



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000337873

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2009548-44.2025.8.26.0000, da Comarca de São Pedro, em que são agravantes ROSEMEIRE LOPES GARCIA VALSECCHI, REGINA CELIA LOPES GARCIA, ROSANGELA LOPES GARCIA BARBOSA e CARLOS IVAN BARBOSA, é agravado ESPOLIO DE NUNO ALVARO FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente) E SANDRA GALHARDO ESTEVES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ALEXANDRE DAVID Malfatti

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2009548-44.2025.8.26.0000

Agravantes: ROSEMEIRE LOPES GARCIA VALSECCHI, REGINA CÉLIA LOPES GARCIA, ROSÂNGELA LOPES GARCIA BARBOSA e CARLOS IVAN BARBOSA

Agravado: ESPÓLIO DE NUNO ALVARO FERREIRA DA SILVA

1ª Vara do Foro de São Pedro

Voto nº 14.996

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. HIPOTECA DE IMÓVEL. PROCURAÇÃO QUE CONFERIU PODERES ESPECÍFICOS PARA ALIENAR O IMÓVEL EM QUESTÃO. HIPOTECA VÁLIDA E EFICAZ. *Trata-se de recurso contra a decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade e entendeu pela validade da hipoteca do imóvel como garantia da confissão de dívida. **Primeiro, não há como se dissociar a procuração (fls. 274/276) da escritura que baseia a execução (fls. 11/17 da origem).** Isso porque, além de o exequente não ter apresentado outra procuração com a petição inicial da execução, fato é que nem mesmo em sede de contrarrazões se insurgiu contra este ponto. Ou seja, diante da ausência de outro documento de outorga de poderes e, principalmente, resistência da parte contrária, era mesmo devida a vinculação entre referidos instrumentos. **E segundo, embora reconhecida a vinculação, não era caso de se reconhecer a nulidade da garantia hipotecária.** Incidência do artigo 661, §1º do Código Civil. Como se verificou, na procuração apresentada (fls. 274/276) houve a outorga especial de poderes, com a previsão para que o mandatário realizasse diversos atos, dentre os quais alienar o imóvel. Isso era o suficiente para que fosse realizada a oferta do imóvel como garantia do pagamento do instrumento de confissão de dívida. Isto é, não houve a outorga para a alienação de todos os bens dos outorgantes, mas especificamente para a alienação do imóvel em questão. Assim, houve expressa menção ao imóvel, o que bastava para que fossem realizados os atos pelo outorgado. Precedente do STJ. Validade da hipoteca do imóvel.*

DECISÃO MANTIDA. AGRAVO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pelos executados **ROSEMEIRE LOPES GARCIA VALSECCHI, REGINA CÉLIA LOPES GARCIA, ROSÂNGELA LOPES GARCIA BARBOSA e CARLOS IVAN BARBOSA** no âmbito da ação de execução nº 0000123-66.1998.8.26.0584 movida em face de **ESPÓLIO DE NUNO ALVARO FERREIRA DA SILVA**.

Os executados ofertaram agravo de instrumento (fls. 01/17), contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Ressaltaram que: “ (...) buscaram os exequentes a satisfação da execução por meio da garantia hipotecária formalizada por Escritura Pública de Hipoteca às (fls.11/17) dos autos principais, assinada através de Procuração ao seu pai Sr. Milton Lopes Garcia, já falecido, cuja qual os Executados outorgaram poderes específicos a ele para: vender, ceder, doar, compromissar, permutar, dar em pagamento, ou de qualquer outra forma alienar o imóvel de propriedades deles. E não para hipotecar, conforme será comprovado adiante. (...) Ocorre que, como é possível observar na própria Escritura de Hipoteca, que trata-se da mesma procuração juntada às (fls. 274/276) dos autos principais, uma vez que há indicação de que a Procuração foi lavrada ante o Cartório de Registro Civil e Anexo de Águas de São Pedro, às fls. 055 do livro 07, em 04 de maio de 1994, (...) Portanto, restou demonstrado que a procuração de (fls. 274/276) foi a mesma outorgada para elaboração da escritura de (fls. 11/17). Desta forma, cai por terra o argumento do Douto Juízo de Primeiro Grau de que seria “possível se concluir que havia outra procuração que concedeu poderes para realização de empréstimo e dar bem em garantia”, haja vista que não há qualquer outra procuração. (...) Diante disso, resta demonstrado que a Escritura Pública de Hipoteca deve ser declarada NULA, pois contém vício de consentimento por erro, conforme dispõem os artigos 138 e 171, inciso II, do Código Civil, tendo em vista que a procuração utilizada para realização do ato não possui poderes específicos para HIPOTECAR O IMÓVEL, por consequência o ato de HIPOTECA praticado com base nesse instrumento procuratório é nulo de pleno direito.”

