



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 13500

Autos nº: 0087961-44.2020.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. PEDRA AZUL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DE UM DOS IMÓVEIS PERMUTADOS. CIRCUNSCRIÇÃO DIVERSA. PRINCÍPIO DA CINDIBILIDADE. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020, ARTS. 715, III E VI E 753. ARQUIVAMENTO.

Vistos, etc.

Trata-se de expediente encaminhado a esta e. Casa Correccional, em que a MMª Juíza de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedro Azul - MG solicita parecer técnico acerca do noticiado pela Oficiala Interina do Ofício do Registro de Imóveis daquela Comarca, nos autos do processo de Suscitação de Dúvida nº 50007559520208130487, a qual relatou que, após análise de uma Escritura Pública de Permuta, deparou-se com uma incongruência relativa ao imóvel de matrícula 3775, já que o título menciona que parte da área deste imóvel, objeto da Escritura Pública de Permuta, não possui registro em nome do 1º Permutante, Espólio de Nilton Pereira Pessoa, que apenas possui Escritura Pública de Compra e Venda, que não foi registrada ou sequer apresentada a registro até a presente data.

Parecer da GENOT ao evento nº 4344440.

É o relatório.

Inicialmente, permita-se pontuar que a Escritura Pública de Permuta juntada ao evento nº 4251603 entre Espólio de Nilton Pereira Pessoa (1º Permutante) e André Luiz Coelho Merlo e sua mulher Andreia Ferreira de Carvalho Merlo e AL Empreendimentos Imobiliários LTDA (2º Permutantes) foi lavrada em razão de Alvará concedido pelo MMª. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Governador Valadares, Dr. José Arnóbio Amariz de Souza, conforme se infere do documento juntado à f. 32 do evento nº 4200585.

Nessa linha, infere-se que os objetos da permuta foram: em relação ao 1º permutante - a) imóvel denominado "Fazenda Arizona", gleba 1, inscrito sob a matrícula nº 5459 no CRI de Pedra Azul; b) imóvel denominado "Fazenda Arizona", gleba 2, inscrito na matrícula de nº 5460 do CRI de Pedra Azul; c) uma área de 64,2498 ha pertencente ao imóvel denominado "Fazenda Juerana", inscrito na matrícula de nº 3775 do CRI de Pedra Azul. Já em relação aos 2º Permutantes uma sorte de terras medidas e legitimadas, situada no lugar denominado "Fazenda Santa Julieta", inscrita na matrícula do CRI

de Itambacuri sob o nº 12913.

Apresentado o título à registro no SRI de Pedra Azul, a Oficial Interina expediu nota devolutiva (fls. 08/09 do evento nº 4200585), informando a impossibilidade de registro da Escritura Pública de Permuta, tendo em vista que não consta como proprietário do imóvel inscrito sob o nº 3775, Nilton Pereira Pessoa (1º Permutante), razão pela qual fora suscitada dúvida.

Com efeito, em sua impugnação à suscitação de dúvida (fls. 42/49 do evento nº 4200585) os suscitados e 2º Permutantes sustentam a possibilidade de cisão do ato, a fim de que sejam registrados apenas os imóveis matriculados sob os nºs 5459 e 5460, ficando as áreas registradas sob os nºs 11 e 12 da matrícula nº 3775 sem os respectivos registros até que os suscitados promovessem a regularização da área.

Dessarte, o cerne da questão trazido aos autos consiste em verificar sobre a possibilidade de aplicar o princípio da cindibilidade à permuta entabulada pelas partes, registrando-se, apenas, os imóveis matriculados sob os nºs 5459 e 5460.

Pois bem.

A permuta é um contrato pelo qual cada uma das partes se obriga a dar uma coisa para adquirir outra - contrato análogo à compra e venda, como ressalta, aliás, o art. 533, do [Código Civil](#). Na permuta, cada uma das duas coisas é, ao mesmo tempo, objeto e preço e os contratantes são, reciprocamente, comprador e vendedor. Há duas transferências simultâneas, contemporâneas e inseparáveis.

Ainda que, como na compra e venda, o contrato se aperfeiçoe mediante acordo (*consensus*) sobre a coisa (*res*), tendo como preço (*pretium*) o objeto permutado, a transferência do domínio dá-se com o registro. É por essa razão que a cautela se impõe. Permitir-se o registro por apenas uma das partes do negócio, sem a certeza de que a outra parte também registrou o título, poderia dar azo a eventual e futuro desfazimento, na medida em que uma das qualificações poderia ser negativa.

