



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
6ª Câmara Cível

Gabinete do Desembargador Fernando Ribeiro Montefusco
Av. Assis Chateaubriand, 195 - St. Oeste, Goiânia - GO, 74130-012 - 1ª andar, bloco B
Telefone / Whatsapp: 62 3216-2015 - gab.frmontefusco@tjgo.jus.br

APELAÇÃO CÍVEL N.º 5246722-90.2025.8.09.0011

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

APELANTE: ENI ARLETE CURADO SILVA PEREIRA

APELADO: ANSELMO PEREIRA DA SILVA SOBRINHO

RECORRENTE ADESIVO: ANSELMO PEREIRA DA SILVA SOBRINHO

RECORRIDA ADESIVA: ENI ARLETE CURADO SILVA PEREIRA

RELATOR: DES. FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ADESIVO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. MANDATO. EXTINÇÃO PELO ÓBITO DO MANDANTE. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. INOCORRÊNCIA. AUTONOMIA DA PERSONALIDADE JURÍDICA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO ADESIVO INTERPOSTO NAS CONTRARRAZÕES. INADMISSIBILIDADE. SENTENÇA REFORMADA.

I. CASO EM EXAME:

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação de adjudicação compulsória para determinar a transferência de imóvel ao autor. A recorrente sustentou sua ilegitimidade passiva e a inexistência de obrigação de outorgar escritura, ao passo que o autor interpôs recurso adesivo visando à revogação da gratuidade da justiça deferida à apelante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. A questão *sub examine* envolve: (i) a legitimidade passiva da recorrente e da sociedade empresária para responder à ação de adjudicação compulsória; (ii) os efeitos do falecimento do mandante sobre os poderes conferidos por procuração; (iii) a caracterização, ou não, de mandato em causa própria; (iv) a regularidade formal do recurso adesivo interposto nas contrarrazões.

Valor: R\$ 49.336,56
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
6ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: FILIPE OLIVEIRA DE MORAES PINTO - Data: 26/08/2026 15:41:11



III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. Na ação de adjudicação compulsória, a legitimidade passiva pertence ao titular do domínio ou a quem detenha poderes para validamente transferir a propriedade;
4. A sociedade empresária atuou exclusivamente como mandatária do proprietário registral, não assumindo obrigação própria de transmitir o imóvel;
5. O mandato de representação extingue-se com a morte do mandante, nos termos do art. 682, II, do Código Civil, cessando os poderes para outorga da escritura;
6. A procuração outorgada não contém cláusulas aptas a caracterizar mandato em causa própria, permanecendo sujeita à regra geral de extinção pelo óbito do mandante;
7. Os herdeiros ou o espólio do proprietário registral são os únicos legitimados para responder à pretensão de adjudicação compulsória após a abertura da sucessão;
8. A sucessão do sócio falecido não transfere automaticamente aos sucessores obrigações da sociedade empresária, tampouco obrigação relativa a imóvel que jamais integrou seu patrimônio;
9. Reconhecida a ilegitimidade passiva das demandadas, impõe-se a extinção do processo sem resolução do mérito, restando prejudicadas as demais teses recursais;
10. O recurso adesivo interposto na mesma peça das contrarrazões não observa os requisitos formais do art. 997, § 2º, do CPC, razão pela qual não comporta conhecimento.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

11. Apelação cível conhecida e provida para reformar a sentença e extinguir o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC. Recurso adesivo não conhecido.

Tese(s) de julgamento: 1. Na ação de adjudicação compulsória, a legitimidade passiva recai sobre o titular do domínio ou quem detenha poderes jurídicos para transferir validamente a propriedade do imóvel; 2. O mandato de representação extingue-se com a morte do mandante, salvo configuração de procuração em causa própria, cessando os poderes do mandatário para outorga da escritura definitiva; 3. A sucessão de sócio de pessoa jurídica não transfere automaticamente aos herdeiros obrigações sociais nem responsabilidade por obrigação que não integrava o patrimônio da sociedade; 4. O recurso adesivo deve ser interposto em peça autônoma, sendo inadmissível sua apresentação no corpo das contrarrazões.

Dispositivos legais citados: Código Civil, arts. 653, 682, II, 685, 1.417 e 1.418; Código de Processo Civil, arts. 485, VI, 997, § 2º, e 1.010.



