IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1993 N.195

A PERMUTA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Acabo de ler *O alquimista*, de Paulo Coelho, e dele retiro esta sugestiva história:

Nossa Senhora, com o Menino Jesus em seus braços, resolveu descer à Terra e visitar um mosteiro. Orgulhosos, todos os padres fizeram uma grande fila, e cada um chegava diante da Virgem para prestar sua homenagem. Um declamou belos poemas, outro mostrou suas iluminuras para a Bíblia, um terceiro disse o nome de todos os Santos. E, assim por diante, monge após monge homenageou Nossa Senhora e o Menino Jesus.

No último lugar da fila, havia um padre, o mais humilde do convento, que nunca havia aprendido os sábios textos da época. Seus pais eram pessoas simples, que trabalhavam num velho circo das redondezas, e tudo que lhe haviam ensinado era atirar bolas para cima e fazer alguns malabarismos.

Quando chegou sua vez, os outros padres quiseram encerrar as homenagens, porque o antigo malabarista não tinha nada de importante para dizer, e podia desmoralizar a imagem do convento. Entretanto, no fundo do seu coração, também ele sentia uma imensa necessidade de dar alguma coisa de si a Jesus e à Virgem.

Envergonhado, sentindo o olhar reprovador de seus irmãos, ele tirou algumas laranjas do bolso e começou a jogá-las para cima, fazendo malabarismos, que era a única coisa que sabia fazer.

Foi só nesse instante que o Menino Jesus sorriu, e começou a bater palmas no colo de Nossa Senhora. E foi para ele que a Virgem estendeu os braços, deixando que segurasse um pouco o Menino.

*

Segundo Serpa Lopes, a permuta é um contrato pelo qual cada uma das partes se obriga a dar uma coisa para haver outra, citando Pacifici-Mazzoni. Historicamente a permuta ou troca precedeu a compra e venda, mas com esta mantém estreitos laços de afinidade. Tanto assim que, quando na permuta de uma coisa por outra, de valores diferentes, haja volta em dinheiro que seja maior que o valor de uma das coisas, a natureza do contrato é a da compra e venda, segundo o entendimento de alguns juristas.

"Desde que se aduz à coisa entregue mais uma soma em dinheiro há uma degenerescência do elemento substancial, resolvendo-se o problema da qualificação do contrato pelo elemento que mais preponderar. É princípio jurídico, segundo o qual a natureza de um contrato se determina pelo seu elemento preponderante" (SERPA LOPES).

Mas, o que se deseja afirmar peremptoriamente é que na compra e venda, que tem tanta afinidade com a permuta, o elemento essencial, e, por isso indispensável, é o ajuste e a fixação do preço.

Com efeito, para CLÓVIS, "Compra e venda é o contrato pelo qual uma pessôa se obriga a transferir a outra o domínio de uma coisa determinada por certo **PREÇO** em dinheiro ou em seu valor fiduciário equivalente. É definição calcada sobre o artigo 1.122".

O preço é fundamental até para efeito de custas e emolumentos, sem ele não há possibilidade de o título ter ingresso no Registro Imobiliário.

Na permuta o preço corresponde ao outro imóvel recebido, reciprocamente, muito embora para efeitos outros se projetem valores em dinheiro pertinentemente a cada imóvel.

Desse modo, pode haver reposição em dinheiro para igualar os preços, fato esse que não desvirtua a permuta, ressalvado o que já ficou expresso.

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

Feitas essas considerações, alcança-se o objetivo a que se deseja chegar, qual seja, o título de permuta só pode ter ingresso no Registro de Imóveis desde que se registrem os dois imóveis. Os dois registros se completam **porque cada qual corresponde ao preço do outro.**

Esse conceito se encontra fixado no direito brasileiro desde 1865, é o que noticia LYSIPPO GARCIA:

"O Reg. nº 370 de 02 de maio de 1890, reproduzindo a disposição do artigo 281 do Reg. de 1865, diz: '*Art. 256* — Quando o objecto da transcripção fôr uma permuta ou subrogação de immoveis, haverá duas transcripções, com referencia recíproca, e numeros de ordem seguidos no Protocollo e no livro de Transcripção'".