Cabe ao Oficial, então, acerrar-se da certeza de que ambos os títulos foram registrados, como forma de garantia da segurança jurídica, inclusive no que toca a direitos de terceiros, que poderiam vir a adquirir imóvel já de propriedade de um dos permutantes. Na permuta, os dois registros se contemplam, vez que cada qual corresponde ao preço do outro.

Por isso, o art. 187, da [Lei nº 6.015/73](#), obriga os registros nas matrículas correspondentes, sob único número de ordem no Protocolo, em caso de permuta, quando os imóveis pertençam à mesma circunscrição. *Verbis*:

Art. 187 - 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.

Não se pode perder de vista que um título pode expressar diversos direitos distintos, desde que envolva as mesmas partes. Estes direitos podem ter ou não uma relação de dependência entre

si. Por exemplo, se estivermos falando de uma compra e venda com pacto adjeto de hipoteca, os dois direitos são complementares, de modo que um não existiria sem o outro. Contudo, encontramos alguns títulos que possuem vários direitos, mas que podem ser individualizados, ou seja, podem existir independentemente dos outros direitos contidos no título sem que tenham sua essência alterada.

O princípio da cindibilidade possibilita que a parte requeira o registro de apenas parte dos direitos apresentados no título, desde que exista possibilidade de separação dos referidos direitos. Assim, no caso de uma única escritura em que esteja ocorrendo a venda de vários imóveis, por exemplo, é possível que a parte requeira expressamente (por escrito) que seja utilizado o princípio da cindibilidade e que naquele momento seja registrada a venda apenas de um ou de alguns dos imóveis contidos na escritura. O mesmo ocorre no caso de haver um inventário no qual existam vários imóveis; pode-se requerer o registro de apenas um ou alguns deles e deixar o registro dos restantes para um momento posterior.

Além da vontade da parte de registrar apenas parte dos direitos, pode ocorrer também situações em que a análise do título apontou que parte destes direitos se encontrariam aptos a ter ingresso no registro de imóveis, enquanto outra parte teria algum problema que impediria seu ingresso no momento e da forma como esses direitos foram apresentados. Neste caso, o princípio da cindibilidade possibilita que a parte opte por registrar os direitos que tiveram qualificação registral positiva enquanto busca a solução para os problemas apresentados nos demais.

Dessa forma, deve-se destacar, todavia, como já indicado, que o princípio da cindibilidade não permite que se edite um direito único, desfigurando-o. Assim, não é possível que se requeira a cindibilidade para evitar o registro apenas de algumas cláusulas do negócio, como no caso de uma doação com cláusula de inalienabilidade, de reversão ou qualquer outra que faça parte da essência da vontade expressa no ato. Devemos então pensar: sem esta parte que não estaria sendo registrada no momento, o negócio ainda teria ocorrido? Sua postergação altera a vontade das partes? Tem possibilidade de trazer qualquer tipo de prejuízo para elas ou para terceiros? Se qualquer destas perguntas tiver resposta afirmativa, não será possível que se aplique o referido princípio.

Nesse diapasão, cite-se como exemplo a a recente decisão do Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo que na [Apelação nº 1004930-06.2015.8.26.0362](#), entendeu pela possibilidade de cisão do ato, possibilitando a inscrição autônoma de uma das aquisições de imóveis situados em circunscrições diversas. Transcreve-se parte do referido excerto:

"O contrato de permuta apresenta quer equivalência de obrigações dos contratantes, quer recíproca dupla função dos bens permutados: na espécie, trata-se de imóveis que, sob certo aspecto, são objeto material de uma aquisição, mas, sob outro, simples instrumento de pagamento da aquisição concorrente.

Essa característica da permuta não implica, ipso facto, a perda da autonomia jurídica dos títulos, e, com isto, sua consequente cindibilidade formal e material.

É que a permuta é um contrato de natureza consensual, de sorte que o titulus se aperfeiçoa sem a tradição. Esta última, quando a permuta diga respeito a bens imóveis, exige o modo registral, constitutivo, para que se atualize a transcendência real do contrato, ajuste que, no entanto, já se tem por aperfeiçoado com o só acordo de vontades, inclusive da intenção da traditio.

Por mais discutível seja que a evicção e o vício redibitório importem num desfazimento obrigatório da permuta – tese que negaria, sem mais, a possibilidade de o prejudicado, em tais situações, eleger entre a (i) indenização e (ii) a recuperação do imóvel que serviu por meio pagamento (v., neste sentido, a doutrina de Pelayo de la Rosa Diaz, La permuta: Desde Roma al derecho español actual. Madri: Montecorvo, 1976, p. 360 et sq.) –, certamente não se admitirá, contudo, que o ajuste de permuta fique entregue à potestatividade de um dos contratantes, ao ponto de que, refutando-lhe o registro (isto é, frustrando-lhe a intenção da traditio implicada no consenso negocial), possa acarretar-lhe unilateralmente a resolução.

A própria técnica registral adotada pela Lei n. 6.015/1973 indica, reitere-se, que a necessidade de dois ou mais distintos registros *stricto sensu* reclame qualificações registrais autônomas.

No plano do direito material (i.e., do direito das obrigações), a questão põe-se no plano da eficácia do negócio jurídico, em que está o adimplemento.

O figurante que haja sofrido a perda do domínio por força do registro *stricto sensu* adimpliu bem (ou seja, é válido e eficaz o registro *stricto sensu* mediante o qual esse adimplemento se perfez).

A inviabilidade de outro ou de outros registros *stricto sensu* (e, portanto, o inadimplemento da outra ou das outras prestações do negócio de troca) não conduzem, necessariamente, à invalidade ou à ineficácia do adimplemento que já se fez. Independentemente de outro registro *stricto sensu* que se houvesse de lavar, o primeiro é válido e eficaz, até que se desfaça, desfazimento que dependerá do que, fora do registro de imóveis, ajustarem os figurantes ou decidir o juiz acerca do inadimplemento, segundo o direito material. A conclusão contrária permitiria, aliás, que o figurante de má fé impusesse ao outro todas as despesas de inscrição, ou mesmo que desfizesse unilateralmente o negócio de permuta, recusando-se a dar a registro a transmissão que o favorecesse.

É, de resto, uma recente lição passada por ADEMAR FIORANELLI:

"Já tivemos a oportunidade de manifestar pensamento favorável à cindibilidade da escritura de permuta, na impossibilidade do registro de um dos imóveis, ainda mais quando por expressa autorização dos permutantes, em artigo publicado no Jornal Novos Tempos, Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo, 1995, nº 9, no sentido de que 'no caso de permuta, malgrado o disposto no art. 187, da Lei nº 6.015/73, nada obsta o registro do título em relação a um dos imóveis permutados, que recebeu qualificação positiva. Não seria lógico que um dos outorgantes-permutantes, para usar de seu direito, venha a suportar as despesas com o registro de todos os imóveis, não podendo ser descartada a possibilidade de que o título, em relação aos demais imóveis, tenha problemas de ordem formal que impossibilitem seu registro, ou mesmo estarem situados em outros Municípios ou Comarcas.' [...] Pensamos que não se pode criar, ao nosso juízo, uma regra que só valha quando os imóveis objetos da permuta estejam subordinados à mesma Circunscrição Imobiliária, mas que não tenha o mesmo valor quando os imóveis estiverem situados em circunscrições ou Comarcas diversas. É possível, portanto, sustentar a cindibilidade do título, como acima fizemos, sempre respeitando fundamentos e opiniões contrários" (A cindibilidade dos títulos. Exemplos práticos. In: Direito Notarial e Registral. Homenagem às Varas de Registros Públicos da comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016, pp. 409-413; compartilhem deste mesmo entendimento Gilberto Valente da Silva, Antonio Albergaria e Josué Modesto Passos).

3.O art. 187 da Lei n. 6.015/1973 –a que acena o digno Registrador suscitante– não impõe, em caso de permuta (art. 533 do Cód. Civ.), a disjuntiva de que ou se registrem os fatos inscritíveis todos, ou nenhuma inscrição se faça.

Essa regra, com efeito, trata tão-somente da técnica que se há de adotar para a inscrição no protocolo (Livro n. 1), quando em cartório se apresentar um título formal que contenha negócio jurídico de escambo de dois ou mais imóveis permutados que se situem na mesma circunscrição imobiliária.

Neste caso -diz o art. 187-, conquanto se hajam de fazer, *ex hypothesi*, dois ou mais registros *stricto sensu* (n. 30 do inc. I do art. 167 da Lei de Registros Públicos), basta que se faça um só lançamento no Protocolo (i.e., uma só prenotação).