Jurisprudência relevante citada: TJRS, Apelação Cível n.º 70078421120, Rel. Des. Mylene Maria Michel, j. 13/12/2018; TJMG, Apelação Cível n.º 10625070676345001, Rel. Des. Arnaldo Maciel, j. 28/09/2010; TJSP, Apelação Cível n.º 1013395-04.2020.8.26.0564, Rel. Des. Edson Luiz de Queiróz, j. 20/01/2023; TJGO, Apelação Cível n.º 5160973-63.2017.8.09.0051, Rel. Des. Fernando de Castro Mesquita, pub. 30/11/2021; TJGO, Apelação Cível n.º 5194994-98.2020.8.09.0006, Rel. Des. Jeronymo Pedro Villas Boas, j. 27/02/2025; TJGO, Apelação Cível n.º 0333080-40.2013.8.09.0149, Rel. Des. Roberta Nasser Leone, j. 11/07/2025; TJGO, Apelação Cível n.º 5239350-38.2023.8.09.0051, Rel. Des. Átila Naves Amaral, j. 30/04/2024; TJGO, Apelação Cível n.º 5605019-36.2020.8.09.0029, Rel. Des. Beatriz Figueiredo Franco, j. 29/04/2024.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, em que são partes as mencionadas em linhas volvidas.

O egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pelos integrantes da 3ª Turma Julgadora de sua 6ª Câmara Cível, ACORDAM, à unanimidade de votos, em **CONHECER DA APELAÇÃO CÍVEL E DAR-LHE PROVIMENTO, BEM COMO NÃO CONHECER DO RECURSO ADESIVO**, nos termos do voto do Relator.

Votaram com o Relator os votantes nominados no extrato de ata de julgamento.

Presidência da Sessão de Julgamentos e Procuradoria-Geral de Justiça conforme extrato de ata de julgamento.

Documento datado e assinado conforme art. 24, *caput*, e art. 3º, inciso V, alínea "a" da Resolução n.º 59/2016 do TJGO.

Desembargador FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO
RELATOR

APELAÇÃO CÍVEL N.º 5246722-90.2025.8.09.0011

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

APELANTE: ENI ARLETE CURADO SILVA PEREIRA

APELADO: ANSELMO PEREIRA DA SILVA SOBRINHO

RECORRENTE ADESIVO: ANSELMO PEREIRA DA SILVA SOBRINHO

RECORRIDA ADESIVA: ENI ARLETE CURADO SILVA PEREIRA

RELATOR: DES. FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO

VOTO

Adoto o relatório.

Consoante relatado, trata-se de Apelação Cível (mov. 81) e Recurso Adesivo (mov. 86)



interpostos, respectivamente, por **ENI ARLETE CURADO SILVA PEREIRA** e **ANSELMO PEREIRA DA SILVA SOBRINHO**, inconformados com a sentença (mov. 64), aclarada em parte pela decisão dos embargos de declaração (mov. 75), proferida pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Aparecida de Goiânia, nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória ajuizada pelo segundo em face da primeira e da RENA IMOBILIÁRIA LTDA.

A sentença julgou procedente o pedido para adjudicar em favor do autor o imóvel descrito na inicial, determinando que o ato sirva como título para a transferência da propriedade e condenando a parte requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Em suas razões recursais (mov. 81), a apelante **ENI ARLETE CURADO SILVA PEREIRA** suscita, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva *ad causam*. No mérito, defende, em síntese: **a)** o erro de fato no julgado, ao considerar que a RENA IMOBILIÁRIA LTDA atuou em nome próprio, quando era mera interveniente anuente e mandatária; **b)** a extinção do mandato com o óbito do proprietário registral (Sr. Torcato Fernandes de Sá) em 1997; **c)** a impossibilidade jurídica e material de cumprir a obrigação, ante a extinção da empresa e o falecimento de seu único sócio; **d)** a ausência de litisconsórcio passivo necessário com os herdeiros do proprietário registral; **e)** a ocorrência de *supressio*, pela inércia do autor por quase quatro décadas; e **f)** a deficiência de fundamentação da sentença. Requer, ao final, a anulação ou a reforma integral da sentença para julgar improcedente a ação em relação a si.

O apelado **ANSELMO PEREIRA DA SILVA SOBRINHO**, em contrarrazões (mov. 86), pugna pelo desprovimento do apelo. Na mesma oportunidade, interpõe Recurso Adesivo, no qual se insurge exclusivamente contra a decisão (mov. 75) que deferiu os benefícios da gratuidade da justiça à apelante, ao argumento de que não houve comprovação da hipossuficiência financeira. Requer a reforma da decisão para revogar a benesse.