E ainda citando Troplong consigna:

"Se porém se tratasse de acto indivisivel, cujas cláusulas mantivessem entre si estreita dependencia, como acontece na permuta, elle manifestou-se pela impossibilidade de scindir-se o contracto para só transcreve-lo em parte" (A transcrição, p. 205).

E continua em citação feita por Serpa Lopes:

"É inconsciente a argumentação por confundir a faculdade de transcrever, com a de cindir um ato conjunto, indivisível; e por encarar como tutela de direitos alheios o que é apenas efeito decorrente da natureza da permuta, onde há duas transferências recíprocas, inseparáveis uma da outra; por constituírem a essência do próprio contrato".

Com relação ao problema de estarem situados os imóveis permutados em circunscrições diversas, diz o citado Autor que sobrevém uma circunstância que impede o Oficial do Registro de efetuar a transcrição sobre os dois imóveis, porque um deles está fora da circunscrição de sua competência.

É preciso, porém, salientar que, neste último caso, a impossibilidade da dupla transcrição ser feita pelo mesmo Oficial não exime o interessado da obrigação de transcrever o contrato, em relação ao outro imóvel, no Ofício de Imóveis competente. Apenas, pelo limite da competência do Oficial, não pode a transcrição ser realizada abrangendo a totalidade dos imóveis objeto da permuta.

É o que decorre no parágrafo único do art. 211, que preceitua:

"Em caso de permuta, serão, pelo menos, três os exemplares (refere-se o dispositivo ao título de natureza particular), sendo a transcrição feita obrigatòriamente em todos os imóveis permutados, ainda que só um dos interessados promova o registro" (Decreto 4.857/1939).

Esse artigo é cópia do art. 203 do Regulamento 18.542/1928.

O art. 187 da Lei 6.015/73 não manteve essa tradição, pois prescreve apenas que "em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos **os registros** nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo". Neste particular, tendo feito parte da comissão que fez a revisão da Lei 6.015 — chamei a atenção dos meus pares para a tradição dos antigos regulamentos que expressamente mantinham o conceito de que na permuta era obrigatório o registro dos dois imóveis permutados, ainda que um só dos interessados requeresse o registro —, acharam dispensável acrescentar esse detalhe na Lei, por ser óbvio e implícito que pelo mesmo número do protocolo serão feitos **OS REGISTROS nas matrículas correspondentes.**

Finalmente, diz LYSIPPO GARCIA: "Na hipótese de estarem situados os imóveis em circunscrições diversas, tecla sempre batida pelos impugnadores do dispositivo regulamentar, a cautela se tornava impossível e *ad impossibilia nemo tenetur*", ou **ninguém está obrigado a cumprir o impossível.**

Entretanto, essa cautela é possível, basta que o Oficial do Registro que receber o título de permuta em primeiro lugar, o prenote e, depois de examinado, considerando-o em condições de registro, devolva-o à parte com essa nota específica, e em seguida mande registrá-lo no Cartório da situação do outro imóvel. Uma vez lá registrado, o título retornaria ao primeiro Cartório a fim de, com o mesmo número de protocolo, ser aqui registrado, sem nenhum tropeço.

Para tanto, basta um simples Provimento da Corregedoria determinando essa providência.

Evitar-se-ia caso típico consistente em uma recente escritura de permuta, de abril de 1993, de tabelião desta Capital, pela qual houve permuta de um apartamento situado em uma circunscrição imobiliária em troca de um terreno situado em outra; remetido o título para o primeiro Cartório foi registrado, apresentado em seguida ao segundo não o foi, porque o apartamento estava gravado com a cláusula de incomunicabilidade, e, pelo comando normativo do acórdão 8.738-0/6 — Capital, do E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, tornou-se impeditivo o seu registro.

Ora, se fosse tomada a providência exposta, nenhum dos dois títulos teria sido registrado. Entretanto, em decorrência do que aconteceu,

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

um dos permutantes ficou com dois imóveis e o outro sem nenhum, *ex-vi* do art. 859 do Código Civil, o que, dentro do direito, representa uma situação teratológica, que se brama aos ventos para não acontecer.

