em causa própria. A função e utilidade da procuração foram alterados.

¹⁰MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Tratado de direito privado. Tomo 43, 3ª ed. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1984, p. 163.

Naturalmente que o efeito imediato do ato normativo não prejudica eventuais efeitos jurídicos já produzidos sob a égide da lei anterior, por exemplo, no caso do registro já ter sido concluído em data anterior à alteração normativa, isso porque aquele registro finalizado permanece regulado pelo ato normativo do tempo em que foi consumado.

Enfim, os registradores de Minas Gerais não mais estarão autorizados a admitir a procuração “em causa própria” como título registrável, mesmo se tiver sido lavrada antes da alteração normativa, em razão do modo como aplicamos as normas instrumentais.

5 REQUISITOS, PODERES E CLÁUSULAS ELEMENTARES DO MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA:

O contrato de mandato com cláusula **em causa própria**, seja ou não título registrável, extrapola a mera representação voluntária e, considerando a nova jurisprudência do STJ e a redação atual do Código de Normas de MG, é instrumento suficiente para fundamentar a lavratura do ato jurídico de transmissão.

Além dos dizeres pontuais que descrevem as formalidades, solenidades e responsabilidades comuns no mandato imobiliário, a natureza *in rem suam* desperta para peculiaridades e características elementares que devem ser observadas, adiante descritas.

5.1 O título do instrumento e a cláusula expressa “mandato em causa própria” no corpo da procuração: o título do instrumento, de plano, já afasta o sentido tradicional do mandato como mera representação voluntária. A cláusula expressa no corpo da procuração afasta incertezas quanto à tutela jurídica estar direcionada precipuamente em favor do mandatário e não do mandante. O STJ já decidiu pela imprescindibilidade dessa cláusula expressa:

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

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

2. Impossibilidade de se rever a conclusão do Tribunal de origem quanto ao reconhecimento de que a procuração em análise não contém cláusula "em causa própria" aposta em seu instrumento, não se identificando, inclusive, de seu teor, a existência de transferência, por parte do mandante, de todos os seus direitos ao mandatário.

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

4. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1.542.151/GO, relator ministro Marco Aurélio Bellizze, 3ª turma, julgado em 11/5/20, DJe de 13/5/20.)

5.2 A manifestação de vontade específica: trata-se de elemento essencial para a configuração do negócio jurídico de transmissão, emitido pelo titular do direito, plenamente capaz e legitimação regular. O consentimento é indispensável para a existência, validade e eficácia do contrato, devendo ser expresso, afastadas as figuras tácita ou presumida. A participação do mandatário na procuração em causa própria, manifestando a vontade de receber o bem imóvel objeto da procuração, embora seja facultativa pelo normativo de Minas Gerais, é sem dúvida da maior conveniência, do melhor interesse das partes e deve ser aconselhada pelo tabelião.

5.3 O objeto determinado: a procuração com poderes para alienar, hipotecar, transigir ou praticar outros atos que exorbitem da administração ordinária deve conter poderes especiais e expressos. No que se refere ao mandato em causa própria, a expressão ganha ainda mais relevância. Os "poderes expressos" deverão esclarecer e explicitar o conteúdo de transmissão patrimonial, no interesse do mandatário, enunciando o objetivo central do mandato. Os poderes especiais particularizam e singularizam o bem transmitido, trazendo precisão à sua descrição, conforme lançado no registro imobiliário.

5.4 O preço, forma de pagamento e quitação: como se trata de procuração para fins de negócio de transmissão, a referência ao preço ou contrapartida, suas condições, quitação definitiva ou forma de quitação futura, é imprescindível. Se o pagamento foi integralizado à vista, a declaração de quitação é a confirmação formal de que o comprador cumpriu sua obrigação de pagar. Se é a prazo, a estratégia de quitação futura, conectada à transferência bancária ou ao instrumento a ser emitido pelo credor, deve restar bem esclarecida. De qualquer modo, o mandato não pode omitir a referência à quitação, porque o mandatário necessariamente estará dispensado de prestação de contas, cuja menção também é indispensável.

5.5 Perpetuidade, ultratividade e irrevogabilidade: a procuração em causa própria deve conter cláusula expressa da irrevogabilidade (impossibilidade de extinção voluntária por ato das partes) e perenidade de efeitos (preservação do negócio), ainda que ocorra óbito, interdição ou mudança de estado das partes.

5.6 Recolhimento do imposto sobre transmissão: a transmissão onerosa de bens imóveis é fato gerador do ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. A transmissão ocorre com o registro do título no cartório de registro de imóveis¹¹, razão pela qual somente naquele evento seria exigível o ITBI. Contudo, a competência tributária para instituir e cobrar o tributo pertence aos Municípios, a teor do disposto no art. 156, inc. II da Constituição Federal de 1988, e, por esse motivo, é de se observar a legislação municipal em vigor no lugar de situação do imóvel¹². Somente deverá ser exigido pelo tabelião o recolhimento do ITBI quando da lavratura da procuração em causa própria quando a lei municipal expressamente determinar que a procuração em causa própria é caso de antecipação de recolhimento do ITBI. Se a lei municipal nada tratar sobre a procuração em causa própria, não haverá necessidade de recolhimento antecipado do tributo.

6 DISTINÇÃO ENTRE MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA E MANDATO QUE AUTORIZA NEGÓCIO CONSIGO MESMO:

A outorga de poderes pelo mandante que expressamente autoriza o mandatário a representá-lo exercendo os poderes em negócio com o próprio mandatário, previsto no art. 117 do CC, diverge e tem menor densidade do que o mandato em causa própria, embora ambos representem uma subversão do contrato de mandato.

A divergência, em larga medida, reside nas fragilidades do mandato que autoriza negócio consigo mesmo, quando comparado com o mandato em causa própria, tais como dentre outras: a) a possibilidade de revogação ou renúncia desde que o negócio não tenha ainda sido assinado e quitado¹³; b) a extinguiabilidade do mandato pela morte, interdição ou mudança de estado de qualquer das partes desde que o negócio não tenha ainda sido assinado e quitado¹⁴; c) a exigibilidade de prestação de contas.

¹¹Precedentes: AgInt no REsp n. 2.008.029/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 11/11/2022 e AgInt no AREsp n. 1.760.009/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/4/2022, DJe de 27/6/2022.

¹² Nesse sentido decidiu a CGJ/MG nos autos 0029380-02.2021.8.13.0000, em 14 de junho de 2021. Na mesma linha manifestou-se o Conselho Nacional de Justiça, no Pedido de Providências 0001230-72.2021.2.00.0000, em 25/07/2021.

¹³ O Código Civil, no art. 686, é expresso no sentido de que é irrevogável o mandato que contenha poderes para cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado: Art. 686. [...] Parágrafo único. É irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado. Assim, não é apenas a procuração em causa própria que é irrevogável.

¹⁴ Se o negócio já foi assinado e quitado, não há que se falar em extinção do mandato, mesmo daquele que não seja “em causa própria”. Além da determinação do art. 686 do CC, deve também ser considerado o art. 674 do Código Civil: Art. 674. Embora ciente da morte, interdição ou mudança de estado do mandante, deve o mandatário concluir o negócio já começado, se houver perigo na demora.

Além disso, na procuração que autoriza negócio consigo mesmo também é imprescindível a menção ao preço estabelecido pelo outorgante, para se evitar a armadilha da nulidade prevista no art. 489 do CC:

Art. 489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço.

Enfim, o mandato que autoriza o negócio consigo somente se diferencia do mandato imobiliário comum pela peculiaridade de permitir que mandatário e adquirente sejam a mesma pessoa. Os demais requisitos e fragilidades permanecem.

7 CONCLUSÃO:

O mandato em causa própria permite que o mandante outorgue ao mandatário poderes para que ele favoreça a si mesmo com a transmissão da coisa objeto do mandato, em definitivo, sem obrigação de prestação de contas, sendo ato irrevogável e que não se extingue pela morte das partes.

A vetusta jurisprudência do STF, sobre a qualidade de título registrável do mandato em causa própria, foi superada pela novel jurisprudência do STJ, que afastou essa qualidade.

Em face da inovação jurisprudencial, o provimento conjunto TJ/MG/CGJMG 93/20/20 sofreu alterações de modo a retirar da procuração em causa própria a qualidade de título registral, atribuindo-lhe o caráter assemelhado ao de contrato preliminar. Essa modificação normativa subtraiu das exigências do mandato em causa própria os requisitos próprios da escritura definitiva, bem como revogou o dispositivo que, expressamente, lhe caracterizava como título registrável.

Os detentores de mandato em causa própria, ainda que lavrados em data anterior a alteração normativa, doravante, deverão utilizar a procuração em causa própria para outorga da escritura pública definitiva. Os interessados que já promoveram o registro, em data anterior, de procuração em causa própria não permanecem como proprietários, não sendo necessário nenhuma providência complementar.

Quando ao recolhimento, ou não, de imposto sobre transmissão na lavratura da procuração em causa própria, é preciso observar a legislação do município de situação do imóvel. Se a lei exigir o recolhimento antecipado no momento da lavratura da procuração, deverá o tabelião atentar para essa exigência, sob pena de responsabilidade tributária.

8 REFERÊNCIAS:

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Pedido de Providências 0001230-72.2021.2.00.0000, decisão de 25/07/2021.

CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Autos 0029380-02.2021.8.13.0000, decisão de 14 de junho de 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direito Civil: contratos. 7ª ed. Revista e atualizada. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais. 14º ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GOMES, Orlando. Contratos. 26ª ed. rev. atual. e aumentada de acordo com o Código Civil de 2002. Coordenador: Edvaldo Brito. Atualizadores: Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo De Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Tratado de direito privado. Tomo 43, 3ª ed. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1984.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. v. 3: contratos. rev. e atual. Caitlin Mulholland. 22ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

TEPEDINO, Gustavo. Oliva, Milena Donato. Notas sobre a representação voluntária e o contrato de mandato. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil. Belo Horizonte, vol. 12, p. 17-36, abr./jun. 2017. Recuperado de <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/31>.

TEPEDINO, Gustavo. Comentários ao novo Código Civil. v. X. Rio de Janeiro: Forense, 2008.