E mais que isso o art. 187 não diz, porque, simplificando-se, com a Lei de 1973, o que antes determinava o art. 203 do Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939 (a saber: "na permuta haverá duas transcrições com referências recíprocas e números de ordem seguidos no protocolo e no livro de transcrição, sendo também distintas e com referências recíprocas as indicações no indicador real" -os destaques não são do original), não se reproduziu no novo diploma, entretanto, o que constava no parágrafo único do art. 211 do antigo Regulamento, regra esta -ela sim- que permitia concluir pela obrigatoriedade de fazerem-se todos os registros (à época, transcrições) ou nenhum deles, por abrir exceção ao princípio da instância inclusive (verbis: "Em caso de permuta, serão, pelo menos, três os exemplares, sendo a transcrição feita obrigatoriamente em todos os imóveis permutados, ainda que só um dos interessados promova o registro" -de novo, o realce não é do original).

Não se ignora que tradicional e prestigiosa corrente doutrinária e jurisprudencial vem dando ao mencionado art. 187 interpretação segundo a qual, tratando-se de imóveis localizados sob a atribuição de um mesmo ofício de registro, seria obrigatória a registo de todos os fatos inscritíveis (: os títulos de transmissão do domínio de todos os imóveis permutados).

Todavia, esse entendimento, de par com não seguir ad amussim o texto legal, tem ainda o inconveniente de, criando uma dificuldade onde ela não existe (pois, repita-se, a feitura de todos os registros não está imposta no art. 187, ainda quando os imóveis estejam todos na mesma circunscrição), deixar sem solução o caso de os bens se localizarem em circunscrições distintas (dentro da mesma comarca, ou de comarcas diversas, ou de Estados-membros diferentes, ou mesmo e ainda de vários países). Assim, não impondo a

lei nenhum meio ou procedimento para controlar a lavratura dos registros que não forem, todos, da atribuição de um mesmo ofício de imóveis, não aparenta possa este Conselho -ao qual não se atribuiu competência normativa, sequer diretiva- expedir uma solução técnico-normativa que o próprio legislador preferiu não desfiar. DO EXPOSTO, por meu voto dou provimento ao recurso, para que se faça o registro, tal como foi rogado".

A propósito, cite-se parte do parecer da GENOT coligido ao evento nº 4344440:

"De outro lado, há os que entendem que a previsão acima nada mais é do que uma simples instrução de racionalização do registro da permuta. Para tanto, transcreve-se o artigo de Vitor Frederico Kämpel e de Giselle de Menezes Viana acerca do tema:

(...)

A analogia com a compra e venda – até por força do art. 533 – é a chave de compreensão da permuta no atual sistema jurídico. E por isso deve orientar o intérprete na solução de problemas relativos a essa modalidade contratual, inclusive na problemática ensejadora do presente artigo: a incidência do princípio da cindibilidade nos instrumentos de permuta.

O princípio registral da parcelaridade ou cindibilidade do título significa a possibilidade de cisão do título apresentado a registro, de modo a aproveitar ou extrair determinados elementos aptos a ingressar de imediato no fôlio real, e desconsiderar outros cujo registro esteja obstado ou dependa de providências adicionais².

A gênese da ideia de cindibilidade está intimamente atrelada ao sistema matricular inaugurado pela lei 6.015/1973. A referida lei substituiu o antigo sistema de transcrições pelo modelo inscitivo, moldado em torno da figura da matrícula. Ora, pelo sistema de transcrições, o título (em sentido formal) era literal e integralmente transcrito no fôlio registral. Não havia que se cogitar, desse modo, o registro parcial ou a cindibilidade do título.

Com a instituição da unitariedade matricular, contudo, o foco do sistema passa dos sujeitos e dos respectivos títulos (em sentido formal) para o próprio imóvel e as mutações jurídicas por este sofridas. Com essa mudança de perspectiva, o "título" passou a ser compreendido não mais apenas em seu aspecto formal (como objeto do registro) mas principalmente em seu aspecto substantivo (como causa do registro)³. E por este viés se justifica logicamente a opção pelo sistema de matrículas e pela técnica inscitiva em detrimento das antigas transcrições⁴.

Se o título passa a ser compreendido fundamentalmente como a causa do registro, então passa a ser possível que um mesmo título, referente a múltiplos imóveis, dê causa a múltiplos assentamentos, repercutindo em matrículas diversas. Se é inquestionável que um único título pode dar causa a lançamentos em mais de uma matrícula, remanesce, porém, a pergunta: é possível que um título não dê causa a todos os lançamentos que está vocacionado a ensejar? Em outras palavras: é possível o aproveitamento parcial do título, de modo a permitir seu ingresso diferido no fôlio real?