"Cada manhã que desponta se chama esperança."

Provera a Deus que um corregedor desse imenso Brasil lesse este artigo, pois a medida se impõe.

Na verdade, na discussão desse assunto jurídico, perfilharam, entre outros, nomes que passaram para a posteridade com uma auréola de glória pela respeitável sabedoria — Troplong, Clóvis Beviláqua, Lacerda de Almeida, João Luiz Alves, Virgílio de Sá Pereira, Sá Freire, Philadelpho de Azevedo, todos referenciados no livro de Lysippo Garcia; ele próprio, e até o magnífico Corregedor Serpa Lopes, um a um desfilaram dando seus pareceres sobre a propriedade imóvel e o Registro Imobiliário, sem, contudo, encontrar solução para a questão aqui abordada, a qual consideraram impossível — *ad impossibilia nemo tenetur.*

Em vista disso, agora, consciente da enorme distância que nos separa, envergonhado, percebendo o aspecto reprovador de todos eles, senti no fundo do meu coração uma imensa necessidade de dar alguma coisa a Nossa Senhora e ao Menino Jesus, e, assim configurando, jogo minhas laranjas para cima, fazendo malabarismos.

JETHER SOTTANO

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

PROVIDÊNCIAS PARA O XX ENCONTRO

Aproxima-se a data para a realização do XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, marcada para o período de 13 a 17 de setembro vindouro, de segunda a sexta-feira, em Blumenau-SC. À frente de sua organização, está o registrador Hélio Egon Ziebarth, que não tem medido esforços para o seu sucesso.

O IRIB conclama seus Associados para uma presença expressiva ao conclave, intitulado Encontro Maria Helena Leonel Gandolfo, com o fim de homenagear também a dinâmica Vice-Presidente da Entidade, que de tantas formas já deu provas de sua dedicação à classe.

Está confirmado o Grande Hotel Blumenau como sede do XX Encontro, o qual foi escolhido pelo seu conforto e funcionalidade. Seu endereço é: Al. Rio Branco, 21 — CEP 89010-300 Blumenau-SC, tel. (0473) 26-0145 e Fax (0473) 26-0366.

A empresa transportadora oficial do evento é a Varig.

A Agência Vale do Itajaí Turismo Ltda. foi encarregada dos pormenores para o bem-estar de todos os participantes, incluindo reservas aéreas e hospedagem.

APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Dia 20 do mês em curso, esgota-se o prazo para apresentação de trabalhos à Secretaria do IRIB, para apreciação pela Comissão do Encontro. Os trabalhos deverão ser entregues em papel ofício (215x315mm), em espaço duplo ou triplo.

O temário a ser discutido, que vem despertando muito interesse, está subordinado aos seguintes itens:

Tema I — A Matrícula do Imóvel;

Tema II — Das Retificações de Registro;

Tema III — Títulos Judiciais;

Tema IV — Prática da Lei 6.015/73.

Como das outras vezes, os estudiosos que apresentarem trabalhos ficarão isentos da taxa de inscrição.

PASSEIO PELA CIDADE

Quem quiser conhecer os arredores do Hotel e fazer um passeio a pé pelo centro de Blumenau, num roteiro aproximado de apenas 2.300 metros, poderá visitar, na Rua das Palmeiras, junto da Rua XV de Novembro, o monumento aos imigrantes, com estátua do Dr. Hermann Otto Bruno Blumenau, fundador da cidade.

A Rua das Palmeiras (Al. Duque de Caxias), denominada Boulevard Wenderburg, ostenta as primeiras palmeiras imperiais da colônia, aqui trazidas por Dr. Blumenau. Nessa rua, outra atração é o Museu da Família Colonial, em verdadeiro estilo enxaimel.

O Biergarten (Jardim da Cerveja) se encontra na Praça Hercílio Luz; nos fundos, o Porto Fluvial de Blumenau. Nos jardins do Biergarten, o monumento aos Voluntários da Pátria, representados por soldados em luta na Guerra do

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

Paraguai (1865/1870) e Segunda Guerra Mundial (1938/1945), e o marco com o nome dos primeiros imigrantes.

