

MANUAL LEX

# Prática Imobiliária

Inclui Prática Registral e Notarial



## Contrato de Mandato/Procuração

*Em muitas ocasiões, e por diversos motivos, as pessoas precisam se fazer representar por outras pessoas para a realização de algum ato. Para essas situações, muito comum aliás, é que o instituto do mandato se torna tão importante para a atividade diária de advogados, corretores de imóveis, administradores etc. Por meio dele é possível permitir que uma pessoa fale em nome de outra, que tome decisões em nome de outra, que assine contratos, que efetue movimentações bancárias etc.; tudo isso sem esvaziar a licitude do ato e dando a ele a forma exigida pela lei.*

*Tamanho a importância desse verdadeiro instrumento de trabalho, e por ser tão frequente seu uso, é que optamos por trazê-lo como um dos primeiros fascículos do nosso Manual.*

*Nessa ocasião trataremos fundamentalmente dos institutos da procuração e mandato.*

*Ressaltamos que para este fascículo houve a preocupação de dar um enfoque prático do mandato no âmbito da área imobiliária, notarial e registral.*

*Desejamos uma boa leitura a todos!*

**Vitor F. Kümpel**

Juiz de Direito em São Paulo; doutor em Direito pela USP; professor no Complexo Jurídico Damásio de Jesus, na UNIMES (mestrado), na Escola Paulista de Direito e em cursos preparatórios para registradores e notários; autor de diversas obras.

**Marcus Vinicius Kikunaga**

Tabellião Substituto do 3º Tabelionato de Notas de São Paulo; mestrando em Direitos Difusos e Coletivos pela UNIMES (Universidade Metropolitana de Santos); especialista em Direito Notarial e Registral pela Escola Paulista de Direito; professor em diversos cursos na área de Direito Notarial, Registral e Imobiliário.

### SUMÁRIO

#### Notas Jurídicas

1. Conceito .....	3
2. Natureza Jurídica .....	3
3. Procuração e Substabelecimento .....	3
4. Características .....	3
5. Elementos do Contrato de Mandato .....	4
6. Espécies .....	5
7. Efeitos do Mandato .....	6
8. Extinção do Mandato .....	7

#### Procedimento

– Síntese do Procedimento .....	7
– Fluxograma .....	8
1. Procedimento Detalhado .....	8
2. Reunião dos Documentos .....	8
3. Elaboração do Contrato .....	9
4. Procedimento Detalhado para Revogação .....	12
5. Legislação Aplicável ao Procedimento .....	13
6. Tributação .....	13
7. Check-list .....	13

Seção Prática .....	13
---------------------	----

Clipping .....	14
----------------	----

Perguntas e Respostas .....	16
-----------------------------	----

#### Concursos e Dicas

– Dica: As Funções da Interpretação .....	17
---	----

Eventos .....	18
---------------	----

## NOTAS JURÍDICAS<sup>1</sup>

### 1. Conceito

A palavra “mandato” advém de *manus dare*, que significa “dar as mãos” em testemunho de fidelidade e em sinal de confiança e compromisso por quem aceitava uma obrigação. A palavra *mandatum*, que deriva de *mandare*, tem o sentido de “dar poder”.

Pode ser conceituado como **o contrato segundo o qual uma das partes (mandante) outorga poder à outra (mandatário ou procurador) para que pratique atos e administre interesses em nome do primeiro (art. 653 do CC).**

### 2. Natureza Jurídica

**1º) Contrato consensual** – o simples acordo de vontades é suficiente para a perfeição do negócio.

**2º) Contrato bilateral ou unilateral** – em sendo bilateral, tanto o mandante quanto o mandatário possuem prestações, sendo a do mandatário a de fielmente cumprir as ordens do mandante e a deste a de remunerar o mandatário. O contrato pode ser, ainda, unilateral imperfeito na hipótese de o mandante não remunerar o mandatário, mas apenas cobrir as despesas deste.

**3º) Contrato gratuito ou oneroso** – caso seja estipulada remuneração ao mandatário, o contrato será oneroso. É possível que haja presunção de onerosidade, na hipótese de o objeto corresponder ao daqueles que o mandatário trata por ofício ou profissão lucrativa. Porém, a presunção geral é de gratuidade, tanto nos casos em que o mandatário não tem ofício ou profissão lucrativa, como advogados e corretores, como quando não foi estipulada qualquer retribuição (art. 658, *caput*, do CC). Em sendo o mandato oneroso, a remuneração estará prevista em lei ou contrato e em caso de omissão será estabelecida por regra costumeira ou arbitramento (art. 658, parágrafo único, do CC).

**4º) Contrato personalíssimo** – o mandato é *intuitu personae*, na medida em que a confiança é o centro do contrato, situação em que o mandante confia na lisura do mandatário e em suas qualidades pessoais para representá-lo.

**5º) Contrato preparatório** – o mandato não esgota a intenção das partes, habilitando o mandatário para a prática de atos subsequentes que não estão compreendidos no contrato.

