(399/2023-E)

DISCIPLINAR – TABELIONATO DE NOTAS – LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS – INTERPRETAÇÃO DA PROCURAÇÃO PÚBLICA – CONTROVÉRSIA DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL ACERCA DO SENTIDO E ALCANCE DO § 1º DO ART. 661 DO CÓDIGO CIVIL – REGRA DO ITEM 131.1 DO CAPÍTULO XVI, DO TOMO II, DAS NSCGJ – ENTENDIMENTO DO TABELIÃO DE NOTAS QUE, NO CASO CONCRETO, NÃO IMPLICOU ILÍCITO ADMINISTRATIVO – INEXISTÊNCIA DE FALHA FUNCIONAL – RECURSO ADMINISTRATIVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente chamado de apelação (fls. 83/94), interposto por [redacted] contra a r. sentença (fls. 67/72) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Sorocaba, Corregedor Permanente do [redacted] Tabelião de Notas daquela Comarca.

Segundo a recorrente (fls. 83/94), andou mal a r. sentença ao mandar arquivar o procedimento, porque o Tabelião, lavrando escritura de compra e venda de cinco imóveis (Livro n. 1.714,

fls. 296), desrespeitou o disposto no § 1º do art. 661 do Código Civil, ao admitir o emprego de procuração que não conferia poderes específicos e expressos para tanto: o instrumento em questão (a saber, uma procuração lavrada a fls. 203/204 do Livro n. 766 do ■ Tabelião de Notas de Sorocaba), embora fosse expressa quanto ao intuito de vender bens imóveis, não era específico, com a indicação perfeitamente especializada e individualizada dos bens abrangidos. Logo — conclui o recurso — a escritura pública em questão tem de ser declarada nula, e o notário tem de sofrer pena disciplinar.

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo provimento do recurso (fls. 106/111).

É o breve relatório.

Opino.

De início, observe-se que o recurso (cf. fls. 83/94) restou interposto como se fosse apelação (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, porém, acerca de questão disciplinar, em verdade é cabível recurso administrativo (Código Judiciário de São Paulo, art. 246), e como tal é que se deve conhecer do apelo, uma vez que o prazo para a interposição de um e outro é o mesmo, e o mero erro de nominação não basta para impedir o exame *de meritis.*

Quanto ao fundo da questão, observe-se de início que este procedimento tem cariz exclusivamente administrativo e se destina somente à investigação de falha funcional por parte de Tabelião, vale dizer: de nenhuma forma é possível, aqui, declarar ou decretar a invalidade de escritura pública, como pretende a recorrente (cf. fls. 94, em particular).

Acerca da eventual falta disciplinar do Tabelião, note-se que a procuração discutida (cópia a fls. 17/20 – [redacted] Tabelião de Notas da Comarca de Sorocaba, Livro n. 766, fls. 203/204), outorgada pela recorrente em 2006, de fato concedia poderes amplos, gerais e ilimitados para gestão e administração de todos os negócios, incluindo-se os *"imóveis que possui ou venha a possuir, podendo comprar, vender, ceder, transferir, receber em cessão ou doação, locar, permutar, doar, dar, arrendar, hipotecar, compromissar ditos bens"* (fls. 18).

Existe acesa controvérsia sobre o sentido dessa cláusula nas procurações, porque se debate, na doutrina e na jurisprudência, se a outorga de tais poderes satisfaz ou não a exigência posta pelo § 1º do art. 661 do Código Civil, *verbis:*

> *"Art. 661. [...]*
>
> *§1° Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos".*

O busílis, como se sabe, está em determinar o que entende a lei quando menciona *"poderes especiais e expressos"*, ou seja, se basta outorgar, no mandato, com clareza e de modo destacado, que existem poderes para alienar bens de raiz, ou se é necessário, além disso, a descrição individual dos imóveis que podem ser negociados. A jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça parece ir-se inclinando para essa segunda posição, como se vê nos seguintes julgados (grifou-se):

> *"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA 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."* (REsp 1836584, j. 11.02.2020, DJe 13.02.2020; no mesmo sentido: REsp 1814643, j. 22.10.2019, DJe 28.10.2019).

A questão já foi debatida, inclusive, pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura, como se vê nesses arestos:

> *"Registro de Imóveis - cédula de crédito bancário garantido por alienação fiduciária de bem imóvel sacada por meio de representação - existência de poderes expressos, mas não especiais - art. 661, p. 1°, do Código Civil - exigência de poderes expressos e especiais – recurso não provido."* (Apelação Cível n. 0024552-06.2012.8.26.0100, j. 07.02.2013, DJe 02.04.2013).

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Instrumento particular de integralização de capital social – Sócio representado por mandatária – Procuração em que outorgados poderes para assinar e outorgar contratos de compra e venda de bens móveis e imóveis – Poderes genéricos que não autorizam a transmissão da propriedade de imóvel para integralização de capital social – Recurso não provido."* (Apelação Cível n. 0001301-68.2016.8.26.0083, j 04.10.2018, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, DJ 21.11.2018; no mesmo sentido: Apelação Cível n. 1007580-86.2018.8.26.0405, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 28.3.2019, DJe 28.6.2019).

De qualquer forma, do estrito ponto de vista disciplinar (frise-se!), a existência dessa discussão doutrinal e forense não pode ser levada em linha de conta contra o Tabelião de Notas, no caso concreto, porque ele, dentro de sua independência jurídica, optou por lavrar a escritura pública segundo a orientação dada pelo item 131.1 do Capítulo XVI, do Tomo II, das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"131.1. Entende-se por poderes especiais na procuração para os fins do art. 661, §1º, do Código Civil, a expressão 'todos e quaisquer bens imóveis' ou expressão similar, sendo desnecessária*

a especificação do bem".

Nesse sentido, aliás, esta mesma Corregedoria Geral da Justiça já decidiu que a cláusula ora em questão (*i. e.,* "Conferem [...] poderes específicos, nos termos do artigo 661, parágrafos primeiro e segundo do Código Civil, para comprar, vender [...] ou qualquer forma alienar e onerar, bens móveis ou imóveis [...]") podia ser interpretada pelo Tabelião de Notas como satisfatória, à luz do Código Civil, art. 661, § 1º, sem que se tivesse caracterizado ilícito administrativo.

Assim:

> *"Mandato com poderes especiais e expressos outorgado por meio de procuração pública. Compreensão da determinação dos bens e seu objeto para fins de alienação ao interpretar a procuração pública. Regularidade da escritura pública de compra e venda realizada com a utilização do mandato. Seja como for, a existência de compreensão doutrinária em conformidade ao ato praticado exclui a possibilidade de ilícito administrativo ante a independência funcional do Notário - Recurso não provido."* (Autos n. 2019/106919, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 12.9.2019, DJe 18.9.2019)

Em suma: se o Tabelião de Notas, na específica hipótese destes autos, deu ao instrumento de mandato (fls. 18/20) uma interpretação que lhe era expressamente autorizada por regulamento e por precedente do órgão censório, e se, de outro lado, a efetiva compreensão do § 1º do art. 661 do Código Civil ainda é questão disputada, então não se pode dizer que tenha agido de forma ilícita, o que exclui a existência de falta funcional. Dessa maneira, a solução dada pela r. sentença está correta, e o recurso não merece provimento, em que pese às razões da recorrente e do Ministério Público.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta à Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo e, *de meritis,* pelo seu desprovimento.

Sub censura.

São Paulo, 11 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 16 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 0004807-71.2021.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica