



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438739

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1011291-30.2024.8.26.0554**, da Comarca de Santo André, em que é apelante: Almir Santana de Vasconcelos e apelado: Sergio Oliveira de Moraes; interessada: SALMA FÁTIMA PARO DE MORAIS

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011291-30.2024.8.26.0554

Apelante: Almir Santana de Vasconcelos

Apelado: Sergio Oliveira de Moraes

Interessado: SALMA FÁTIMA PARO DE MORAIS

Comarca: Santo André

Assunto: Espécies de Contratos

Voto nº 16.256

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES – Sentença de improcedência da ação – Pretensão do autor de se ver ressarcido do valor investido por meio de instrumento particular de compromisso de investimento imobiliário – Contrato firmado entre requerido e terceiro (empreiteiro) a quem outorgou procuração com poderes para tratar de questões administrativas relativas ao contrato de empreitada junto a órgãos públicos – Ausência de poderes para obtenção de investimentos – Evidenciado o excesso de mandato, cuja responsabilidade não pode ser atribuída ao requerido – Sentença de improcedência mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.

Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores, e condenou o autor no pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Recorre o autor postulando a devolução dos valores investidos em empreendimento imobiliário, de acordo com os instrumentos particulares de compromisso de investimento imobiliário formalizado entre as

partes por intermédio do procurador (da parte requerida).

Alega que proferida sentença sem que tenha sido ouvida a testemunha arrolada; que não apreciado pedido para que fosse o apelado instado a juntar extratos bancários a comprovar a necessidade de recursos extras para regularização de documentação junto aos órgãos públicos e notariais apontados pelo mandatário as fls. 80/83; que o apelado não se desincumbiu de demonstrar que os recursos aportados não foram utilizados em seu benefício; que o segundo contrato de compromisso de investimento imobiliário (fl. 34/36) comprova que o aporte realizado antecede a concessão do 'habite-se', registros de incorporação condomínio e convenção (fl. 46/73), de forma que o apelado se beneficiou economicamente dos aportes.

Afirma ainda que, em nenhum momento, aventou a existência de concluiu entre mandatário e mandante e que o cerne da questão é a obrigação do apelado em cumprir os contratos firmados; que o apelado se limitou a alegar que o mandatário agiu com excesso de poderes a ele outorgados; e que ao contrário do aduzido tinha o procurador poderes para assinar os dois instrumentos particulares decorrentes dos empreendimentos em construção; insiste no fato de que não há prova cabal de que o apelado não tenha se beneficiado dos aportes financeiros, o que não configura a imposição de prova negativa.

Postula a rescisão do contrato de investimento firmado com a consequente restituição de R\$ 332.533,03.

O recurso foi processado e respondido, sendo

encaminhado à segunda instância, onde foi admitido em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Ajuizada ação visando o autor a rescisão do contrato firmado para investimento imobiliário referente ao empreendimento Residencial Gonçalo Zarco, com 12 apartamentos, localizado na Rua Gonçalo Zarco, 140, Vila Sacadura Cabral, Santo André, SP.

Segundo narrativa inicial, o engenheiro responsável pela obra, Cristiano Yuzo Watanabe, lhe apresentou procuração em que o ora requerido lhe outorgava poderes (fl. 29) que não se limitavam a técnicos, mas também de administração, em 18/07/2022. Segue relatando ter acreditado se tratar de investimento promissor, tendo por objeto quota equivalente a 8.61,24% do empreendimento em construção (matricula 129.842), no valor de R\$ 180.000,00, depositado em 21/07/2022, cujo recurso deveria ser pago ao autor no montante de R\$ 234.900,00 até 31/03/2023 (fl. 30/32 e 33); que, em janeiro de 2023, foi comunicado acerca da necessidade do 'habite-se' pendente, e novamente 'convidado' a investir mais R\$ 35.936,84 (1,7195% do empreendimento) a ser devolvido no montante de R\$ 39.936,84 até 12/05/2023 (fl. 34/36)

O autor ainda afirma que o empreendimento foi concretizado, contudo, não teve seus valores restituídos.

