

## Dados Básicos

Fonte: 0034052-29.2011.8.26.0554

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 13/12/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:26/02/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Santo André (2º SRI)

Relator: José Renato Nalini

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Compromisso de permuta – Negócio jurídico com evidente feição de definitivo – necessidade de escritura pública – Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0034052-29.2011.8.26.0554, da Comarca de SANTO ANDRÉ, em que é apelante LUIZ GERALDO ISOLDI DE SYLOS e apelado o 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso interposto, confirmando a r. sentença, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPARETTO GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, CARLOS AUGUSTO DE SANTI RIBEIRO, Decano em exercício, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO e ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO,

respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 13 de dezembro de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Compromisso de permuta – Negócio jurídico com evidente feição de definitivo – necessidade de escritura pública – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou procedente a dúvida e por consequência obsteu o registro de compromisso de permuta em decorrência da inobservância do rol taxativo do sistema registral.

Sustenta o apelante, em apertada síntese, que o entendimento mais adequado diante da evolução de pensamento jurídico é a extensão dos efeitos dados à promessa de compra e venda a promessa de permuta.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A promessa de permuta constitui duas promessas recíprocas e simultâneas de venda, mesmo paralelo existente entre a permuta em si e o contrato definitivo de venda e compra (parte do voto do Desembargador Luiz Tâmbara na Apelação Cível 101195-0, data do julgamento 11/07/2003, CSM, em referência a Valmir Pontes, Registro de Imóveis, Saraiva, 1982, pág. 91).

Determinado pelo Código Civil, art. 533, a aplicação das disposições referentes à compra e venda à troca, e existindo expressa previsão legal de ingresso da promessa de compra e venda no sistema registral (art. 167, inciso I, item 18 da Lei de Registros Públicos) justa é a interpretação que autoriza o ingresso no RI também do instrumento de compromisso de permuta irretratável e irrevogável.

Aliás, nesse sentido já decidiu o STF de que ‘os mesmos princípios que regem a execução das promessas de compra e venda de imóveis aplicam-se ao negócio jurídico caracterizado como promessa de permuta’. (RE n. 89.501-9, citado na ‘Revistade Direito Imobiliário’, vol. 6, p.134-135).

Vale dizer, em arremate que assim também leciona o i. Desembargador José Osório de Azevedo Júnior, pois determinando a lei o acesso da promessa de venda e compra ao Registro de Imóveis, automaticamente permitiu também o da promessa de permuta (Compromisso de Compra e Venda, São Paulo: Saraiva, 2ª. ed., 1983, pág. 251).

No caso dos autos, o problema para ingresso do título no registro imobiliário é outro. Atento ao teor do documento de fls. 24/32, malgrado nominado compromisso de permuta, o ajuste entabulado consubstanciou verdadeiro negócio definitivo.

As partes, em momento algum, pelo instrumento juntado, se obrigaram a declarar vontade, característica básica do contrato preliminar. O negócio jurídico realizado entre as partes já é a própria permuta das ações nomeadas pelo imóvel descrito às fls. 25, o que exige por seu conteúdo, na forma do art. 108 do Código Civil, a lavratura de escritura pública.

Por todo o exposto, nego provimento ao recurso interposto, confirmando a r. sentença.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça

(D.J.E. de 26.02.2013)