



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2017.0000633484

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1003093-48.2016.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante MARIA LUIZA DELEGÁ (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados GILBERTO JARUSSI, LUIS CARLOS PATROCINIO, 2º TABELIONATO DE NOTAS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DE CAMANDUCAIA/MG e OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA.

ACORDAM, em 10ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente) e ARALDO TELLES.

São Paulo, 22 de agosto de 2017

J.B. PAULA LIMA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 1003093-48.2016.8.26.0048

COMARCA: Atibaia (2ª Vara Cível).

APELANTE: Maria Luiza Delega.

APELADO: Gilberto Jarussi e outro.

VOTO 6767

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIOS JURÍDICOS – MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA - Escritura de compra e venda outorgada após a morte do mandante, representado por Luiz Carlos Patrocínio, em cumprimento ao compromisso de compra e venda celebrado antes do falecimento – O mandatário, ciente do óbito, deve concluir o negócio já começado, como ocorreu no caso (art. 674, CC) – Além disso, a procuração foi conferida em causa própria, de modo que a morte do mandante não obsta a posterior alienação do bem pelo mandatário (art. 685, CC) – Validade dos negócios jurídicos – Cabe à apelante defender-se nos autos da arrecadação de bens vacantes e, em risco de perda da propriedade, valer-se da evicção – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 229/238, de relatório adotado, que julgou improcedente o pedido, condenando a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), observada a gratuidade.

Inconformada, a autora apelou, alegando que a outorga de escritura pública de compra e venda de imóvel pelo procurador



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

após o óbito do mandante constitui ato nulo. Afirma que adquiriu o imóvel de boa-fé, porém Gilberto Jurassi agiu de má-fé ao vender imóvel que não lhe pertencia. Postula, assim, a restituição dos valores pagos, indenização por danos material e moral.

Contrarrazões a fls. 269/271 e 272/290.

É o relatório.

No caso, Walter Carlo Waldvogel, representando por Luiz Carlos Patrocínio, outorgou escritura de venda e compra do imóvel objeto da matrícula nº. 79.561, do Registro de Imóveis de Atibaia (fls. 38/39), para Gilberto Jarussi, em 10/08/2011 (fls. 33/35), que, posteriormente, em 02/02/2012, alienou o imóvel para apelante (fls. 36/37).

Walter outorgou procuração pública a Luiz Carlos em 10/04/2088 (fls. 172/173), falecendo o mandante em 27/09/2009 (fl. 42).

Primeiro, vale observar que a escritura de venda e compra foi outorgada “*dando cumprimento ao Compromisso de venda e compra firmado entre eles vendedor e comprador, datado de 05/06/2009*”, nos termos da cláusula terceira do instrumento público, parte



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

final (fl. 34).

Nesse passo, infere-se que o compromisso de compra e venda foi celebrado antes do falecimento de Walter e, assim, *“ainda que cesse o mandato pela morte (artigo 682, II, do Código Civil), estando o mandatário ciente do óbito, deve concluir o negócio já começado (artigo 674 do CC), de modo que tenha sido elaborado validamente a contrato de cessão de direitos, com o recibo de quitação do bem, enquanto vigente a procuração, era devida a consequente escritura pública”*, tal como observado pelo douto sentenciante.

Além disso, a procuração pública com cláusula "in rem suam" (em causa própria) não é mero mandato, mas sim, negócio jurídico de alienação, a título gratuito ou oneroso, em exclusivo interesse do outorgado, implicando na absoluta transferência a ele de todos os direitos relacionados ao bem objeto do mandato, de maneira irrevogável e irretratável, ainda que sobrevenha a morte do outorgante.

Sobre o tema, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de A. Nery, na obra Código Civil Comentado, 11ª ed. – São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2014, mencionam o seguinte julgado:

“Mandato em causa própria. Representação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pelo contrato de mandato em causa própria, o mandante transfere todos os seus direitos sobre um bem, móvel ou imóvel, passando o mandatário a agir por sua conta, em seu próprio nome, deixando de ser uma autorização, típica do contrato de mandato, para transformar-se em representação. (STJ, 4ª T., REsp 64457 – RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, v.u., j. 8.10.1997, DJU 9.12.1997, p. 64706)”.

No caso, portanto, a morte do mandante “*não obsta a posterior alienação do bem pelo mandatário*”, nos termos da sentença recorrida.

Assim, válidos os negócios jurídicos, a sentença guerreada deve ser mantida, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, despicienda a análise das demais questões aduzidas pela apelante, cabendo à recorrente defender-se nos autos da arrecadação de bens e, em risco de perda da propriedade, valer-se da evicção.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorando a honorária advocatícia, devida ao patrono vencedor, para R\$ 2.000,00, observada a gratuidade, em cumprimento ao artigo 85, § 11, do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Código de Processo Civil.

J.B. PAULA LIMA

— RELATOR —