Antes de adentrar na controvérsia propriamente dita, cumpre registrar que a presente ação foi inicialmente ajuizada exclusivamente em face da empresa **RENA Imobiliária Ltda**. Após o comparecimento de Eni Arlete Curado Silva Pereira aos autos e a notícia do falecimento de seu marido, Olímpio do Carmo Pereira (sócio da empresa), o autor sustentou que ela, na condição de representante do respectivo espólio, teria recebido validamente a citação dirigida à sociedade empresária, requerendo o regular prosseguimento do feito. A sentença, por sua vez, considerou a RENA Imobiliária Ltda. legitimada por ter figurado como promitente vendedora e, quanto a Eni Arlete, assentou que, por ser viúva e sucessora do único sócio da empresa, responderia pelas obrigações sociais pendentes. Veja-se trecho da fundamentação:

No presente caso, a RENA IMOBILIÁRIA LTDA figurou como promitente vendedora, recebeu o preço e emitiu a quitação. Portanto, ela é a parte legítima para figurar no polo passivo e responder pela obrigação de outorga da escritura. A Sra. Eni Arlete, como viúva e sucessora do único sócio da empresa, representa o espólio e, conseqüentemente, **responde pelas obrigações pendentes da sociedade empresária**.

A apelante suscita, em sede preliminar, sua ilegitimidade passiva *ad causam*, sustentando que jamais figurou como proprietária do imóvel objeto da demanda, tampouco assumiu obrigação de transferir o domínio ao autor. Trata-se de matéria de ordem pública, atinente às condições da ação, cognoscível de ofício em qualquer grau de jurisdição, razão pela qual sua apreciação deve anteceder o exame das demais questões devolvidas ao Tribunal.

A insurgência merece acolhimento, porquanto, conforme se passará a expor, tanto a apelante, quanto a própria pessoa jurídica, não ostentam legitimidade para figurar no polo



passivo.

A ação de adjudicação compulsória, prevista nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, constitui instrumento destinado a compelir aquele que se obrigou a transmitir a propriedade imobiliária a outorgar a escritura definitiva ao promitente comprador, suprindo-se judicialmente sua manifestação de vontade em caso de recusa injustificada. Em razão de sua própria natureza, a legitimidade passiva recai sobre quem ostenta a posição jurídica de alienante, isto é, o titular do domínio ou aquele que detenha poderes para dispor validamente do bem e cumprir a obrigação de fazer consistente na transferência da propriedade.

À luz dessas premissas, verifica-se que a sentença recorrida não observou a efetiva configuração da relação jurídica estabelecida entre as partes, atribuindo à parte requerida responsabilidade que não encontra respaldo na legislação civil nem nos elementos constantes dos autos.

Consoante se extrai da matrícula imobiliária (mov. 01, arq. 6), o proprietário registral do imóvel, à época do negócio jurídico, era o Sr. **Torcato Fernandes de Sá**. Saliente-se que houve posterior comercialização do imóvel, inclusive com a averbação de novas escrituras públicas de compra e venda, entretanto, foi promovido o cancelamento dos registros **R-2 e R-3 da matrícula nº 30.707** por decisão judicial proferida em ação autônoma, restabelecendo-se, assim, a propriedade do Sr. Torcato Fernandes de Sá.

Por sua vez, a procuração pública juntada ao mov. 01, arq. 7 demonstra que, em 20 de junho de 1979, referido proprietário constituiu a empresa RENA Imobiliária Ltda. sua mandatária, conferindo-lhe poderes para comercializar os lotes integrantes do Loteamento Jardim Casa Grande.

Nesse contexto, quando foi celebrado o contrato particular de promessa de compra e venda em 1981 (mov. 01, arq. 5), a RENA Imobiliária Ltda. não atuou em nome próprio, tampouco na condição de proprietária ou promitente vendedora do imóvel. Sua atuação ocorreu exclusivamente na qualidade de mandatária do proprietário registral, praticando ato jurídico em nome e por conta deste, nos exatos limites dos poderes que lhe haviam sido conferidos. A obrigação de outorgar a escritura definitiva, portanto, sempre pertenceu ao mandante, titular do direito real e destinatário dos efeitos jurídicos decorrentes do contrato celebrado por seu representante.

Sobreveio, contudo, fato jurídico de extrema relevância, ignorado pelo juízo de origem. Conforme certidão de óbito acostada ao mov. 57, o proprietário Torcato Fernandes de Sá faleceu em 11 de julho de 1997. Com o óbito do mandante, extinguiu-se automaticamente o mandato anteriormente conferido à RENA Imobiliária Ltda., nos termos do art. 682, inciso II, do Código Civil, cessando, por força de lei, todos os poderes de representação da mandatária.

Não por outra razão, a jurisprudência tem assentado que o falecimento do proprietário importa, simultaneamente, na transmissão da propriedade aos herdeiros e na extinção do mandato, tornando juridicamente nula a escritura pública outorgada pelo mandatário após a morte do mandante, ainda que destinada ao cumprimento de compromisso de compra e venda anteriormente celebrado.