**6º) Contrato informal** – o artigo 659 do CC determina: “A aceitação do mandato pode ser tácita, e resulta do começo de execução”. A aceitação, portanto, estará aperfeiçoada no

início do ato de execução. Dessa forma, pode ser expressa ou tácita, mas não pode ser presumida por silêncio do mandatário ou por sua inércia.

### 3. Procuração e Substabelecimento

De acordo com a última parte do artigo 653 do CC, **a procuração é o instrumento do mandato**, porém, é dispensável, na medida em que o mandato pode ser tácito ou verbal, conforme acima verificado. Isso porque o próprio artigo 657 do CC determina que a forma do mandato é a que sujeita à lei o ato a ser praticado.



**ATENÇÃO**

*Se o ato a ser praticado for por escrito, como a venda de um imóvel, o mandato tem de seguir o mesmo rigor formal, ambos lavrados por escritura pública.*

A natureza jurídica do mandato não se confunde com a da procuração, visto ser o primeiro um contrato e a segunda um negócio jurídico unilateral, contendo apenas a vontade do outorgante, independentemente da do outorgado.

**Substabelecimento é a substituição do mandatário por outrem, transferindo a um terceiro, parcial ou totalmente, os poderes que recebeu.** Desdobra-se em três possibilidades:

1. no silêncio da procuração, pode o mandatário substabelecer, porém, responde por qualquer ato culposo do substituto, como se ele próprio o tivesse praticado ou incorrido em falta (art. 667, *caput*, do CC);
2. caso haja cláusula proibitiva, o substabelecimento será uma infração contratual, respondendo o mandatário por prejuízos decorrentes do caso fortuito ou força maior, salvo se conseguir comprovar que o prejuízo teria ocorrido ainda que não houvesse substabelecido (art. 667, § 1º, do CC);
3. caso haja cláusula expressa autorizando o substabelecimento, nenhuma responsabilidade haverá para o mandatário, a não ser que tenha obrado em culpa *in eligendo*, ou seja, tenha eleito pessoa desqualificada para o encargo, salvo se demonstrar que o dano teria ocorrido ainda que não tivesse substabelecido (art. 667, § 2º, do CC).

### 4. Características

São duas as características do mandato: a representabilidade e a revogabilidade.

<sup>1</sup> Informações extraídas do Livro *Direito Civil 3 – Direito dos Contratos da Coleção Curso & Concursos. 2. ed. Ed. Saraiva, de Vítor Frederico Kühmel.*

9. Obrigação de desembolsar todas as despesas necessárias à execução do mandato.
10. Obrigação de reembolsar todos os gastos regulares do mandatário, bem como os prejuízos que possa ter sofrido, não decorrentes de culpa, excesso, desvio ou abuso de poder.
11. Obrigação de honrar todos os compromissos em seu nome assumidos, sob pena de ser processado por terceiro.
12. Obrigação de responsabilizar-se por todos os negócios realizados pelo mandatário com excesso, desvio ou abuso de poder, se gerou no terceiro de boa-fé uma aparência válida, que implicaria, inclusive, certa fiscalização do mandante, tendo este último ação regressiva contra o próprio mandatário.

Direitos e obrigações do mandatário:

1. Direito de exigir que o mandante adiante as despesas necessárias à execução do mandato.
2. Direito de exigir do mandante a remuneração ajustada, bem como todos os demais gastos decorrentes do mandato.
3. Direito de reter o objeto que estiver em seu poder por força do mandato até ser ressarcido de todos os seus gastos.
4. Direito de substabelecer seus poderes representativos, a não ser que haja cláusula expressa proibitiva.
5. Direito de obter do mandante a quitação dos seus encargos.
6. Obrigação de cumprir fielmente o acordo no mandato.
7. Obrigação de agir com a mesma diligência com que agiria no trato de seus negócios pessoais.
8. Obrigação de informar o mandante de tudo o que ocorrer no negócio.

9. Obrigação de indenizar o mandante quando obrar com culpa e gerar prejuízo, quando substabelecer e desobedecer cláusula contratual e causar dano ou quando realizar negócios em seu nome próprio, ainda que em conta do mandante.
10. Obrigação de prestar contas transferindo todas as vantagens auferidas ao mandante.
11. Obrigação de concluir lealmente o negócio já iniciado, principalmente se da sua inércia houver danos ao mandante ou aos herdeiros, mesmo que o mandante tenha morrido ou que seu estado tenha mudado.
12. Obrigação de entregar ao novo mandatário, em caso de renúncia, os bens do mandante que estavam consigo.

## 8. Extinção do Mandato

O mandato extingue-se por meio de:

1. resilição bilateral ou distrato – ambas as partes requerem a extinção do contrato e a devolução da procuração;
2. resilição unilateral pela revogação do mandante – basta que cesse a confiança depositada no mandatário. Será expressa se o mandante notificá-lo, informando-lhe que o mandato foi revogado;
3. resilição unilateral pela renúncia do mandatário – também basta que cesse a confiança, sendo apenas comunicado ao mandante para que o substitua, sob pena de responder por perdas e danos;
4. resolução por morte do mandante ou do mandatário – salvo se houver cláusula em causa própria;
5. resolução por incapacidade superveniente de qualquer das partes;
6. execução do contrato pelo término do prazo;
7. execução do contrato por conclusão do negócio.

