

## Dados Básicos

**Fonte:** 2010.049979-6

**Tipo:** Acórdão TJSC

**Data de Julgamento:** 30/03/2011

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:**14/04/2011

**Estado:** Santa Catarina

**Cidade:** Itapema

**Relator:** Fernando Carioni

**Legislação:** Art. 167, I, 30 e art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73.

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA. REGISTRO. EXEGESE DO ART. 167, I, 30, DA LEI N. 6.015/1973. RECURSO PROVIDO. A suscitação de dúvida, regulada pelos arts. 198 e seguintes da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), é a justificação desencadeada pelo Tabelião ao Juízo da Vara de Registro Públicos, após indeferimento de requerimento de registro sobre bem imóvel. Pouco importa a denominação adotada no instrumento contratual firmado; quando for ela entabulada de forma perfeita e acabada, com a efetiva tradição dos bens, há que se conferir legitimidade registral.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA**

**Apelação Cível nº 2010.049979-6, de Itapema**

**Relator:** Des. Fernando Carioni

**Juiz Prolator:** Rodrigo Coelho Rodrigues

**Órgão Julgador:** Terceira Câmara de Direito Civil

**Data de Julgamento:** 30/03/2011

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA. REGISTRO. EXEGESE DO ART. 167, I, 30, DA LEI N. 6.015/1973. RECURSO PROVIDO.

A suscitação de dúvida, regulada pelos arts. 198 e seguintes da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), é a justificação desencadeada pelo Tabelião ao Juízo da Vara de Registro Públicos, após indeferimento de requerimento de registro sobre bem imóvel.

Pouco importa a denominação adotada no instrumento contratual firmado; quando for ela entabulada de forma perfeita e acabada, com a efetiva tradição dos bens, há que se conferir legitimidade registral.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2010.049979-6, da comarca de Itapema (2ª Vara), em que é apelante Roberto Carlos Castagnaro, e apelado Interventor Designado do Ofício de Registro de Imóveis de Itapema:

**ACORDAM**, em Terceira Câmara de Direito Civil, por votação unânime, dar provimento ao recurso. Custas legais.

#### **RELATÓRIO**

Roberto Carlos Castagnaro deflagrou suscitação de dúvida negativa contra ato praticado pelo ilustre interventor Cláudio Rodrigo Ferraresi, do Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Título e Documentos da comarca de Itapema, na qual sustentou que não obteve o respectivo registro/averbação do contrato particular de promessa de permuta de bens imóveis por ele apresentado.

Salientou que teve seu pedido rejeitado sob o argumento de que o instrumento não constava no rol taxativo do artigo 167, I, da Lei n. 6.015/1973.

Informou que, embora o contrato entabulado se refira à "promessa de permuta", retrata permuta típica, perfeita e acabada, com a tradição dos bens e outorga da quitação geral e irrevogável, porquanto irrelevante a terminologia, pelo que se inclui no rol da lei de regência.

Acrescentou que, ainda que se entenda que o contrato seja preliminar, deve ser reconhecido o direito ao registro, consoante o art. 463 do Código Civil, prestigiando à eficácia do contrato perante terceiros.

Requeru, por fim, o devido registro, sob à égide do art. 167, I, 30, da Lei n. 6.015/1973, e, subsidiariamente, a autorização por equiparação do registro à promessa de permuta conferida à promessa de compra e venda (art. 533 do Código Civil). Ainda, subsidiariamente, o reconhecimento de que o Código Civil autorizou expressamente o acesso do contrato preliminar ao registro (art. 463).

A representante do Ministério Público manifestou-se pela improcedência do pedido (fl. 28).

O Juiz Rodrigo Coelho Rodrigues sentenciou o feito, em cuja parte dispositiva da sentença encerrou o seguinte teor:

ANTE O EXPOSTO, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA formulado por ROBERTO CARLOS CASTAGNARO, reconhecendo como legal a exigência feita pelo Oficial do Registro de Imóveis.

Sem custas.

Cientifique-se o Oficial requerente, após archive-se (fls. 30-31).

Irresignado, o autor interpôs recurso de apelação, no qual repisou os argumentos apresentados na inicial e requereu a reconsideração do pedido para determinar o registro do contrato, com o objetivo de dar conhecimento a terceiros da existência do negócio.

A douta Procuradoria-Geral de Justiça, na lavra do Exmo. Sr. Dr. Aurino Alves de Souza, opinou pelo conhecimento e provimento do recurso (fls. 50-53).

## **VOTO**

Trata-se de apelação cível interposta por Roberto Carlos Castagnaro, porque inconformado com a decisão do Juízo a quo, que julgou improcedente o pedido de suscitação de dúvida encaminhado pelo ilustre interventor do Ofício de Registro de

Imóveis e Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Título e Documentos da comarca de Itapema, referente ao registro do contrato de promessa de permuta.

