

4.1.9 Quitação das multas ambientais

Considerando a revogação da Lei n. 4.771/65 (antigo Código Florestal) pela Lei n. 12.651/12 (novo Código Florestal), não há mais que se falar em apresentações das certidões negativas de multas ambientais para a transmissão de imóveis rurais.³¹ Cumpre observar que a matéria nunca tinha sido regulamentada no Estado de São Paulo. Os Registros de Imóveis não tinham procedimento uniforme a respeito da exigibilidade destas certidões. Alguns exigiam, outros não.

4.2 PROCURAÇÃO

Nos negócios da vida civil é comum alguma das partes ser representada por procurador. Isso reclama alguns cuidados na prática dos atos registrais.

1. A procuração pode ser pública ou particular. Se o ato a ser praticado requer **escritura pública ou instrumento particular com força de escritura pública**, a procuração e o substabelecimento deverão ser públicos (arts. 655 e 657 do CC c/c Enunciado n. 182 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal³²). Assim, escrituras de venda e compra, financiamento e hipoteca ou alienação fiduciária do SFH ou SFI exigem procuração e substabelecimento por **instrumento público**. Exemplifica-se: procuração outorgada para hipotecar. Como a hipoteca exige escritura pública, o substabelecimento também deve ser objeto de escritura pública. Já na procuração outorgada para baixa ou desligamento (quitação) de hipoteca, como não há necessidade de instrumento público para a prática do ato, a procuração outorgada por instrumento público poderá ser substabelecida por instrumento particular.
2. PROCURAÇÃO PÚBLICA:
 - a) A qualificação do instrumento público de procuração é sempre mais simples, porquanto a fé pública do notário afirma que este verificou

31 O art. 37 da **revogada** Lei n. 4.771/65 (antigo Código Florestal) assim dispunha: “Não serão transcritos ou averbados no Registro Geral de Imóveis os atos de transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*, bem como a constituição de ônus reais, sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta Lei ou nas leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado.”

32 Enunciado n. 182 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “Art. 655. O mandato outorgado por instrumento público previsto no art. 655 do CC somente admite substabelecimento por instrumento particular quando a forma pública for facultativa e não integrar a substância do ato.”

a capacidade das partes e o poder de representação da pessoa jurídica outorgante.

- b) Recomenda-se exibição do traslado da procuração ou certidão **atualizada** do ato notarial.
 - c) Atentar para a data da certidão da procuração pública. Não há norma específica para o Registro de Imóveis, por isso exigir a certidão com prazo não superior a 90 (noventa) dias pode ser uma boa medida de cautela.³³
 - d) Recomenda-se que a firma do subscritor do traslado ou da certidão seja reconhecida na comarca de origem do documento ou onde está produzindo efeito (RI competente para a prática do ato almejado), ou então, que seja confrontada a assinatura do subscritor com o **sinal público** disponibilizado na Censec (www.censec.org.br).
3. PROCURAÇÃO PARTICULAR:
- a) É recomendável verificar a data da procuração e sua compatibilidade com a data do título de transmissão ou do requerimento endereçado à Serventia.
 - b) Recomenda-se exibição do instrumento da procuração ou de sua cópia autenticada.
 - c) O instrumento particular deve conter a indicação do local da outorga, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data, o fim colimado e a determinação da extensão dos poderes conferidos (§ 1º do art. 654 do CC). Exigir sempre o **reconhecimento da firma** do outorgante.
4. Verificar se não consta do instrumento o prazo de validade do mandato; neste caso, o prazo não pode estar vencido.
5. Nos termos do § 3º do art. 667 do CC, se a proibição **de substabelecer constar da procuração**, o mandato não poderá ser objeto de substabelecimento. Nesta hipótese, os atos praticados pelo substabelecido não obrigam o mandante, salvo ratificação expressa deste, que retroagirá à data do ato.
6. Sendo **dois ou mais os mandatários** nomeados no mesmo instrumento, **qualquer deles poderá exercer** os poderes outorgados, salvo se constar do mandato que os procuradores devem agir em conjunto. Ainda que os procuradores não sejam expressamente declarados conjuntos, é preciso atentar para o fato de que algumas determinações do man-

33 No Estado de São Paulo, há normatização própria para o tabelião de notas. Nos termos do item 44, *h*, do Cap. XIV das NSCGJ/SP, a certidão de procuração deve ser expedida nos 90 dias que antecedem a prática do ato notarial.

dante podem ser interpretadas como exigência de atuação conjunta dos procuradores, como é o caso de serem especificamente designados para atos diferentes, ou subordinados a atos sucessivos. Se os mandatários forem **declarados conjuntos**, não terá eficácia o ato praticado sem interferência de todos, salvo havendo ratificação, que retroagirá à data do ato (art. 672 do CC).

7. Mandato em termos gerais só confere poderes de administração. Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de **poderes especiais e expressos**. O poder de transigir não importa o de firmar compromisso (art. 661, *caput*, e §§ 1º e 2º, do CC).
- a) Mandato em **termos gerais** é o que confere poderes de administração, com declaração geral de muitos atos que poderão ser praticados pelo procurador, **sem, contudo, determinar especificamente poderes especiais** para vender, alienar, hipotecar, prometer vender, constituir ônus e direitos reais, transmitir posse e domínio de imóveis, receber e dar quitação, firmar escrituras de um determinado imóvel ou de todos os imóveis do mandante.
- b) **Poderes expressos**: para vender, p. ex., o mandato deverá **mencionar o imóvel específico ou** mencionar a possibilidade de venda de **todos os imóveis**. A interpretação é sempre restritiva quanto aos poderes outorgados. Por exemplo, poderes para hipotecar não autorizam constituir alienação fiduciária. Poder para prometer a venda não é o mesmo que poder para vender. Daí decorre o entendimento de Carvalho Santos, citado por Arnaldo Marmitt:

Da necessidade dos poderes expressos e especiais para poder o mandatário alienar bens de propriedade do mandante, resulta, também, a necessidade de constarem na procuração os bens a serem vendidos, devidamente individualizados, a não ser que os poderes abranjam todos os bens do mandante³⁴.

8. A procuração ou o substabelecimento devem ser outorgados por quem tem poderes para tanto. Ninguém pode transferir poderes de que não

34 MARMITT, Arnaldo. *Mandato*. Rio de Janeiro: Editora Aide, 1992. p. 182-183. Acórdão da Apelação Cível n. 524-6/3 – Serra Negra – CSM, *DOE/SP* 29/9/2006. **Ressalva-se entendimento contrário**, conforme Enunciado n. 183 das Jornadas de Direito Civil, a saber: 183 – Arts. 660 e 661. Para os casos em que o § 1º do art. 661 exige poderes especiais, a procuração deve conter a identificação do objeto.

se acha investido ou que não tenha recebido de outrem. Na procuração particular outorgada por pessoa jurídica, devemos analisar com cuidado o **último contrato social ou estatuto** arquivado na junta comercial ou no registro civil de pessoa jurídica – RCPJ (exigir **certidão atualizada** da junta comercial ou do RCPJ) para verificar quem pode representar a sociedade para o ato almejado; deve-se verificar, portanto, quem poderá figurar como representante da pessoa jurídica outorgante do mandato. E é necessário verificar se o administrador, sócio, gerente ou diretor estava autorizado pelo estatuto ou contrato social a outorgar o mandato.

- a) Segundo o art. 1.018 do CC (sociedades simples) não há delegação de poderes de administrador de sociedade. **Quem deve outorgar o mandato é a pessoa jurídica.** A outorga de procuração pela sociedade é possível, desde que sejam **especificados os atos e as operações** que os mandatários poderão praticar. Disposição semelhante existe na Lei da Sociedade Anônima (art. 144, parágrafo único, da Lei n. 6.404/76³⁵). Nesta, **o prazo do mandato é obrigatório.**
9. Procuração lavrada por notário de outro país deve ser autenticada por cônsul brasileiro do respectivo país e registrada em cartório de Registro de Títulos e Documentos.
10. Procuração lavrada em consulado brasileiro é válida (art. 18 da LICC). Para esse fim, o consulado brasileiro no exterior tem as mesmas atribuições do notário ou tabelião.
11. Somente pessoa capaz pode outorgar mandato por instrumento particular, “*que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante*” (Código Civil, art. 654). Como regra, pessoas absoluta e relativamente incapazes não podem fazê-lo. Considerando que os **absolutamente incapazes** não assinam a procuração, que é outorgada pelo seu representante legal, **não há impedimento para que seja dada por instrumento particular** (RJTJSP, 56:132). Por sua vez, os **relativamente incapazes**, que são assistidos por seus representantes legais, firmam a procuração junto com estes, e, assim, **deverão outorga-la por instrumento público, se for *ad negotia***, nos termos art. 654 do Código Civil. Já, a procuração judicial (*ad judicium*) outorgada por relativamente incapaz pode ser elaborada por instrumento particular, pois a lei processual (art. 38 do Código de

35 “Art. 144. [...] Parágrafo único. Nos limites de suas atribuições e poderes, é lícito aos diretores constituir mandatários da companhia, devendo ser especificados no instrumento os atos ou operações que poderão praticar e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ser por prazo indeterminado.”

Processo Civil) não faz qualquer distinção entre parte capaz ou relativamente incapaz. Nesse sentido: STJ-RT, 698:225³⁶.

12. O reconhecimento da firma no instrumento particular *ad negotia* poderá ser exigido pelo terceiro com quem o mandatário tratar (CC, art. 654, § 2º). Mas a procuração *ad judicia* não o exige (CPC/2015, art. 105). O analfabeto que não tenha firma não pode passar procuração *ad negotia* por instrumento particular.³⁷ No Registro de Imóveis não se recomenda aceitar procuração particular sem reconhecimento de firma, ainda que outorgado o mandato em favor de advogado; não há norma expressa autorizando a dispensa do reconhecimento no RI.

4.3 REPRESENTAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA

1. Devemos analisar com cuidado o **último contrato social/estatuto** arquivado na junta comercial ou no registro civil de pessoa jurídica – RCPJ (recomenda-se exigir **certidão atualizada** da junta comercial ou do RCPJ), para verificar quem tem poderes de representação da sociedade para o ato almejado; deve-se verificar, portanto, quem poderá figurar como representante da pessoa jurídica outorgante em instrumento particular (se o título for escritura pública, a presunção é de que o tabelião fez essa verificação). É necessário verificar se o administrador, sócio, gerente ou diretor estava autorizado pelo estatuto social a praticar o ato almejado. É importante verificar o contrato social ou estatuto de forma integral, pois é possível que haja cláusula específica para a prática de determinados atos.
2. No Estado de São Paulo, os atos submetidos ao registro na Junta Comercial podem ser conferidos no seguinte *site*: <http://www.jucesp.fazenda.sp.gov.br>.
3. Disposições especiais na legislação:
 - a) Sociedade simples: nos termos do art. 1.015 do CC, no silêncio do contrato, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade e à realização do objeto social; não constituindo objeto social, isto é, se a sociedade não se dedicar à atividade imobiliária, a oneração ou a venda de bens imóveis dependerá do que a maioria dos sócios decidir.³⁸ Nesta hipótese, em que a sociedade não

36 GONÇALVES, Carlos Roberto. *Sinopses jurídicas*. Direito das obrigações. Parte Especial (Contratos). 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 149.

37 Idem, *ibidem*, p. 150, 151.

38 COELHO, Fábio Ulhoa. *Manual de direito comercial: direito de empresa*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.