A propósito:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E RESPECTIVO REGISTRO. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECIFICADA DOS



RECURSOS. NEGÓCIO CELEBRADO POR MANDATÁRIO COM PROCURAÇÃO PÚBLICA E ANTECEDIDO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA . MORTE DA MANDANTE E PROPRIETÁRIA SEMANAS ANTES DA CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA E DA ALTERAÇÃO NO REGISTRO DO IMÓVEL. Preliminar contrarrecursal de não conhecimento dos recursos rejeitada, diante da impugnação especificada da sentença nas peças processuais. A celebração de promessa de compra e venda de imóvel, antes do falecimento da proprietária, por mandatário com procuração pública, gera direito de aquisição ao promitente comprador, mediante o pagamento do preço. **No entanto, o falecimento da proprietária transfere imediatamente à sucessão a propriedade imobiliária e extingue o mandato, de sorte que é nula a escritura outorgada pelo mandatário ao promitente comprador depois da morte da mandante e promitente vendedora .** Ausência de demonstração da urgência na outorga da escritura e da boa-fé do mandatário, que alienou por preço bem inferior ao de mercado, recebeu o pagamento, sabia da morte da mandante, mas, ainda assim, outorgou a escritura, não prestando contas à sucessão e, confessadamente, se apropriando dos... recursos percebidos pela venda. PRELIMINAR CONTRARRECURSAL REJEITADA E APELAÇÕES DESPROVIDAS. (Apelação Cível Nº 70078421120, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator.: Mylene Maria Michel, Julgado em 13/12/2018).(TJ-RS - AC: 70078421120 RS, Relator: Mylene Maria Michel, Data de Julgamento: 13/12/2018, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 17/12/2018)

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - NEGÓCIO FIRMADO POR PROCURADOR APÓS A MORTE DO MANDANTE - NULIDADE DO ATO - EXTINÇÃO DO MANDATO - CIÊNCIA DA MORTE PELO MANDATÁRIO - INDÍCIOS DE FRAUDE. **A outorga de escritura pública de compra e venda de imóvel pelo procurador após o óbito do mandante constitui ato nulo, pois de acordo com o disposto no art. 682, inciso II, do Código Civil, o mandato cessa com a morte do mandante.** As atenuantes previstas nos art . 673 e 689, ambos do Código Civil, não se aplicam à espécie, haja vista a inexistência de urgência, bem como a comprovação de que o mandatário tinha plena ciência da morte do mandante quando da prática do ato, além de existir nos autos diversos indícios de abuso de confiança por parte daquele.(TJ-MG - AC: 10625070676345001 São João del-Rei, Relator.: Arnaldo Maciel, Data de Julgamento: 28/09/2010, Câmaras Cíveis Isoladas / 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 27/10/2010)

Cumprir registrar que a jurisprudência admite, excepcionalmente, a subsistência dos poderes do procurador após o falecimento do mandante apenas nas hipóteses de **procuração em causa própria** (*procuratio in rem suam*), disciplinada pelo art. 685 do Código Civil. *In verbis*:

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.

Nessa modalidade, o mandato deixa de ostentar natureza meramente representativa para conferir ao mandatário direito próprio sobre o negócio jurídico, razão pela qual não se



extingue com a morte do outorgante, possibilitando, inclusive, a lavratura da escritura definitiva após o óbito.

Nessa linha:

Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória. Recusa dos réus na outorga de escritura de alienação de bem imóvel. Sentença de extinção, sem resolução do mérito, por carência da ação. Recurso dos autores. Mérito. **Compromisso de compra e venda imobiliária, com outorga de mandato em causa própria ("procuratio in rem suam"). Falecimento da cedente do bem**. Propositura da ação pelos filhos da falecida contra os cessionários do bem. **O mandato em causa própria é outorgado para atender o exclusivo interesse do mandatário**. Cessão dos poderes e direitos ali referidos. Mandato válido e operante, mesmo com a morte do mandante. Instrumento que atribui ao mandatário a qualidade de dono da coisa. Compra e venda do imóvel e seu registro que podem ser efetivados diretamente pelos adquirentes. Falecimento que gera a transferência imediata da herança aos herdeiros (art. 1784 do CC, princípio de saisine). Inexistência de empecilho para que exerçam os poderes conferidos pela procuração, com outorga de escritura pública de compra e venda do imóvel, com registro imobiliário. Sentença de extinção mantida. Princípio da causalidade. Interpretação do artigo 85, do CPC. Ônus da sucumbência impostos aos autores. Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil. Majoração dos honorários advocatícios devidos pelos autores para 20% do valor atualizado da causa. Resultado. Recurso não provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 1013395-04.2020.8.26.0564 São Bernardo do Campo, Relator.: Edson Luiz de Queiróz, Data de Julgamento: 20/01/2023, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/01/2023)

Não se desconhece o entendimento jurisprudencial segundo o qual, ainda que o instrumento não utilize expressamente a expressão "procuração em causa própria", é possível reconhecer sua natureza **in rem suam** quando dele emergirem, de forma inequívoca, cláusulas que demonstrem a cessão definitiva de direitos ao mandatário, como autorização para alienação em seu próprio favor, dispensa de prestação de contas e atuação voltada exclusivamente ao interesse do procurador.

Nesse sentido, já decidiu este Tribunal de Justiça:

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO OCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA. PROCURAÇÃO PÚBLICA EM CAUSA PRÓPRIA. MORTE DO MANDANTE. IRREVOGABILIDADE. TRANSFERÊNCIA REGULAR DA PROPRIEDADE. FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. I - A inovação em matéria recursal verifica-se quando a parte deduz, em sede de recurso, questões que não foram previamente tratadas na instância singela, hipótese não vislumbrada na espécie. II - Impróspera a preliminar de ilegitimidade passiva do oficial titular do Cartório de Registro de Imóveis, pois, nos termos do artigo 22 da lei 8.935/94, os oficiais de registro são pessoalmente responsáveis pelos atos praticados. III - **A procuração pública constante dos autos, embora não possua a nomenclatura ?em causa própria?, constitui verdadeiro negócio disfarçado de mandato em exclusivo interesse do mandatário, o qual**



adquire amplos poderes em relação ao bem imóvel, motivo pelo qual a morte de qualquer das partes não possui o condão de extinguir o mandato (art . 685, CC). IV - No tocante ao montante fixado a título de honorários sucumbenciais, de fato, merece retificação o édito sentencial, pois, na hipótese em apreço, aplicável é a regra do art. 85, § 2º, do CPC, cujo parâmetro a ser adotado é o valor dado à causa, pois não há razões para se guiar pelo regramento previsto no § 8º do mesmo dispositivo de lei, diante da inexistência de qualquer proveito econômico ou enquadramento do valor da causa como ínfimo. V - Com a reforma parcial da sentença para fixar a verba honorária no percentual máximo de 20% (vinte por cento) sobre o valor dado à causa, afasta-se a aplicação das disposições do art . 85, § 11, do CPC. APELOS CONHECIDOS. PRIMEIRO DESPROVIDO. SEGUNDO PROVIDO .(TJ-GO 51609736320178090051, Relator.: DESEMBARGADOR FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 30/11/2021)

Todavia, tal situação não se verifica na hipótese dos autos.

Os poderes conferidos à RENA Imobiliária Ltda. destinavam-se exclusivamente à comercialização dos lotes pertencentes ao outorgante, autorizando-a a vendê-los a terceiros, firmar compromissos de compra e venda, outorgar escrituras definitivas, receber o preço e dar quitação, estipular cláusulas contratuais, representar o proprietário perante repartições públicas, requerer certidões, averbações e retificações, pagar impostos e encargos incidentes sobre os negócios celebrados, bem como, se necessário, constituir advogados para a defesa dos interesses do mandante. Todos esses poderes são típicos do mandato previsto nos arts. 653 e seguintes do Código Civil, pois se destinam à prática de atos jurídicos **em nome, por conta e no interesse do proprietário**, não conferindo à mandatária qualquer direito próprio sobre os imóveis ou sobre os negócios celebrados.

Sobre o os requisitos da procuração em causa própria, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIOS JURÍDICOS, COM PEDIDO SUCESSIVO DE INDENIZAÇÃO. AQUISIÇÃO DE NUA PROPRIEDADE E USUFRUTO DE IMÓVEL. VALOR SUPERIOR A TRINTA VEZES O MAIOR SALÁRIO MÍNIMO VIGENTE NO PAÍS. POSTERIOR ALIENAÇÃO A TERCEIROS DE BOA-FÉ. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. INSTRUMENTO PÚBLICO. CÓDIGO CIVIL, ART. 657. NULIDADE DO TÍTULO FORMADO DE PROCURAÇÃO QUE NÃO ATENDEU AOS REQUISITOS DA LEI.1. Em atenção ao princípio da simetria da forma, a procuração para a transferência de imóvel com valor superior ao teto legal, ato para cuja validade é exigido instrumento público, deve ter necessariamente a mesma forma pública (Código Civil, art. 657).2. Aplica-se à procuração em causa própria - **a qual é irrevogável, não se extingue pela morte de qualquer das partes, isenta o mandatário de prestar contas e permite transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais** - a regra de que o mandato deverá ser outorgado pela forma de instrumento público quando destinado à prática de negócio jurídico que vise à "constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País" e, portanto, dependa da forma de escritura pública (Código Civil, art. 108).3. Agravo interno provido. Recurso especial a que se nega