Primeiramente, cumpre observar que a suscitação de dúvida é regulada pelos arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), e busca a manifestação do Magistrado sobre a legitimidade ou ilegitimidade da condição exigida pelo oficial competente para a efetivação do registro.

In casu, objetiva o apelante o registro da existência do contrato de promessa de permuta por ele apresentado, para dar ciência a terceiros de que o bem, objeto da matrícula, foi negociado entre as partes, pelo que não pretende promover a transcrição do título, tampouco obter a transferência da propriedade.

Importa informar que o contrato particular de promessa de permuta juntado aos autos (fls. 24-27) refere-se ao acordo de permuta avençado entre o apelante e o Sr. Alberto Ramon Silva, que tem por objeto uma área de 43.289,53 m<sup>2</sup> (quarenta e três mil duzentos e oitenta e nove e cinquenta e três metros quadrados) e respectivas benfeitorias e acessões, situado em Canasvieiras - Florianópolis, de propriedade do apelante, e os bens imóveis descritos como sala comercial e apartamento situados em Balneário Camboriú, de propriedade do segundo permutante.

Pelo que se infere da cláusula 3.1 do contrato, foi declarada a sua eficácia imediata, recebidos os imóveis no mesmo ato, no estado em que se encontram, outorgando plena, geral e irrevogável quitação (fl. 26).

Com efeito, em atenção ao sustentado pelo apelante, o registro do contrato de permuta é possível e previsto no art. 167, I, 30, da Lei de Registros Públicos, in verbis:

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

[...]

30) da permuta;

Assim, merece guarida o apelo do interessado, haja vista que os atos praticados pelas partes somente podem ser opostos a terceiros quando registrados no órgão competente.

A questão aventada pelo apelante encontra subsídio no preceito do art. 221, caput, do Código Civil, in verbis:

Art. 221. O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.

Sobre o tema leciona Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

No caso de negócio jurídico formalizado por meio de negócio particular, sua validade (entre as partes e com relação a terceiros), está condicionado aos requisitos gerais de todo e qualquer negócio jurídico. Para que seja eficaz com relação a terceiros, além de dever revestir-se dos requisitos do art. 654, § 1º, deve ser registrado no cartório de títulos e documentos (LRP 127, I e 129, § 9º) (Código civil comentado. 6 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 400).

Em que pese a interpretação dada pelo titular do Ofício do Registro de Imóveis, que negou o respectivo registro sob o argumento de que o documento tratava-se de simples "promessa" de permuta, tem-se que o contrato preliminar que não conste cláusula de arrependimento deverá ser levado à registro, consoante preceitua o art. 463, parágrafo único, do Código Civil, ex vi:

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

Sobre o tema, é o escólio de Maria Helena Diniz:

Efetuada o contrato preliminar sem cláusula de arrependimento (RT, 672:176), observando-se o disposto no art. 462 do Código Civil, e assentado no registro competente [...], terá ele validade erga omnes (RT, 647:102 - em contrário Súmula 239 do STJ), prevenindo direitos contra terceiros, e será irrevogável, conseqüentemente, qualquer dos contratantes poderá exigir a celebração do contrato definitivo prometido, concedendo por meio de notificação judicial ou extrajudicial, um prazo ao outro para sua efetivação. Esse registro impedirá a efetivação de ulteriores atos negociais sobre o bem (objeto do contrato preliminar) e, conseqüentemente, evitará não só o prejuízo a quem já o adquiriu, como também a fraude contra credores. "A disposição do parágrafo único do art. 463 do novo Código Civil deve ser interpretada como fator de eficácia perante terceiros" [...]. Na ausência do registro, havendo venda do bem a terceiro, por haver relação de direito pessoal entre as partes, que elaboraram o contrato preliminar, o promitente vendedor responderá pelas perdas e danos (Código civil anotado, 13 ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 387).

Tecidas essas considerações, conclui-se que pouco importa a denominação adotada, como promessa de permuta ou permuta, quando esta foi realizada de forma perfeita e acabada, com a efetiva tradição dos bens, o que implica em conferir a legitimidade registral.

## **DECISÃO**

Nos termos do voto do Relator, dá-se provimento ao recurso para determinar o registro do contrato no cartório competente.

Participaram do julgamento, realizado no dia 22 de março de 2011, com votos vencedores, os Exmos. Srs. Des. Marcus Tulio Sartorato e Maria do Rocio Luz Santa Ritta. Lavrou parecer, pela douta Procuradoria-Geral de Justiça, o Exmo. Sr. Dr. Aurino Alves de Souza.

Florianópolis, 30 de março de 2011.

**Fernando Carioni, Presidente e Relator**

(D.J. de 14.04.2011)