De outro lado, o requerido acenou com a invalidade dos contratos que embasam o pedido inicial, eis que Cristiano, referido procurador, agiu, exorbitando os poderes que lhe foram outorgados; afirma que a

procuração outorgada teve como base um contrato de empreitada existente entre requerido e Cristiano (fl. 136/138), na qualidade de empreiteiro, tendo como objeto a construção de um imóvel multifamiliar de pequeno porte (12 unidades autônomas), ficando responsável pela execução das obras conforme cláusula terceira. E sustenta que, na procuração referida, não há poderes outorgados destinados a obtenção de qualquer investimento financeiro junto a terceiros como quer fazer crer o autor.

Pois bem.

Consoante o disposto no Código Civil:

Art. 115. Os poderes de representação conferem-se por lei ou pelo interessado.

Art. 116. A manifestação de vontade pelo representante, nos limites de seus poderes, produz efeitos em relação ao representado.

Art. 117. Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo.

Art. 118. O representante é obrigado a provar às pessoas, com quem tratar em nome do representado, a sua qualidade e a extensão de seus poderes, sob pena de, não o fazendo, responder pelos atos que a estes excederem.

Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 654. Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.

§ 1º O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

§ 2º O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida.

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.

§ 2º O poder de transigir não importa o de firmar compromisso.

Art. 662. Os atos praticados por quem não tenha mandato, ou o tenha sem poderes suficientes, são ineficazes em relação àquele em cujo nome foram praticados, salvo se este os ratificar.

Parágrafo único. A ratificação há de ser expressa, ou resultar de ato inequívoco, e retroagirá à data do ato.

Art. 663. Sempre que o mandatário estipular negócios expressamente em nome do mandante, será este o único responsável; ficará, porém, o mandatário pessoalmente obrigado, se agir no seu próprio nome, ainda que o negócio seja de

conta do mandante.

Art. 665. O mandatário que exceder os poderes do mandato, ou proceder contra eles, será considerado mero gestor de negócios, enquanto o mandante lhe não ratificar os atos.

Art. 668. O mandatário é obrigado a dar contas de sua gerência ao mandante, transferindo-lhe as vantagens provenientes do mandato, por qualquer título que seja.

A despeito das alegações do autor (apelante), do conjunto probatório e da procuração outorgada extrai-se poderes para Cristiano, na qualidade de empreiteiro, tratar das questões administrativas relacionadas ao contrato de construção por empreitada entre eles firmado (fl. 136/138)

Em referido contrato, consta expressamente o preço e a forma de pagamento ajustada entre o contratante (requerido) e o empreiteiro (Cristiano – terceiro estranho a lide) na cláusula décima, bem como que todas as despesas devem ser apresentadas ao contratante por meio de recibo.

Não se verifica no citado contrato nem mesmo na procuração outorgada na folha 29 poderes para captação de investimentos junto à terceiros, de forma que o relatado nos autos de fato caracteriza o excesso de mandato.

No caso, o empreendedor não tinha sequer ciência quanto ao investimento obtido, ou mesmo anuência, e, ressalte-se, não há no contrato de empreitada qualquer menção a obtenção de recursos financeiros, eis

que cabia ao contratante os respectivos pagamentos, diretamente.

Vale consignar que, de acordo com o disposto no artigo 668 do Código Civil, o mandatário que agir além dos poderes outorgados, responde pelos atos praticados, o que exclui a responsabilidade do requerido, sobretudo diante da ausência de ratificação ou proveito por este último (art. 662 e paragrafo único, CC)

O que se vê é que o autor, ao entabular contrato de investimento financeiro com o empreiteiro, não foi diligente quanto à extensão dos poderes da procuração.

Nestas condições, outro não poderia ser o desfecho, senão a improcedência da ação.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator