



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 9000002-48.2013.8.26.0101

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 26/08/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Caçapava

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE IMÓVEIS – TÍTULO COM NATUREZA JURÍDICA DIVERSA DA DENOMINAÇÃO QUE LHE FOI DADA – VERDADEIRO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RÓTULO DO CONTRATO QUE NÃO PODE SERVIR DE ÓBICE AO SEU REGISTRO QUANDO SEU CONTEÚDO ESTÁ DE ACORDO COM OS PRINCÍPIOS REGISTRIS – RECUSA AFASTADA, COM OBSERVAÇÃO.

## Íntegra

### ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 9000002-48.2013.8.26.0101**, da Comarca de **Caçapava**, em que é apelante **HEKA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E COMÉRCIO LTDA**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CAÇAPAVA**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**DERAM PROVIMENTO AO RECURSO PARA DETERMINAR O REGISTRO DO TÍTULO, COM A OBSERVAÇÃO DE QUE O REGISTRADOR, AO FAZER A INSCRIÇÃO, DEVERÁ FAZER MENÇÃO A CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, V.U**”, de conformidade com o voto do (a) Relator (a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RENATO NALINI (Presidente), EROS PICELI, GUERRIERI REZENDE, ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO E RICARDO ANAFE.

São Paulo, 26 de agosto de 2014.

**ELLIOT AKEL, RELATOR**

Apelação Cível nº 9000002-48.2013.8.26.0101

Apelante: Heka Administração de Bens e Comércio Ltda.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Caçapava

Voto nº 34.073

**REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE IMÓVEIS – TÍTULO COM NATUREZA JURÍDICA DIVERSA DA DENOMINAÇÃO QUE LHE FOI**

**DADA – VERDADEIRO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RÓTULO DO CONTRATO QUE NÃO PODE SERVIR DE ÓBICE AO SEU REGISTRO QUANDO SEU CONTEÚDO ESTÁ DE ACORDO COM OS PRINCÍPIOS REGISTRASIS – RECUSA AFASTADA, COM OBSERVAÇÃO.**

Trata-se de apelação interposta por Heka Administração de Bens e Comércio Ltda., objetivando a reforma da r. sentença de fls. 57, que manteve a recusa do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Caçapava, referente ao ingresso no fôlio real de “Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Bens Imóveis com Torna e Outras Avenças” (fls. 14/32).

Alega o recorrente, em suma, admissibilidade do ingresso do título, nos termos do item 30, do inciso I, do artigo 167 da Lei de Registros Públicos, o qual não deve ser interpretado de forma taxativa.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 81/86).

É o relatório.

De início, cabe lembrar, como destacou a ilustrada Procuradoria Geral de Justiça, que o entendimento atual do C. Conselho Superior da Magistratura é no sentido da possibilidade do registro da promessa de permuta, em razão da similitude à promessa de compra e venda e do disposto no art. 533<sup>1</sup>, do Código Civil:

*REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Recurso de Apelação – Impugnação parcial e juntada de documento a destempo para cumprir exigência – Circunstâncias que prejudicam o recurso – Exame, em tese, dos óbices controvertidos para nortear futuras prenotações – Instrumento particular de promessa de permuta – Possibilidade de registro desde que assim caracterizado – Inocorrência no caso em exame – Contrato com rótulo de instrumento particular de promessa de permuta, mas que representa desde logo o negócio definitivo – Inexistência de obrigação de as partes declararem vontade futura ou de celebrar o contrato definitivo – Recurso prejudicado. (Ap. Cível nº 0008876-60.2011.8.26.0453, Rel. Des. Renato Nalini).*

Merece destaque, também, precedente mais antigo:

*Porque, a rigor, a promessa de permuta constituiria duas promessas recíprocas e simultâneas de venda, mesmo paralelo existente entre a permuta em si e o contrato definitivo de venda e compra (v.g. Valmir Pontes, Registro de Imóveis, Saraiva, 1982, p. 91), seu registro não seria, por isso, impossível. Aliás, isto já decidiu o Conselho Superior, com lastro em numerosa doutrina citada, nacional e estrangeira (v. Apelação n. 37.727-0/3, Comarca de Itu), reconhecendo que o contrato de promessa de permuta é apto a induzir efeitos reais, quando registrado, o que, inclusive, foi objeto de exigência, em aresto da Suprema Corte (RE 89.501-9-RJ), para deferimento de adjudicação compulsória, destarte com aplicação, à espécie, justamente do regramento da promessa de compra e venda. O problema, no caso, é outro, de resto o mesmo que se enfrentou no acórdão do Conselho, acima citado. E que, malgrado nominado como de promessa de permuta, o ajuste em tela consubstanciou, verdadeiramente, um negócio definitivo. A propósito, basta verificar que, em momento algum, as partes, pelo instrumento juntado, se obrigaram a declarar vontade, característica básica do contrato preliminar. (Ap. Cível nº 0101195-0/5, Rel. Des. Luiz Tâmbara).*

No caso em exame, embora se tenha dado o nome de promessa de permuta ao instrumento particular, está-se diante de contrato de promessa de compra e venda, uma vez que a parte em dinheiro dada em “permuta” é muito maior do que a em lotes.

Orlando Gomes, ao falar do contrato de compra e venda, explica que:

*O preço é a ‘quantia’ que o comprador se obriga a pagar ao vendedor. Elemento essencial no contrato, “sine pretio nula venditio”, dizia Ulpiano. Deve consistir em ‘dinheiro’. Se é outra coisa, o contrato define-se como ‘permuta’ ou ‘troca’. Não se exige, contudo, que seja exclusivamente dinheiro, bastando que constitua a parcela principal. Para se saber se é ‘venda’ ou ‘troca’, aplica-se o princípio ‘major pars ad se minorem trahit’; venda, se a parte em dinheiro é superior; troca, se é o valor do imóvel.<sup>2</sup>*

Os imóveis da primeira permutante totalizam área de 62,3848ha, o que corresponde a 623.848m<sup>2</sup>. Apenas 24.000m<sup>2</sup> serão devolvidos mediante a entrega de lotes à primeira permutante, o que corresponde, segundo os critérios definidos nos subitens b e b.1 da cláusula 2.1 do contrato, a aproximadamente a R\$ 1.200.000,00. A parte restante, no valor de R\$ 20.000.000,00, será “devolvida” em dinheiro, conforme o disposto na cláusula 2.2, “a título de torna e complementação da permuta”.

Não se trata, portanto, de troca, negócio jurídico por meio do qual os contratantes se obrigam a prestar uma coisa por outra diversa de dinheiro. Inexiste a alienação de uma coisa por outra, mas a venda de área de 62,3848ha, sendo que apenas pequena parte do pagamento será efetuada mediante a entrega de lotes; o resto, em dinheiro.

Isso não impede, contudo, o registro pretendido, pois, conforme destacado nos precedentes acima, não importa o rótulo do contrato, mas sim o seu conteúdo.

No caso, como visto, embora rotulado de promessa de permuta – cujo registro é também possível, frise-se – o contrato é de compromisso de compra e venda, devendo o registrador a ele fazer menção no momento do registro.

Não teria sentido insistir na recusa apenas para que o interessado retificasse o nome do contrato. Seria providência que nenhuma segurança adicional traria ao registro, mas, de outro lado, impor a contratantes ônus desnecessário e dispendioso.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para determinar o registro do título, com a observação de que o registrador, ao fazer a inscrição, deverá fazer menção a contrato de compromisso de compra e venda.

**HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

---

<sup>1</sup> Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:

I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;

II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.

<sup>2</sup> GOMES, Orlando. Contratos. 26ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 274/275.

(Data de registro: 04/09/2014)