provimento.(AgInt no REsp n. 1.894.758/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/10/2021, DJe de 15/12/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL POR MEIO DE PROCURAÇÃO, SEM CLÁUSULA ESPECÍFICA DE "EM CAUSA PRÓPRIA" E SEM A PRECISA E CLARA TRANSFERÊNCIA AO MANDATÁRIO DE TODOS OS DIREITOS QUE O MANDANTE POSSUI EM RELAÇÃO AO BEM, IMÓVEL OU MÓVEL DESCRITO NO INSTRUMENTO . IMPOSSIBILIDADE. NÃO OBSERVÂNCIA DAS FORMALIDADES LEGAIS. ENTENDIMENTO QUE ENCONTRA RESSONÂNCIA NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CONCLUSÃO DE QUE O INSTRUMENTO EM ANÁLISE NÃO EXPRESSA, POR PARTE DO MANDANTE, A TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS SOBRE O BEM AO MANDATÁRIO . REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO QUE RECONHECEU A NULIDADE ABSOLUTA DO NEGÓCIO JURÍDICO, E NÃO EM ERRO SUBSTANCIAL. PRETENSÃO DE APLICAR O PRAZO PREVISTO NO ART . 178, § 9º, V, b, DO CC/1916. DESCABIMENTO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. **1 . Para a caracterização da procuratio in rem suam, indispensável a existência de cláusula específica que garanta a transferência ao mandatário de todos os direitos do mandante sobre o bem, especificado no instrumento, devendo-se observar, para esse efeito, todas as formalidades legais. Precedentes.** 2. Impossibilidade de se rever a conclusão do Tribunal de origem quanto ao reconhecimento de que a procuração em análise não contém cláusula "em causa própria" aposta em seu instrumento, não se identificando, inclusive, de seu teor, a existência de transferência, por parte do mandante, de todos os seus direitos ao mandatário . 3. Verificado que o Tribunal de origem não se baseou em erro substancial do negócio jurídico (causa de anulação), como alega o recorrente, mas sim em causa de nulidade absoluta do negócio jurídico, absolutamente insubsistente a pretensão de fazer incidir o prazo decadencial previsto no art. 178, § 9º, V, b, do Código Civil de 1916. 4 . Agravo interno improvido.(STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1542151 GO 2015/0164068-6, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 11/05/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/05/2020)

Inexiste autorização para aquisição do bem pela mandatária, para alienação em seu próprio favor ou qualquer outra cláusula apta a desnaturar o mandato e caracterizar verdadeira procuração **in rem suam**. Permanecendo íntegra sua natureza representativa, incide a regra geral do art. 682, II, do Código Civil, extinguindo-se o mandato com o falecimento do outorgante.

Desse modo, desde aquela data, a empresa deixou de possuir qualquer legitimidade ou capacidade jurídica para praticar atos em nome do proprietário falecido, inclusive para outorgar escritura definitiva ou assumir obrigações relativas ao imóvel. A partir da abertura da sucessão, eventual pretensão de adjudicação compulsória deveria necessariamente ser direcionada ao espólio do proprietário, representado por seu inventariante ou, inexistindo inventário, aos respectivos herdeiros, únicos sucessores da titularidade patrimonial deixada pelo de cujus.

Não bastasse isso, verifica-se que a apelante foi chamada a integrar o polo passivo exclusivamente em razão de ser viúva do Sr. Olímpio do Carmo Pereira, falecido em 2017 (mov. 26), o qual figurava como sócio da extinta RENA Imobiliária Ltda.



Foi precisamente esse o fundamento adotado pela sentença recorrida ao concluir que, *"na qualidade de viúva e sucessora do único sócio da empresa, representa o espólio e, consequentemente, **responde pelas obrigações pendentes da sociedade empresária**"*.

Todavia, tal conclusão não resiste a um exame jurídico mais detido.

Com efeito, a sentença recorrida acabou por confundir institutos absolutamente distintos, desconsiderando princípios elementares do direito societário e sucessório. A personalidade jurídica da sociedade empresária é autônoma em relação à de seus sócios, possuindo patrimônio, direitos e obrigações próprios, circunstância que impede a **automática** transferência de responsabilidades sociais aos sucessores do sócio falecido.

Acrescente-se que a própria RENA Imobiliária Ltda. encontrava-se baixada administrativamente desde 2015, antes mesmo do falecimento do Sr. Olímpio do Carmo Pereira.

A responsabilidade dos sócios pelas obrigações de sociedade limitada já extinta deve ser aferida à luz das circunstâncias em que ocorreu seu encerramento. Se a dissolução e a liquidação foram regulares, eventual responsabilidade dos sócios por obrigações pendentes limita-se ao patrimônio que lhes tenha sido atribuído na partilha. De modo diverso, na hipótese de encerramento irregular, abuso da personalidade jurídica ou fraude, poderá haver responsabilização patrimonial dos sócios, desde que presentes os pressupostos legais para tanto.