## PROCEDIMENTO

### Síntese do Procedimento



Entreviste o interessado em outorgar o mandato.

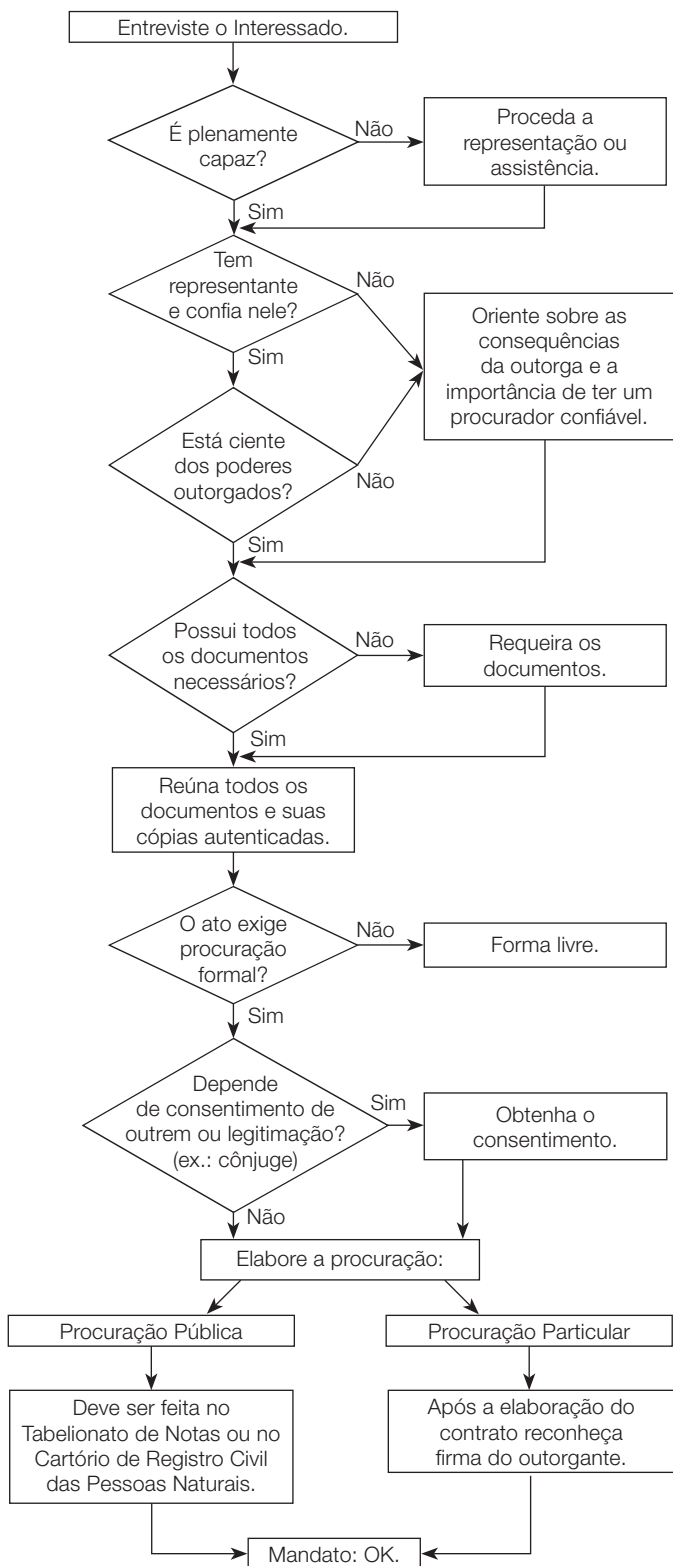
Verifique se ele está ciente dos poderes que está outorgando.

Reúna os documentos necessários para a confecção da procuração.

Redija a procuração prestando atenção quanto aos direitos e poderes outorgados.

Reconheça a firma (no caso de procuração particular) ou registre no Tabelionato de Notas ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais (nos casos de procuração pública).

**Fluxograma:**



**1. Procedimento Detalhado**

**1.1. Entrevista com o outorgante.**

a) Na formalização jurídica da procuração, o profissional deverá inicialmente entrevistar o outorgante, para ter conhecimento do alcance e finalidade da outorga de poderes.