A decisão agravada foi proferida nos seguintes termos (fls. 283/284 dos autos de origem):

“Noutro giro, alegam os excipientes que a presente ação seria nula de pleno direito em razão de nulidade do título executivo extrajudicial, conquanto este se trata de escritura que instituiu hipoteca sobre o imóvel adjudicado nos autos, porém não foi firmado pelos executados, ora excipientes, e sim pelo procurador Milton Lopes Garcia. Ocorre que, conforme alegam os excipientes de fls. 261/269, a procuração não conferia para hipotecar, mas somente poderes para vender, ceder, doar, compromissar, permutar, dar em pagamento ou qualquer outra forma alienar o imóvel objeto da matrícula n. 3216 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro.

A irresignação, contudo, não prospera uma vez que, primeiramente, não demonstrado pelos excipientes que a procuração de fls. 274/276 foi a mesma outorgada para elaboração da escritura de fls. 11/17, logo,

prevalece a fé-pública do retromencionado documento que apontou ser regular a procuração apresentada por Milton Lopes Garcia.

Não bastasse, há indícios de que a procuração de fls. 274/276 não possui correlação com a escritura de fls. 11/17, na medida em que o título executivo não pretendeu alienar o imóvel, mas o deu apenas em hipoteca como garantia de empréstimo concedido pelo finado Nuno Álvaro Ferreira da Silva. Isto é, considerando a fé pública do documento de fls. 11/17 é possível se concluir que havia outra procuração que concedeu poderes para realização de empréstimo e dar bem em garantia.

Disto decorre, também, que o título extrajudicial cobrado foi outorgado para registrar empréstimo com garantia hipotecaria, logo, eventual nulidade da hipoteca, como pretendido pelos excipientes, afastaria apenas a garantia e não implicaria em nulidade da execução.

Por fim, registre-se, também, que os excipientes lançam mão de verdadeira hipótese de "nulidade de algibeira", porquanto se trata de execução que tramita desde o remoto ano de 1998 com fundamento em título extrajudicial firmado pelos executados no ano de 1997, logo, eventual nulidade deveria ter sido alegada na primeira oportunidade em que tiveram de se manifestar nos autos. Todavia, apesar de citados, deixaram transcorrer in albis as oportunidades de alegação da suposta nulidade para quando já exauridos os recursos e embargos dela se valer.

(...)

Diante do exposto, rejeito a exceção de pré-executividade de fls. 261/274."

O agravado apresentou **contrarrazões** (fls. 43/47).

É O RELATÓRIO.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado e tempestivo e com o devido recolhimento do preparo recursal (fls. 35/36).

PASSO A APRECIAR O MÉRITO DO RECURSO.

A controvérsia cinge-se a dois pontos, verificar se a procuração outorgada pelos executados foi a mesma utilizada para elaboração da escritura que motivou a execução e se houve o excesso de mandato alegado pelos agravados.

Os executados agravantes apresentaram exceção de pré-executividade, a partir da qual alegam a nulidade da Escritura Pública de Hipoteca, na medida em que a procuração outorgada pelos executados ao senhor Milton (já falecido) não previa ao outorgado a possibilidade de hipotecar o imóvel.

Alegaram terem sido excedidos poderes previstos no mandato, o que resultava na nulidade da escritura pública de hipoteca.

Inicialmente, não há como se dissociar a procuração de fls. 274/276 da escritura que baseia a execução (fls. 11/17 da origem).

Isso porque, além de o exequente não ter apresentado outra procuração com a petição inicial da execução, fato é que nem mesmo em sede de contrarrazões o agravado se insurgiu contra este ponto. Ou seja, diante da ausência de outro documento de outorga de poderes e, principalmente, resistência da parte contrária, era mesmo devida a vinculação entre referidos instrumentos.

Entretanto, embora reconhecida a vinculação entre a procuração e a escritura que instituiu a hipoteca, não era caso de se reconhecer a nulidade da garantia hipotecária.