No caso, a apelante não sucedeu a sociedade empresária, mas apenas seu falecido marido em sua esfera patrimonial pessoal. Ocorre que, ainda que se admitisse eventual sucessão das quotas sociais ou do eventual patrimônio distribuído após liquidação, tal fato não teria o condão de transferir-lhe obrigação consistente na outorga de escritura relativa a imóvel que nunca integrou o patrimônio da empresa nem de seu sócio.

Como já demonstrado, a RENA Imobiliária Ltda. limitou-se a atuar como mandatária do proprietário registral. Nunca adquiriu a titularidade do domínio, jamais figurou como alienante em nome próprio e, consequentemente, nunca assumiu obrigação própria de transferir a propriedade do imóvel.

Não há, portanto, qualquer fundamento jurídico que autorize imputar à apelante obrigação que sequer poderia ser atribuída ao seu falecido marido ou à sociedade empresária da qual este participou.

Em outras palavras, ainda que se cogitasse de sucessão patrimonial relativamente às obrigações pessoais do sócio falecido — hipótese que igualmente não se verifica — inexistiria obrigação transmissível, porquanto o dever de outorgar a escritura sempre pertenceu exclusivamente ao proprietário do imóvel, posteriormente sucedido por seu espólio e respectivos herdeiros.

Assim, evidencia-se que a presente ação foi ajuizada contra pessoas manifestamente desprovidas de legitimidade para cumprir a obrigação perseguida, uma vez que tanto a apelante quanto a pessoa jurídica jamais figuraram como proprietárias, ao passo que o mandato outorgado à empresa foi extinto com a morte do mandante.

Ademais, as requeridas também não representam o espólio de Torcato Fernandes de Sá, ao lado de seus herdeiros, para responder pela eventual obrigação de transferência da propriedade.

Reconhecida a ilegitimidade passiva, impõe-se a reforma da sentença para extinguir o



processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Em consequência, resta prejudicado o exame das demais teses recursais, porquanto o acolhimento da preliminar é suficiente para afastar a própria viabilidade da demanda.

No que concerne ao recurso adesivo, embora tenha sido reconhecida a ilegitimidade passiva da apelante para figurar no polo passivo da demanda, não há falar em perda superveniente de seu objeto, porquanto a insurgência veiculada pelo recorrente adesivo restringe-se à impugnação da decisão que concedeu os benefícios da gratuidade da justiça à requerida, matéria que subsiste independentemente da solução conferida à apelação principal.

Nada obstante, o recurso adesivo não comporta conhecimento.

Imperioso ressaltar que, na hipótese, o recurso adesivo não deverá ser conhecido, ante a inadequação da via eleita, pois em desconformidade com a norma encampada no artigo 997, §2º do Código de Processo Civil, in verbis:

Art. 997. (...) § 2º O recurso adesivo fica subordinado ao recurso independente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas regras deste quanto aos requisitos de admissibilidade e julgamento no tribunal, salvo disposição legal diversa, observado, ainda, o seguinte:

I - será dirigido ao órgão perante o qual o recurso independente fora interposto, no prazo de que a parte dispõe para responder;

II - será admissível na apelação, no recurso extraordinário e no recurso especial;

III - não será conhecido, se houver desistência do recurso principal ou se for ele considerado inadmissível.

O Recurso Adesivo deverá ser interposto em **peça própria**, submetendo-se aos requisitos formais de interposição do recurso principal, de modo que, inadmissível sua interposição no bojo das contrarrazões, a qual não perfaz sucedâneo recursal, mas apenas um meio de impugnação das razões de recursais.

Sobre o tema, julgados deste Tribunal de Justiça:

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NA RECONVENÇÃO. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS DE MORA. RECURSO ADESIVO INTERPOSTO NA MESMA PEÇA DAS CONTRARRAZÕES. INADMISSIBILIDADE. I. CASO EM EXAME [...] II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: **(i) a admissibilidade do recurso adesivo interposto na mesma peça das contrarrazões à apelação principal**; e **(ii) a fixação de honorários advocatícios na reconvenção, bem como a definição do índice de correção monetária, dos juros de mora e da multa contratual aplicáveis.** III. **RAZÕES DE DECIDIR 3. O recurso adesivo deve observar os mesmos requisitos de admissibilidade do recurso principal, conforme art. 997, §2º, do CPC. A interposição na mesma peça das contrarrazões configura erro formal insanável, impedindo seu conhecimento.** [...] 1. O recurso



adesivo interposto na mesma peça das contrarrazões é inadmissível.