**Sugestão de questionário com o OUTORGANTE ou MANDANTE**

- Qual é o motivo determinante desta procuração?
- Qual é a finalidade desta procuração?
- Existe contrato de mandato para esta procuração?
- No contrato de mandato foi estabelecida a extensão dos poderes, a forma de remuneração e de sua execução?
- Neste mesmo contrato de mandato foi previsto multa por renúncia ou revogação imotivadas, ou ainda, formas de notificação no caso de extinção?
- Trouxe os documentos originais pessoais? Cédula de Identidade, CPF, Comprovante de estado civil (verificar regime de bens)?
- E os documentos do imóvel (Matrícula, IPTU, Condomínio)?
- Como será feito o negócio jurídico causador desta procuração? (exemplo: a compra e venda será à vista ou à prazo? O pagamento será com recursos próprios ou com mútuo de instituição financeira?)

b) Assim, após essa verificação inicial de motivação e vontade, temos que orientar o OUTORGANTE ou MANDANTE dos efeitos jurídicos da procuração ou do contrato de mandato.

c) Temos ainda, que questionar se haverá prazo de validade da procuração ou se será para execução de determinados atos.

d) E finalmente, é importante ressaltarmos sobre a possibilidade do substabelecimento total ou parcial, ou melhor, com ou sem reserva de poderes.

**2. Reunião dos Documentos**

Após a entrevista com o interessado, o próximo passo consiste na reunião dos documentos fundamentais para o contrato de mandato ou a confecção da procuração. Vejamos esses documentos:

**Dos Mandantes:**

- cópia do documento original de identidade;
- cópia do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);



§ 6º – Quando o mandato lavrado por instrumento público for irrevogável, em causa própria ou vinculado a negócio jurídico, a anotação de sua revogação dependerá de ordem judicial. Nos demais casos, a anotação deverá ser efetuada desde logo, incumbindo ao Tabelião advertir o mandante, por escrito, de que a oponibilidade da revogação ao mandatário só se dará após a sua notificação por quaisquer dos meios em direito admitidos.”

O ATO DE REVOGAÇÃO NÃO PODE SER LAVRADO NOS CASOS DE PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA OU VINCULADO A NEGÓCIO JURÍDICO, pois traria insegurança social para o sistema jurídico, haja vista, a natureza jurídica dos contratos vinculados pela procuração. Dessa forma, podemos exemplificar com um compromisso de compra e venda celebrado pendente um documento essencial, como uma certidão negativa de débitos da Secretaria da Receita Federal do Brasil. Assim, após celebrado o compromisso de compra e venda, o qual é quitado na data da assinatura, se ocorresse a revogação, o compromissário comprador seria seriamente prejudicado, ensejando ainda responsabilidade civil do notário que lavrou a revogação. Corrobora esta tese o artigo 891 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, que reza: “A revogação do instrumento público de mandato (ad judicium e ad negotia) poderá ser realizada unilateralmente pelo mandante, salvo convenção em contrário ou quando contiver a cláusula ‘em causa própria’”.

## 5. Legislação Aplicável ao Procedimento

Código Civil

CPC

Estatuto da OAB

Lei nº 7.116, de 29/08/1983 – Assegura validade nacional as Carteiras de Identidade emitidas por órgãos de iden-

tificação dos Estados, do Distrito Federal e dos Territórios, sendo exigido para sua expedição somente a certidão de nascimento ou de casamento, e no caso de brasileiro naturalizado a apresentação do Certificado de Naturalização.

**Súmula 115 STJ** – Na instância especial é inexistente recurso interposto por advogado sem procuração nos autos.

## 6. Tributação

Neste procedimento não há tributação, salvo no caso da procuração em causa própria.

## 7. Check-list

- Verificou se as partes são plenamente capazes?
- O outorgante confia no procurador escolhido?
- O outorgante está ciente dos poderes que irá outorgar? Esses poderes foram redigidos de forma clara no contrato?
- Reuniu todos os documentos e verificou a autenticidade deles?
- Confirmou se o ato exige alguma formalidade específica para efetivação do mandato?
- Há obrigatoriedade de consentimento de outra pessoa, como cônjuge?
- A procuração é pública ou particular?
- Pegou dinheiro para recolhimento de eventuais despesas?
- Verificou se haverá expediente no Cartório no dia pretendido para o registro?



# SEÇÃO PRÁTICA

Os procedimentos peculiares trazidos neste tópico servirão como exemplo das diversas situações que os profissionais podem se deparar na atuação diária.

1ª) Obrigatoriedade da procuração pública quando o outorgante for analfabeto.

A regra geral é a exigência da procuração pública para o analfabeto, em conformidade com os Princípios Notariais da Autenticidade e Segurança, trazidos pelo artigo 1º da Lei nº 8.935/94, pelos quais apesar de a pessoa analfabeta ter

capacidade de direito, a procuração pública visa a assegurar sua real vontade da outorga de poderes pela imparcialidade que o Notário lhe garante.

Nesse sentido: TRT-RO-2928/98 – (Ac. TP. 2573/2000)

## EMENTA

PROCURAÇÃO – ANALFABETO – O artigo 38 do CPC, aplicado subsidiariamente ao Direito Processual do Trabalho,

habilita o advogado a praticar os atos processuais mediante duas formas de procuração geral para o foro, quais sejam: a conferida 1) por instrumento público, ou 2) particular assinado pela parte. Assim, em se tratando de empregado analfabeto ou sem condições de assinar o seu nome é necessário que a representação seja formalizada por instrumento público. Em consequência, não conheço do recurso ordinário quando não configurado o mandato tácito e a procuração existente nos autos foi conferida por instrumento particular contendo apenas a aposição de impressão digital do autor.

Em sentido contrário, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) no Procedimento de Controle Administrativo, nº 0001464-74.2009.2.00.0000, que mandou o Tribunal Regional do Trabalho da 20ª Região (SE) deixar de exigir essa forma de registro.

O pedido formulado tem por fundamento os argumentos de que a procuração feita no cartório pode ser onerosa ao trabalhador, contrariando os artigos 38 do CPC e 692 do CC. Aplicando-se ainda o artigo 595 do CC, que autoriza no contrato de prestação de serviço a assinatura a rogo da parte analfabeta no instrumento, desde que subscrito por duas testemunhas. A direção do TRT-20 afirmou que a regra é legítima porque tem a intenção de proteger o analfabeto.

O CNJ acatou os argumentos e deu o prazo para que o TRT-20 modifique o artigo 76 do Provimento nº 5/2004, que faz a exigência.

Fonte: *Boletim Eletrônico nº 381 de 29/04/2010 – ARPEN-SP.*

2ª) Procuração advinda de Estado estrangeiro.

Quando a procuração tiver origem em Estado estrangeiro, o profissional deverá ter alguns cuidados. Vamos tomar como fundamento o artigo 253 da Consolidação Normativa das Serventias Extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.

- a) O traslado estar devidamente legalizado no consulado brasileiro, ou seja, o documento emitido no país estrangeiro deve passar pelo consulado brasileiro

neste mesmo país, onde o cônsul irá “reconhecer a firma e dar autenticidade” para o documento.

- b) O documento deverá ser traduzido por tradutor juramentado aqui no Brasil, sendo que esse tradutor deverá ser matriculado na Junta Comercial.
- c) Após esses procedimentos, deverá levar a procuração estrangeira original e a tradução para ser registrada no Ofício de Registro de Títulos e Documentos.

3ª) Procuração advinda de consulado brasileiro.

É dispensada a legalização da procuração lavrada em consulado brasileiro no exterior, nos termos do artigo 2º do Decreto nº. 84.451/80.

4ª) Procuração advinda de outra localidade.

No Estado do Rio de Janeiro, a lavratura de escritura com base em procuração advinda de outro Tabelionato de Notas deve ser precedida de confirmação de procedência e validade do instrumento por intermédio de meio idôneo, na forma do artigo 223.

Nesse mesmo sentido, no artigo 889 do Código de Normas de Santa Catarina;

O que seria esse meio idôneo?

O meio idôneo que o Código de Normas carioca trata pode ser:

- a) mediante a expedição de ofício;
- b) consulta pelo *link* Do Selo ao Ato por meio do número do selo constante do título; e
- c) mediante encaminhamento de *e-mail* com certificação digital, desde que cumpridas as normas do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI), da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e da legislação pertinente à matéria.

Lembrando, ainda, que procedendo a procuração de outra Comarca, o Notário deve certificar-se se tem as firmas reconhecidas e o sinal público do Tabelião que a lavrou.

## CLIPPING

### NOTÍCIAS

Íntegra disponível no Manual LEX – Prática Imobiliária on-line.

#### CNJ discute medidas para modernizar cartórios de imóveis da Amazônia Legal

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) está definindo uma série de medidas para modernizar os cartórios de registros de imóveis da Amazônia Legal. Nesta quinta-feira (13/05), o grupo

de trabalho criado pela Portaria nº 19 do CNJ, de fevereiro deste ano, se reuniu na sede do Conselho, em Brasília, para discutir o projeto. Coordenado pelo secretário-geral adjunto do CNJ, Marcelo Berthe, o grupo vai propor o desenvolvimento de ações com vistas a reorganizar essas unidades, contribuindo,

assim, para a regularização dos registros de imóveis e a garantia da paz social na região. À medida em que garantimos a segurança jurídica da propriedade, conseguimos solucionar os conflitos e pacificar as relações”, destacou Berthe.

Fonte: *CNU*

#### Comissão adia análise do Estatuto do Nascituro

A Comissão de Seguridade Social e Família decidiu adiar por duas sessões a votação do Projeto de Lei nº 478/07, dos deputados Luiz Bassuma (PV-BA) e Miguel Martini (PHS-MG), que cria o Estatuto do Nascituro e estava na pauta desta quarta-feira. Foi aprovado pedido de vista coletivo da matéria, feito pelos deputados Darcísio Perondi (PMDB-RS), Dr. Paulo César (PR-RJ) e Takayama (PSC-PR). O texto define que a vida humana começa já na concepção, o que eliminaria a hipótese de aborto em qualquer caso. CCJ vota ampliação de direitos de companheiro em herança.

Fonte: *Câmara dos Deputados*

#### Comissão aprova projeto que assegura validade da lei de crédito imobiliário

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio aprovou proposta para assegurar a validade da Lei 10.931/04, que instituiu o patrimônio de afetação e novos instrumentos de crédito imobiliário. A proposta aprovada – PL 2.060/07, do deputado Carlos Bezerra (PMDB-MT) – ajusta essa lei aos critérios de redação legislativa estabelecidos pela Lei Complementar 95/98.

Fonte: *Câmara dos Deputados*

#### Mudança da titularidade de cartório configura sucessão de empregadores

À luz dos artigos 10 e 448 da CLT, a mudança do titular do 1º Tabelionato de Protestos de Títulos de Porto Alegre representa alteração da estrutura da serventia, correspondendo à mudança de empregador e à sucessão de empregadores.

Fonte: *Colégio Notarial/RJ*

### LEGISLAÇÃO

*Íntegra disponível no Manual LEX – Prática Imobiliária on-line.*

#### PROVIMENTO Nº 1.759, DE 23/03/2010 – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

DJe-SP de 13/05/2010

**Sinopse:** Altera a redação dos subitens 90.7. e 90.8., no Capítulo II – Dos Ofícios de Justiça em Geral, Secção III – Da Ordem Geral dos Serviços das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça.

#### DECRETO Nº 7.174, DE 12/05/2010

DOU de 13/05/2010

**Sinopse:** Regulamenta a contratação de bens e serviços de informática e automação pela administração pública federal, direta ou indireta, pelas fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público e pelas demais organizações sob o controle direto ou indireto da União.

#### DECRETO Nº 7.177, DE 12/05/2010 – SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE

DOU de 13/05/2010

**Sinopse:** Anexo do Decreto nº 7.037, de 21 de dezembro de 2009, que aprova o Programa Nacional de Direitos Humanos – PNDH-3.

#### INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 26, DE 14/05/2010 – MINISTÉRIO DAS CIDADES

DOU de 17/05/2010

**Sinopse:** Dispõe sobre o calendário para enquadramento, seleção e contratação de propostas de operação de crédito, apresentadas no âmbito do Programa de Atendimento Habitacional por meio do Poder Público – PRÓ-MORADIA, referente ao exercício orçamentário de 2010.

### JURISPRUDÊNCIA

*Íntegra disponível no Manual LEX – Prática Imobiliária on-line.*

- ▶ “PROCESSO CIVIL – CONFLITO DE COMPETÊNCIA – JUÍZO ESTADUAL E FEDERAL – DESAPROPRIAÇÃO – CONCESSIONÁRIA DO SERVIÇO DE ENERGIA ELÉTRICA – IMÓVEIS PENHORADOS EM EXECUÇÃO FISCAL – DECISÃO – JUSTIÇA FEDERAL – INTERESSE DA UNIÃO – AUSÊNCIA – SÚMULA 150/STJ – COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL...” (STJ – Conflito de Competência nº 110.237 – Rel. Min. Castro Meira – Pub. 10/05/2010).
- ▶ “DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – AGRAVO DE INSTRUMENTO – IMÓVEL IMPENHORÁVEL – BEM DE FAMÍLIA – BEM OFERTADO EM GARANTIA DE DÍVIDA DE TERCEIRO – HIPOTECA NÃO REGISTRADA – AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL PARA DESCONSTITUIR A PENHORA – DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE – AGRAVO REGIMENTAL A QUE

SE NEGA PROVIMENTO..." (STJ – AgR no AI nº 957.818 – Rel. Min. Luis Felipe Salomão – J. 10/05/2010)

- ▶ "Compra e venda – Nulidade, pois ela somente foi realizada para encobrir empréstimo com juros ilegais e pacto de retrovenda – Danos materiais indenizáveis – Dano moral não comprovado – Sucumbência recíproca – Recursos improvidos." (TJSP – APELAÇÃO Nº 343.137-4/1-00 – JOSÉ LUIZ DE ALMEIDA – Data do julgamento: 13/04/2010)
- ▶ "Ação de anulação de negócio jurídico – Improcedência, com aplicação de sanção por litigância de má-fé – Acolhimento em parte – Questão processual – Não há preclusão, com respeito à questão decidida em embargos de declaração que integra a sentença – Litigância de má-fé não evidenciada – Mérito – Pretensão de anulação de negócio jurídico (compra e venda de imóveis), por omissão dolosa de informações – Vício não demonstrado – Sentença reformada, apenas para rejeição da litigância de má-fé – Recurso provido em parte." (TJSP – APELAÇÃO Nº 994.05.117112-0 (429.163.4/6-00) – GRAVA BRAZIL – Data do julgamento: 04/05/2010)
- ▶ "IMISSÃO DE POSSE – Compromisso de compra e venda – Alegação, por parte dos réus, de nulidade do contrato,

em razão de violação à norma cogente que veda cláusula comissória – Ação declaratória incidental de nulidade do compromisso pendente de julgamento – Questão prejudicial à imissão de posse, que pressupõe a validade do contrato – Sentença improcedente – Recurso provido, para o fim de anular a sentença e determinar a realização de provas, conjuntamente com a ação incidental de nulidade." (TJSP – Apelação nº 994.09.290765-7 – Rel. Francisco Eduardo Loureiro – Data do julgamento: 25/02/2010)

