

Procuração geral não permite venda de imóvel não especificado

A procuração com poderes gerais e irrestritos não serve para alienação de imóvel não especificado, uma vez que não atende o requisito de especialidade exigido pelo Código Civil.

123RF



Procuração com poderes gerais e irrestritos não serve para alienação de imóvel não especificado 123RF

O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao declarar a nulidade de escritura de compra e venda de imóvel por entender que, embora o negócio tenha sido feito com base em procuração que concedeu poderes amplos, gerais e irrestritos, tal documento não especificava expressamente o bem alienado.

"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", afirmou a ministra Nancy Andrichi, relatora do recurso.

Na ação que deu origem ao recurso, o dono do imóvel afirmou que outorgou procuração ao irmão para que este cuidasse do seu patrimônio enquanto morava em outro estado. Posteriormente, soube que um imóvel foi vendido, mediante o uso da procuração, para uma empresa da qual o irmão era sócio, e ele mesmo — o proprietário — não recebeu nada pela operação.

A sentença julgou improcedente o pedido de anulação da escritura e aplicou multa por litigância de má-fé ao autor da ação. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais manteve a decisão, mas afastou a multa.

No recurso especial, o autor afirmou que o negócio é nulo porque foi embasado em procuração outorgada 17 anos antes, sem a delegação de poderes expressos, especiais e específicos para a alienação do imóvel, cuja descrição precisaria constar do documento.



A ministra Nancy Andrichi, relatora do recurso, considerou que, de acordo com o artigo 661 do Código Civil, a procuração em termos gerais só confere poderes para a administração de bens do mandante.

Ela citou doutrina em reforço do entendimento de que atos como o relatado no processo — venda de um imóvel — exigem a outorga de poderes especiais e expressos, incluindo a descrição específica do bem para o qual a procuração se destina.

"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)" — explicou a ministra sobre a exigência prevista no parágrafo 1º do artigo 661 do CC/2002.

A relatora destacou que, de acordo com os fatos reconhecidos pelo TJ-MG no caso julgado, embora a procuração fosse expressa quanto aos poderes de alienar bens, não foram conferidos ao mandatário os poderes especiais para vender aquele imóvel específico. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.836.584

Autores: Redação ConJur