[...] (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Apelação Cível, 5194994-98.2020.8.09.0006, JERONYMO PEDRO VILLAS BOAS - (DESEMBARGADOR), 6ª Câmara Cível, julgado em 27/02/2025 11:17:10)

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO VERBAL. EXTINÇÃO POR MORTE DE CONTRATANTE. RATIFICAÇÃO TÁCITA. ILICITUDE DO OBJETO. RECURSO PROVIDO EM PARTE; RECURSO ADESIVO NÃO CONHECIDO. [...] II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. As questões em discussão são: (i) a existência e validade do contrato verbal para a extração de areia, considerando a morte de um dos contratantes e a alegada falta de ratificação expressa pela ré; (ii) ausência de provas de dano material a ser ressarcido (iii) **a admissibilidade e o conhecimento do recurso adesivo, interposto juntamente às contrarrazões da apelação.** III. RAZÕES DE DECIDIR3. A prova demonstrou a existência de contrato verbal para a extração de areia. A continuidade da extração após a morte do esposo configura mera administração de bens remanescentes, sem configurar nova avença. 4. A ausência de licenças ambientais para a extração de areia torna o objeto do contrato ilícito, maculando sua validade e não há provas de danos materiais. A falsificação de assinatura em documento relevante comprova a fragilidade da prova apresentada pelo apelado. IV. DISPOSITIVO E TESE5. Recurso principal provido em parte para julgar improcedente o pedido de reparação de danos materiais. **Recurso adesivo não conhecido por vício formal.** Tese de julgamento: "1. Inexiste prova suficiente para comprovar a existência de contrato válido para a extração de areia após o óbito do marido da ré. 2. A ausência de licença ambiental para extração de areais leva a improcedência do pedido de danos materiais. 3. O recurso adesivo é incabível por interposição irregular." Dispositivos relevantes citados: CC/2002, arts. 104, 884, 112; CPC, arts. 997, §2º, 1010. Jurisprudência relevante citada: APELAÇÃO CÍVEL Nº 5279127-64.2022.8.09.0051 (TJGO).(Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Apelação Cível, 0333080-40.2013.8.09.0149, ROBERTA NASSER LEONE - (DESEMBARGADOR), 6ª Câmara Cível, julgado em 11/07/2025 09:25:17)

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. RECURSOS ADESIVOS NAS CONTRARRAZÕES. NÃO CONHECIMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CANCELAMENTO INDEVIDO DO PLANO DE SAÚDE. PRELIMINAR DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. AFASTADA. DANOS MORAIS E MATERIAIS DEVIDOS. QUANTUM. ATENDIMENTO AOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. INVIÁVEL.1. **A interposição de recurso adesivo deverá ser em peça autônoma, não sendo admitida sua interposição em conjunto com as contrarrazões ao recurso principal. Recursos adesivos não conhecidos.** [...] RECURSOS ADESIVOS NÃO CONHECIDOS. APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS E DESPROVIDAS. (TJGO, Apelação Cível 5239350-38.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). ÁTILA NAVES AMARAL, 1ª Câmara Cível, julgado em 30/04/2024, DJe de



30/04/2024)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE COBRANÇA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. INSURGÊNCIA ADESIVA INTERPOSTA NO BOJO DAS CONTRARRAZÕES. INADMISSIBILIDADE. OFENSA A REGULARIDADE FORMAL DO RECURSO. DISTRATO CELEBRADO ENTRE AS PARTES NÃO CUMPRIDO. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA QUE INCIDEM SOBRE O VALOR DEVIDO DESDE O VENCIMENTO. MORA EX RE. INTELIGÊNCIA DO ART. 397 DO CÓDIGO CIVIL. CONSECUTÓRIOS LEGAIS DA CONDENAÇÃO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. CORREÇÃO DE OFÍCIO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NECESSÁRIA REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO ADESIVO NÃO CONHECIDO. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. **I - A apelação adesiva deve ser interposta em peça apartada, observando os mesmos requisitos de admissibilidade do recurso independente. O manejo de recurso adesivo na mesma peça das contrarrazões ao recurso principal configura vício de forma inescusável e insanável, obstativo ao conhecimento da irresignação recursal. [...]** (TJGO, Apelação Cível 5605019-36.2020.8.09.0029, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO, 4ª Câmara Cível, julgado em 29/04/2024, DJe de 29/04/2024)

Desse modo, ante a ausência de pressuposto formal de admissibilidade, não deve ser conhecido o recurso adesivo.

Diante do exposto, **CONHEÇO** da Apelação Cível e **DOU-LHE PROVIMENTO**. Em consequência, reformo a sentença recorrida para, acolhendo a preliminar de ilegitimidade passiva, **JULGAR EXTINTO O PROCESSO** sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Inverto os ônus da sucumbência e condeno o autor/apelado, ANSELMO PEREIRA DA SILVA SOBRINHO, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor do patrono da ré/apelante, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

NÃO CONHEÇO do Recurso Adesivo interposto por **ANSELMO PEREIRA DA SILVA SOBRINHO**.

É o voto.

Documento datado e assinado conforme art. 24, *caput*, e art. 3º, inciso V, alínea "a" da Resolução n.º 59/2016 do TJGO.

Desembargador FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO
RELATOR

05M

