

STJ anula transferência de imóvel feita por procuração particular

11/11/2021

Em atenção ao princípio da simetria das formas (artigo 657 do Código Civil), os atos que visem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo do país exigem procuração por instrumento público.

Reprodução



Se o valor do imóvel é superior a 30 salários mínimos, procuração tem de ser pública
Reprodução

Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, por maioria, manteve acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal que anulou uma transferência de imóvel posterior ao falecimento da proprietária por ter sido feita por meio de procuração particular.

O recurso teve origem em ação ajuizada por sobrinhos da proprietária para anular a venda do imóvel, feita por outro sobrinho. Os autores da ação sustentaram a nulidade da procuração particular em causa própria, outorgada seis meses antes do falecimento da dona do imóvel, aos 82 anos, argumentando que houve uma fraude contra os demais herdeiros.

O TJ-DF considerou a transferência do imóvel inválida, uma vez que não foi feita por meio de procuração pública. No entanto, entendeu que os compradores agiram de boa-fé, motivo pelo qual manteve a venda e determinou que a questão fosse resolvida por perdas e danos.

No julgamento do recurso especial, a autora do voto que prevaleceu, ministra Isabel Gallotti, lembrou que o artigo 108 do CC estabelece que, "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 30 vezes o maior salário mínimo vigente no país".

A magistrada destacou que, de acordo com o TJ-DF, "tendo havido apenas uma procuração particular, sem qualquer registro, antes do falecimento da proprietária, a qual não possui o condão de transferir a propriedade do bem, não há como prevalecer o negócio jurídico objeto dos autos".

Em seguida, Gallotti citou a doutrina sobre o assunto e ressaltou que não é válida a procuração redigida em instrumento particular mediante a qual se pretende promover negócio que exija instrumento público (artigo 657, CC).

Dessa forma, se a regra do artigo 108 do Código Civil vale para os instrumentos de mandato em geral destinados à celebração de negócios jurídicos dependentes de escritura pública, os quais podem ser revogados unilateralmente pelo outorgante, com maior razão ainda deverá ser seguida no caso de procuração em causa própria.

"Em atenção ao princípio da simetria das formas, a procuração para a transferência do imóvel ora em litígio — ato cuja exigência de instrumento público é essencial para a sua validade — deve ter necessariamente a mesma forma pública para ele exigida, sob pena de não atingir os fins aos quais se presta, notadamente porque é nulo o negócio jurídico quando não revestir a forma prescrita em lei", disse a ministra. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*



REsp 1.894.758

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-nov-11/stj-anula-transferencia-imovel-feita-procuracao-particular/>