O Centro de Cultura, na Rua XV de Novembro, inicialmente Prefeitura Municipal, é um local de promoção do talento artístico da cidade. Nessa mesma rua, encontra-se o Mausoléu do fundador da cidade e seus familiares; a Casa Husadel, datada do início do século; a Igreja Matriz São Paulo Apóstolo, com belos vitrais; o Castelinho, em estilo germânico; a Sociedade Dramático-Musical Carlos Gomes. A atual Prefeitura fica na Av. Beira Rio, s/n.

Vale a pena ainda visitar o Mirante, no centro, com vista panorâmica da cidade, e, à margem do rio Itajaí-Açu, o Vapor Blumenau-I, construído na Alemanha em 1895, e que foi o meio mais eficiente de comunicação entre a colônia e o porto no litoral. Na margem oposta, o Moinho do Vale, um dos cartões-postais da cidade.

Na esquina da Al. Duque de Caxias com as Ruas Amazonas e Pastor Oswaldo Hesse, pode ser vista a Igreja Evangélica, de fascinante arquitetura, assim como o Cemitério Evangélico, ao lado, onde se encontram os despojos de tradicionais famílias blumenauenses.

Quem quiser se deslocar um pouco mais, poderá ir conhecer, na Rua Alberto Stein, bairro Velha, o complexo da PROEB — Fundação Promotora de Exposições de Blumenau, composto por quatro pavilhões de exposição, que possuem infra-estrutura interna com cozinhas, bares, guichês, salas de reunião e sanitários. Sua localização é privilegiada, pois fica perto do centro, em local com imenso estacionamento e características visuais germânicas. Junto aos pavilhões da PROEB, pode ser visitada uma boa área de comércio.

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA
Edital de Convocação

Nos termos do art. 23 combinado com o art. 25, parágrafo único, dos Estatutos do IRIB, ficam convocados todos os Associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 17 de setembro de 1993 (sexta-feira), às 14:00 horas, no Grande Hotel Blumenau, em Blumenau-SC, ocasião em que será realizado o XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do dia:

I. Discussão e votação do Relatório da Diretoria;

II. Discussão e votação do Balanço Anual;

III. Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos Sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 2 de agosto de 1993

DIMAS SOUTO PEDROSA
Presidente

ERRATA — Por erro de impressão, o mês no expediente do *BOLETIM* de Julho saiu trocado. Assim, onde se lê "Abril de 1993 — N. 191", leia-se "Julho de 1993 — N. 194".

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); **Vice-Presidente**, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário Geral**, Roberto Sant'Anna (SP); **1º Secretário**, Jersé Rodrigues da Silva (SP); **2º Secretário**, Gilma Teixeira Machado (MG); **Tesoureiro Geral**, Virgínio Pinzan (SP); **1º Tesoureiro**, José Simão (SP); **2º Tesoureiro**, Meirimar Barbosa Júnior (SP); **Diretor Social e de Eventos**, Mauro Souza Lima (PE); **Diretor de Publicidade e Divulgação**, Ademar Fioraneli (SP); **Diretor de Assistência aos Associados**, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); **Diretor Legislativo**, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo: Presidente**, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário**, Léa Emília Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Vale Teixeira (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Myrthes de Araujo Ventura (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalício Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Gleci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Antônio Carlos Carvalhaes (SP), João Baptista Galhardo (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR), Oly Érico da Costa Fachin (RS) e Sérgio Toledo de Albuquerque(AL); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Hélio Egon Ziebarth (SC) e Oscar Salazar Moura da Cruz (MS); **Conselho de Ética:** Adolfo Oliveira (RJ), Elvino Silva Filho (SP) e Ítalo Conti Júnior (PR); **Suplentes do Conselho de Ética:** Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1993 — N. 195

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa
Redação: Ademar Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPESP n. 2.510
Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I
— 12º andar — conjs. 1.201/1.202
— CEP 01311-300 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
Fax.: (011) 284-6958