- ▶ "Ação de Adjudicação Compulsória – Contrato de mútuo usurário com garantia imobiliária sujeita à retrovenda – Impossibilidade – Simulação evidente – Contrato nulo para os fins colimados – Sentença mantida – Recurso improvido." (TJSP – Apelação nº 994.09.299519-8 – Luiz Antonio Costa – J. 24/02/2010)
- ▶ "Apelação cível. Ação de preempção. Estatuto da terra. Contrato entretido. Natureza. Parceria rural. Caracterizado o contrato entretido como de parceria rural, resta afastado o direito de preferência, porquanto a previsão legal estabelece aquele direito apenas ao arrendatário rural. Apelação e agravo retido improvidos." (TJRS – Apelação Cível nº 70033409186 – Rel. GUINHER SPODE – J. 04/05/2010)

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

**Se o locatário se recusar a assinar/receber a notificação em que o locador está dando-lhe ciência de seu direito de preferência na venda do imóvel, o qual deverá responder em 30 dias, como deverá proceder?**

(J.C.R. – Camanducaia/MG)

Resposta: A legislação vigente confere liberdade ao locador quanto à forma de comunicação. Assim, havendo a recusa no recebimento, a notificação poderá ser feita judicial ou extrajudicialmente (Correios e Cartório de Títulos e Documentos, por exemplo).

**Tenho um contrato de locação que foi firmado, inicialmente, por prazo determinado, vencendo-se em 2001. Entretanto, havia uma cláusula mencionando que, caso não houvesse oposição dos contratantes, o contrato seria renovado automaticamente em seu vencimento, o que aconteceu. Esse imóvel está sendo vendido para terceiro, estando o contrato vencido desde 2001, preciso notificá-lo quanto à venda?**

(W.M. S.J. – Barueri/SP)

Resposta: Independentemente do vencimento do contrato de locação em 2001 e sua renovação por prazo

indeterminado, observando-se a cláusula contratual inserida, deverá o locatário ser notificado da venda em decorrência do seu direito de preferência na alienação, como determina o artigo 27 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991).

**O antigo locatário do meu imóvel renunciou ao seu direito de preferência e o desocupou. Como a aprovação de financiamento do novo proprietário estava demorando, aluguei novamente o imóvel, e o novo locatário foi informado das negociações da venda do imóvel. Agora o novo proprietário quer que o locatário desocupe o imóvel, como devo proceder?**

(B. J. R. Juquitiba/SP)

Resposta: Como no momento da locação do imóvel, as negociações de venda já estavam em andamento e o novo locatário tinha conhecimento da negociação, o direito de preferência previsto na Lei do Inquilinato não lhe é aplicável. Caso a desocupação não ocorra de forma amigável, o novo locatário deverá ser notificado para desocupação, concedendo-lhe prazo de 90 dias para tanto, como determina o artigo 8º da Lei nº 8.245/1991.

Aluguei meu imóvel e não há cláusula expressa permitindo a sublocação. Fui informado que o locatário o sublocou sem qualquer autorização para tanto. Nesse caso, poderia rescindir o contrato de locação? Como devo proceder? (J. P. L. Recife/PE)

Resposta: Independente da inexistência de cláusula permitindo a sublocação, de acordo com o artigo 13 da Lei nº 8.245/1991, a sublocação depende de con-

sentimento prévio e expresso do locador. O contrato de locação pode ser rescindido em decorrência de infração à legislação, podendo notificá-lo para desocupação do imóvel em 30 dias. (arts. 8º, 9º e 46 da Lei nº 8.245/1991).

*Esclareça suas dúvidas com nossos consultores.  
Serviço de consultoria limitado de acordo com o perfil contratado.*

## CONCURSOS E DICAS

### TRE – Tribunal Regional Eleitoral – RS

**Cargo:** Vários Cargos

**Vagas:** 42 vagas

**Salário:** até R\$ 6.611,39

**Vários Cargos**

**Nível:** Médio e Superior

**Inscrições:** 08/06/2010

### TRT – Tribunal Regional do Trabalho – 1ª Região – RJ

**Cargo:** Juiz do Trabalho Substituto Superior

**Vagas:** 23 vagas

**Salário:** até R\$ 21.766,15

**Inscrições:** 28/05 a 27/06/2010

### Defensoria Pública – SP

**Cargo:** Defensor Público Superior

**Salário:** não informado

**Vagas:** 67 vagas

**Inscrições:** 28/05 a 08/07/2010

### TRT – Tribunal Regional do Trabalho – 9ª Região – PR

**Cargo:** Vários Cargos

**Vagas:** 127 vagas

**Salário:** até R\$ 8.140,08

**Nível:** Médio e Superior

**Inscrições:** 11/06/2010

## DICA: AS FUNÇÕES DA INTERPRETAÇÃO

*Vitor Frederico Kümpel*

No fascículo anterior estudamos o significado da hermenêutica jurídica e sua importância para a correta preparação dos concursandos ou daqueles que militam no direito. Esta semana, veremos quais são as funções da interpretação e as teorias aplicadas.

