

PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA E O REGISTRO DE IMÓVEIS.

Wilkins Guimarães Pinto

Oficial do Cartório de Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Além Paraíba/MG

A procuração em causa própria é um instrumento valioso para mandante e mandatário contratarem entre si, com forma especial, envolvendo interesses mútuos e de terceiros, o que gera seu caráter de irrevogabilidade. Este instrumento cumpridas as formalidades legais autoriza o mandatário transferir o imóvel para o seu nome. O mandatário contrata consigo mesmo ou substabelece os poderes a um terceiro que lhe outorgará a escritura do imóvel em questão.

O Código Civil, Lei 10.406/02, art. 685 “Conferido o mandato com a cláusula “em causa própria” a sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, e podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais.”

A procuração em causa própria é um negócio jurídico muito usado no âmbito do direito imobiliário. Por meio desta procuração, o vendedor do imóvel constitui o próprio comprador como seu procurador para representá-lo em cartório por ocasião da lavratura da escritura definitiva de compra e venda. O comprador, no ato da compra e venda, representa a si e ao vendedor, dispensando este da conclusão do negócio e transferência imobiliária.

A procuração em causa própria assume as características de um verdadeiro contrato, com forma especial, deve ser clara e precisa em seus dizeres e conteúdo: qualificação completa do outorgante e do outorgado, objeto do mandato, condições do seu exercício e, a declaração de que o valor fixado foi recebido pelo outorgante e que dá quitação. Equiparando-se a uma promessa de compra e venda quitada, ou seja, que o preço ajustado já foi integralmente pago ao vendedor no ato em que ela é lavrada por instrumento público.

A razão de ser do documento decorre por motivo de urgência, de ser finalizada uma transação de compra e venda de imóvel com pagamento a vista, em que o vendedor não pode esperar a complementação dos procedimentos preliminares à lavratura da escritura definitiva de compra e venda. Já que à lavratura da escritura definitiva requer uma série de providências como: documentos pessoais, certidões, imposto de transmissão, entre outros. Ou ainda quando o comprador já está descapitalizado para fazer frente as despesas da transmissão. Pretendo os envolvidos antecipar a conclusão do negócio, o remédio é a procuração em causa própria outorgada pelo vendedor em favor do comprador (credor), permitindo ao comprador celebrar consigo mesmo a escritura definitiva no momento mais oportuno.

A procuração em causa própria é outorgada pelo vendedor em favor do comprador em caráter irrevogável e irretratável, isto porque o vendedor já recebeu o preço integral relativo à compra e venda. Por este instrumento o vendedor transfere ao comprador todos os poderes para representá-lo, podendo vender, ceder, doar ou por qualquer outra forma alienar ou gravar o imóvel, em seu nome ou de quem este vier a indicar. Tal procuração não se extinguirá com a morte do mandante ou do mandatário, pois os sucessores do alienante deverão respeitá-la e os do adquirente poderão levar o título a registro.

Contendo a procuração em causa própria todos os requisitos que caracterizam a transação, deverá ser levada ao registro de imóveis correspondente à localização do imóvel, pagando-se o imposto de transmissão sobre o valor da transação, que deverá constar do mandato. Não é obrigatório levar a procuração em causa própria ao registro no cartório de imóveis. Mas, enquanto não for registrada ou lavrada a escritura definitiva, o imóvel permanecerá em nome do mandante (vendedor), que ainda considera-se proprietário para esse efeito. É recomendável que o mandato seja levado a registro de imóveis cumprindo as formalidades legais, que inclui o pagamento do imposto de transmissão. Evitando-se que eventuais pendências judiciais contra o mandante venha gravar o imóvel.

BIBLIOGRAFIA.

Código Civil Brasileiro, Lei 10.406.

DINIZ, Maria Helena, Tratado Teórico e prático dos contratos, Saraiva, São Paulo, Vol. 3, 2ª Ed., 1996.

NEVES, Iêdo Batista, Vocabulário Prático de Tecnologia Jurídica e de Brocardos Latinos, Fase Editora, 1991, Rio de Janeiro.