A doutrina e a jurisprudência entendem que sim, em determinados casos⁵. Defende-se, em geral, que a cindibilidade apenas seria possível nas hipóteses em que os negócios jurídicos reunidos no mesmo instrumento não são inter-relacionados, mas apenas justapostos por economia formal⁶. É o exemplo da escritura de venda e compra de dois ou mais imóveis, ou, ainda, de diversas frações ideais de um mesmo imóvel⁷. Admitir-se-ia a cisão, também, em títulos judiciais como o formal de partilha e as cartas de adjudicação e arrematação englobando múltiplos bens.

Em casos como a compra e venda cumulada com usufruto, ou com pacto de hipoteca, por outro lado, entende-se que a inter-relação entre os negócios jurídicos obstará o assentamento parcial. Ou seja, embora o título contenha negócios jurídicos distintos, estes seriam indissociáveis, e por isso devem ser registrados simultaneamente.

A discussão sobre a cindibilidade torna-se ainda mais interessante no específico caso da permuta, já que, embora haja dispositivo legal a respeito, sua interpretação está longe de ser uniforme.

De acordo com o art. 187 da LRP, "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".

Para uma primeira corrente, o dispositivo significaria uma vedação à cindibilidade nas permutas de imóveis situados na mesma circunscrição. Argumenta-se que, nesta hipótese, haveria uma inquebrável correspondência entre as prestações, impedindo seu ingresso independente no fôlio real⁸.

Uma segunda corrente, contudo, enxerga pretensões mais modestas no art. 187, compreendendo-o como

uma regra de técnica de inscrição, orientada por um imperativo de economia, e não uma proibição apta a justificar a negativa do registro.

Tendo em mente a ideia de título como causa do registro, pende-se à adoção do segundo entendimento. Afinal, o que é prenotado é o título, não o negócio jurídico. Sucede que o título é prenotado sob um único número de protocolo independentemente da quantidade de negócios jurídicos que veicula. Mas então, por que uma menção especial para a hipótese de permuta?

Ao que parece, a regra do art. 187 exprime, antes de tudo, um vetor de racionalidade à inscrição. Para entender essa afirmação, cabe dar um passo para trás, retrocedendo ao momento de lavratura da escritura. O tabelião, lavrada a escritura, entregará, naturalmente, os respectivos traslados a ambos os contratantes. E ambos poderão valer-se do respectivo traslado para instar o registro. Isso por que, diferentemente da compra e venda, que implica uma transladação unilateral (do vendedor para o comprador), a troca implica a transladação recíproca, já que prestação de ambos os contratantes envolve a entrega de uma coisa.

Ora, sendo o mesmo título, no qual se encerram mais de uma transferência, não haveria sentido numa tramitação paralela no Protocolo. Em outros dizeres, o título já contém a permuta de Caio pra Tício e de Tício pra Caio, por isso não precisa ser prenotado duas vezes. Daí uni-los sob a égide de um mesmo número de protocolo.

Parece ser exatamente nessa linha que o art. 187 determina que, havendo requerimento por ambos os interessados ao registro, assumirão o mesmo número de ordem no Protocolo, não por haver uma interconexão desvinculável entre os títulos, mas por se tratar do exato mesmo título, muito embora vocacionado a impactar a situação jurídica de imóveis diversos⁹.

Levando em consideração a já mencionada analogia entre a compra e venda e a permuta, ainda, é possível contrapor a afirmação de que a impossibilidade de cisão da permuta decorreria da sua própria natureza jurídica. Afinal, a natureza jurídica da permuta é idêntica à da compra e venda, ambos são contratos igualmente sinalagmáticos e onerosos. Ocorre que, nos contratos sinalagmáticos, muito embora uma prestação seja dependente da outra para a manifestação volitiva, depois que tal manifestação é instrumentalizada, não subsiste uma causação entre o ato praticado do pagamento e a transferência. Tanto que o pagamento pode ser *pro soluto* ou *pro solvendo*. Sendo assim, por qual razão deve o registrador adentrar no mérito do pagamento na troca e não na compra e venda?

É verdade que, caso um dos contratantes não cumpra sua prestação – que pode consistir não apenas na entrega de coisa imóvel, efetivada pelo registro, mas também na entrega de coisa móvel, efetivada pela tradição, ou até mesmo envolver a eventual complementação em pecúnia – estar-se-ia diante de um enriquecimento ilícito. Mas a figura do enriquecimento ilícito é obrigacional, não seria sequer viável impor sua aferição ao registrador imobiliário. Este deve verificar os elementos essenciais do contrato. O pagamento é questão afeita à execução do contrato, não à sua formação.

