



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1099413-38.2015.8.26.0100

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 06/10/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Paulo (5º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Promessa de permuta – Impossibilidade de registro, à míngua de previsão no rol do art. 167, I, da Lei 6015/73, que é taxativo – Direito de superfície veiculado em contrato particular – Impossibilidade de registro, pela necessidade da forma pública, nos moldes dos artigos 1369 do Código Civil e 21 da Lei 10.257/01 – Dúvida procedente – Recurso improvido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1099413-38.2015.8.26.0100

Registro: 2016.0000747994

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1099413-38.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são partes é apelante ZABO ENGENHARIA S/A, é apelado 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 6 de outubro de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 1099413-38.2015.8.26.0100

Apelante: Zabo Engenharia S/A

Apelado: 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Voto nº 29.528

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Promessa de permuta – Impossibilidade de registro, à míngua de previsão no rol do art. 167, I, da Lei 6015/73, que é taxativo – Direito de superfície veiculado em contrato particular – Impossibilidade de registro, pela necessidade da forma pública, nos moldes dos artigos 1369 do Código Civil e 21 da Lei 10.257/01 – Dúvida procedente – Recurso improvido.

Cuida-se de recurso de apelação tirado de r. sentença da MM. Juíza Corregedora Permanente do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de obstar registros de promessa de permuta, por ausência de previsão legal para tanto, bem como de direito de superfície veiculado por contrato particular.

A apelante afirma, em síntese, que o rol do art. 167, I, da LRP é exemplificativo, admitindo “certa flexibilidade”. Trouxe à baila precedentes desta Egrégia Corte, para, a partir de argumentos lá utilizados, concluir viável o registro da promessa de permuta. Defendeu que eventual impossibilidade de registro do direito de superfície não afetaria o registro da promessa de permuta.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O rol de atos passíveis de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis é taxativamente previsto no artigo 167, I, da lei 6.015/73. Negócio jurídico cuja natureza não se amolde a qualquer das alíneas do inciso em pauta não pode ser registrado.

Para o mesmo Norte aponta o entendimento deste Conselho Superior da Magistratura, como se colhe, v.g., do seguinte julgado, por mim relatado:

“O rol dos atos suscetíveis de registro é taxativo, quer dizer, a enumeração é *numerus clausus*, razão pela qual apenas os atos expressamente previstos em lei, ainda que fora da lista do artigo 167, I, da Lei nº 6.015/1973, são passíveis de registro.

Ao fazer o juízo de legalidade do título, o Oficial, de maneira correta, verificou que não existe previsão legal para o seu registro. Ao contrário da regra de que, ausente vedação expressa, permite-se o ato, aqui, em matéria registrária, ausente previsão expressa, não se permite o ato.” (Apelação Cível n.º 1057061-65.2015.8.26.0100, j. 8/4/16)

Neste passo, não se vê, das hipóteses mencionadas no art. 167, I, da Lei de Registros Públicos, qualquer alusão a promessa de permuta, natureza do contrato sob análise. O item 30 do inciso aludido prevê a possibilidade de registro “da permuta”. Não, porém, da promessa de permuta.

Consoante os magistérios de Afrânio de Carvalho:

“O registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confirmam uma posição jurídico-real e sejam previstos em lei como registráveis.

A enumeração dos direitos registráveis da nova Lei do Registro é taxativa, e não exemplificativa (art. 167).

Dessa maneira, não são recebíveis os títulos que se achem fora dessa enumeração, porquanto o registro nada lhes acrescenta de útil. Nesse particular, a regra dominante é a de que não é inscritível nenhum direito que mediante a inscrição não se torne mais eficaz do que sem ela.

(...) **Por conseguinte, as promessas** de compra e venda (retratável), de hipoteca, **de permuta**, de doação, de dação em pagamento, de baixa de hipoteca, ou de parte de hipoteca (liberação parcial do imóvel), **devem ficar estranhas ao registro, de vez que nenhum efeito produz o seu ingresso**, tantas vezes obtido sob o pretexto de se tratar de direitos imobiliários. Não basta que sejam direitos imobiliários, importando que sejam também reais, para constituírem matéria de registro, ponto esquecido por decisões judiciais que dão beneplácito à prática contrária aos princípios.’ (Registro de Imóveis. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 263-265, g.n.).

A seu turno, o artigo 32, a, da Lei 4591/64 permite promessa de permuta apenas entre incorporador e proprietário, situação distinta da ora versada.

Desta feita, à míngua de norma legal autorizadora, o registro almejado haveria mesmo de ser declinado.

De outro bordo, a cláusula II.2 da avença levada a registro estipula concessão de direito de superfície. Não obstante, trata-se de contrato particular. E o artigo 1369 da Lei Civil é expresso quanto à necessidade de escritura pública para a válida concessão do direito em voga.

“Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.”

A exigência da forma pública está igualmente veiculada pelo artigo 21 da lei 10.257/01, que traça diretrizes gerais de política urbana.

“Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.”

Desta feita, bem postada a recusa do Sr. Oficial, nego provimento ao recurso.

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 11/10/2016)