O artigo 661, parágrafo 1º do Código Civil traz a seguinte previsão:

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

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

E como se verificou na procuração apresentada (fls. 274/276), houve a outorga especial de poderes a Milton Lopes Garcia, com a previsão para realizar diversos atos, dentre os quais **alienar o imóvel em questão. Isso era o suficiente para que fosse realizada a oferta do imóvel como garantia do pagamento do instrumento de confissão de dívida.**

Eis o trecho a de procuração (fls. 274/276 da origem):

reconhecido(a) (s) pelo *** próprio ** de mim Escrivão Interino ***** das
duas testemunhas adiante assinadas, perante as quais por eles me foi dito que, por este público
instrumento e nos termos de direito, nomeia (m) e constitui (m) seu (s) bastante
procurador (a) (s) o sr. MILTON LOPES GARCIA, brasileiro, casado, comerciante, por-
tador da Cédula de Identidade RG. de nº2.655.018 de São Paulo, inscrito /
no CPF do MF sob o nº037.218.528/26, residente e domiciliado juntamente
com os outorgantes no endereço supra mencionado, e a quem conferem os /
mais amplos, gerais e ilimitados poderes para o fim único e especial de -
vender, ceder, doar, compromissar, permutar, dar em pagamento, ou de qualquer /
outra forma alienar o imóvel de propriedade deles outorgantes a saber: -
uma casa residencial construída sob o lote de nº17 (dezesete) da quadra-
nº44 (quarenta e quatro), dos terrenos que compõe o loteamento ÁGUAS DE
SÃO PEDRO, casa essa que receber o nº129, da Rua Favarino Rodrigues do Pa-
do Filho, neste município, e adquirida conforme escritura de Doação com -
Adiantamento da Legítima, lavrada nestas Notas de Águas de São Pedro, em o
Lv.48 as fls.86/87v, datada de 20 de maio de 1993, devidamente registrada -
no Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro sob o nºR-09 na matrícula
de nº3.216, podendo para tanto dito procurador nomeado melhor descrever o
imóvel, dar medidas e confrontações, dar recibos e quitações, assinar escri-
turas de qualquer natureza, e tudo mais que se fizer necessário para o -
bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive subestabelecer esta no to-
do ou em parte se lhe convier. *****

E eis o trecho da escritura (fl. 13 da origem):

ou juros, até o dia 02 de Junho de 1.998; c) QUE, o não pagamento da dívida na data aprazada, ficam eles Devedores obrigados ao pagamento da multa de 10% (dez por cento) sobre o montante; d) QUE, em garantia da dívida ora contraída, dão eles “Devedores” ao “Credor” em **primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros**, o imóvel de que são possuidores constante de “UMA CASA feita de tijolos e coberta com telhas, em dois pavimentos, possuindo no fundo Uma Edícula para Empregada e o Lote de Terreno sob n. 17 (dezessete) da quadra “44” (quarenta e quatro) do Loteamento “Águas de São Pedro”, na cidade de Águas de São Pedro, nesta Comarca de São Pedro, possuindo o terreno a área de 384,00 m². (trezentos e oitenta e quatro metros quadrados), e as medidas de 16,00 mts. (dezesseis metros) de frente para a Rua

Ou seja, havia poderes específicos para alienar o imóvel apontado. Referidos pontos tornavam a procuração especial e com poderes expressos para a formalização da garantia.

É neste sentido o entendimento (*a contrario sensu*) exposto pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça em situação semelhante.

É o que se colhe do julgamento do RECURSO ESPECIAL Nº 1.836.584, relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado em 11/02/2020, com destaque ao seguinte trecho da ementa e da fundamentação:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE COM- PRA 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, permutar, 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.”

E eis o seguinte trecho da fundamentação do referido julgado:

“ 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).

(...)

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.”

Ou seja, no presente caso, diferentemente do ocorrido na ação julgado pelo STJ, não houve a outorga para a alienação de todos os bens dos outorgantes, mas **especificamente para a alienação do imóvel em questão.**

Ou seja, houve expressa menção ao imóvel, o que bastava para que fossem realizados os atos pelo outorgado.

E, consequentemente, a alienação abrangia a hipoteca (se o mandatário pode o mais, que é vender e alienar, por exemplo, também pode o menos, que é hipotecar o bem).

Sendo assim, ainda que por fundamentos diferentes da decisão agravada, entendo que era mesmo caso de se considerar válida a hipoteca do imóvel, não havendo que se falar em excesso de mandato.

Concluindo-se, nega-se provimento ao agravo de instrumento.

Prequestionamento

Anoto o entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos. Por derradeiro, destaque-se que *“Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial”* (vide: RSTJ 157/31, v.u., Acórdão da Corte Especial).

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao agravo de instrumento, nos termos da fundamentação acima.

Alexandre David Malfatti

Relator