De forma objetiva, podemos dizer que as funções da interpretação são:

1. conferir a aplicabilidade da norma jurídica às relações sociais;
2. estender o sentido da norma às relações novas;

3. dar o alcance do preceito normativo para que corresponda às necessidades sociais;
4. garantir intersubjetividade. O intérprete e o legislador dando sentido a um significado objetivamente válido.

A tarefa do intérprete é determinar o sentido exato e a extensão da forma normativa. É preciso conhecer os conceitos jurídicos. Ex.: o que é documento e qual o seu significado jurídico. Depois o intérprete precisa valorar. Deve considerar o coeficiente axiológico e social da norma e verificar o seu momento histórico.

A interpretação não conduz a uma única solução correta, mas a várias soluções de igual valor. Normalmente uma

delas se torna direito positivo no ato de escolha do órgão aplicador. É uma interpretação não autêntica.

O órgão aplicador recebe informação normativa mediante normas gerais que lhe são dirigidas e escolhe uma possibilidade interpretativa. É tudo uma questão axiológica. É a expressão de uma solução fática e valorativa. É uma operação que acompanha o processo de aplicação do direito pelo órgão competente. Só a interpretação pela autoridade constituída é autêntica porque cria o direito para o caso concreto.

**Interpretação Autêntica** – Não é apenas desvendar o sentido contido atrás da expressão legal, é a arte jurídica de eger dentre os significados possíveis albergados pela lei. É a decisão do caso concreto. “Todo magistrado é um intérprete necessário e permanente da lei”. Tem autoridade da coisa julgada. Só tem efeito para o caso concreto, não obrigando outro magistrado, nem ele mesmo para outro caso semelhante. A liberdade do Judiciário é completa, só estando limitado pela obrigatoria fundamentação (art. 93, IX da CF).

**Teoria da Decisão** – é aquela que estabelece ser o pensamento jurídico um sistema composto de comportamentos humanos regulados normativamente, adotando-se um modelo teórico empírico. A ciência jurídica busca, portanto, obter uma decisão, ou seja, pegar incompatibilidades em tese indecidíveis e convertê-las em decidíveis. Nesse sentido, não há eliminação do conflito, havendo apenas a conversão do conflito, no momento em que se apresenta uma decisão imutável. O pensamento é tecnológico, na medida em que a solução do conflito busca a persuasão do destinatário, por meio da adoção da técnica, ou seja, do conhecimento e do

domínio de meios para atingir um determinado fim. A técnica garante viabilidade para a decisão. O fim social apresentado pelo artigo 5º da LICC é aquele que permite a integração do homem e da sociedade em um universo coerente, buscando dar segurança e certeza às expectativas sociais, diminuindo as falhas do sistema jurídico.

A decisão judicial, ou seja, o juízo deliberativo do juiz é uma operação dedutiva (do todo para a parte), por meio de uma construção silogística na qual temos:

*Norma agendi* – premissa maior;

*Facultas agendi (lide)* – premissa menor;

Juízo de concreção ou subsunção – conclusão.

A construção silogística que conduz ao juízo de concreção ou subsunção passa por alguns percalços que são:

1. as descrições típicas da norma adotam uma linguagem popular que muitas vezes é imprecisa, contraditória, ambígua, vaga, que conduzem a nenhuma ou uma multiplicidade de possíveis incidências;
2. a premissa menor, ou seja, o fato litigioso, também tem o problema no que concerne à sua verdade que só pode ser atingida por meio da prova. Nem sempre é fácil a colheita da prova, portanto, a aferição da verdade. Muitas vezes o aplicador se vale da presunção, ou seja, de um critério de probabilidade ou ilação, podendo ser absoluta (*juris et de jure*) ou relativa (*juris tantum*).

No próximo fascículo veremos as espécies de interpretação, até lá!

## EVENTOS

### XV Simpósio de Direito Notarial

Entre os dias 11 e 13 de junho, o Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB-SP) realizará no Parque Balneário Hotel, na cidade de Santos, o XV Simpósio de Direito Notarial, evento que reunirá notários e importantes nomes da comunidade jurídica que se dedicam ao estudo do Direito Notarial.

O evento contará com vários palestrantes, entre eles, Fátima Nancy Andrighi e Maria Berenice Dias.

**Data:** 11 a 13/06/2010

**Local de realização:** Hotel Parque Balneário – Av. Ana Costa, 555 – Praia do Gonzaga, Santos-SP

**Informações e inscrições:** Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo

### Curso – Direito Imobiliário para Iniciantes.

A LEX Editora promoverá o curso que objetiva capacitar de forma teórica e prática o participante, para a compreensão e a atuação com noções básicas no direito imobiliário. Incluindo análise de contratos e documentos necessários para se fazer um contrato seguro.

**Professor:** Daniel Aureo de Castro.

**Data:** 28/06/2010 – Horário das 08h30 às 17h30

**Local de realização:** Centro de Treinamento LEX

**Informações e inscrições:** São Paulo (Capital):

(11) 2158-8620 Outras Regiões: 4003-5151

E-mail: cursos@lex.com.br