O argumento segundo o qual a inter-relação entre as prestações tornaria obrigatório o registro simultâneo no caso da troca perde força ao se considerar que não necessariamente a troca será de um imóvel por outro. Aliás, não só é possível que a prestação de uma das partes envolva bens móveis, como pode até mesmo envolver um bem ainda inexistente, já que a regra do art. 483 também se aplica à permuta¹⁰. Se não há qualquer controle sobre as contraprestações não imobiliárias, nem sobre prestações que envolvam coisa futura e, aliás, nem sobre prestações que envolvam imóveis em outras circunscrições, por qual razão impor-se-ia ao interessado uma dificuldade adicional no caso da troca de um imóvel por outro na mesma circunscrição? Qual seria a distinção ontológica entre a permuta de imóveis situados em circunscrições diversas e a permuta de imóveis situados na mesma circunscrição, a justificar a imposição de registro simultâneo para um caso e não para outro?

Não parece, ainda, suficiente o argumento segundo o qual a intenção do legislador era obrigar o registro simultâneo da permuta em todos os casos mas, ciente da impossibilidade fática, contentou-se em reduzir a obrigatoriedade apenas para a troca entre imóveis da mesma circunscrição.

É bom frisar, ainda, que a discussão a respeito da cindibilidade repercute numa questão emolumentar, que não deve ser ignorada. Imagine-se, por exemplo, um instrumento de permuta envolvendo quinze imóveis, sendo que apenas um dos interessados deseja regularizar a situação registrária da parte que lhe diz respeito. Não tendo o requerente condições para arcar com o registro de todas as transferências, ficaria impedido de registrar a sua própria? Não parece razoável denegar, neste caso, o requerimento do interessado visando registrar apenas um ou alguns dos imóveis. Mas, em todo caso, recomenda-se sempre a cautela do registrador em exigir requerimento expresso e escrito pelo interessado. (em <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/278575/o-principio-registral-da-cindibilidade-na-troca-ou-permuta>)"

In casu, observa-se que os imóveis permutados pertencem à comarcas distintas (Pedra Azul/MG e Itambacuri/MG), sendo que a petição coligida às fls. 42/49 do evento nº 4200585 noticia que

o imóvel situado na Comarca de Itambacuri já fora objeto de inscrição da permuta no respectivo SRI, todavia, sem comprovação.

Por outro lado, dúvidas não pairam acerca da impossibilidade de registro da permuta referente ao imóvel inscrito sob o nº 3775 do CRI de Pedra Azul, porquanto inexistente a presença de Nilton Pereira Pessoa como proprietário do imóvel, sendo certo que eventual inscrição do título no fólio real confrontariam os princípios da continuidade e da disponibilidade, insertos no art. 715, III e VIII do Provimento Conjunto nº 93/2020. *Verbis*:

Art. 715. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária devem visar, respeitada sempre a legalidade, à simplificação e viabilização da prática do ato registral, tendo em vista a preservação dos elementos essenciais do ato ou negócio jurídico, e se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º deste Provimento Conjunto e pelos específicos da atividade, tais como:

(...)

III - da continuidade, a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias;

(...)

VIII - da disponibilidade, a precisar que ninguém pode transferir mais direitos do que os constantes do registro de imóveis, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa);

(...)

De mais a mais, o Provimento Conjunto nº 93/2020, por meio do art. 753, indica ser possível a aplicação do Princípio da Cindibilidade aos registros de permuta. *Verbis*:

Art. 753. 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.

Parágrafo único. A requerimento do apresentante, poderá ser registrada a permuta em apenas uma das matrículas.

(g.n.)

Nesse contexto, ressalte-se que, caso se aplique o princípio da cindibilidade, o registrador deve deixar bem claro no título que somente parte dos direitos foram registrados, especificando-os. No entanto, revela-se necessário que o apresentante assine um requerimento pedindo que caso não seja possível registrar a outra transação seja registrada apenas a sua aquisição, nos exatos termos do artigo 753, suso transcrito.

Pelo exposto, em atendimento à consulta formulada, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, determino o envio de cópia da presente decisão, bem como do parecer carreado ao evento nº 4344440 à 2ª Vara Cível da Comarca de Pedra Azul/MG, para solução da dúvida objeto destes autos.

Oficie-se.

Cópia da presente servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes da CGJ - "Coleção Registro de Imóveis".

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte/MG, 17 de setembro de 2020.

ROBERTA ROCHA FONSECA

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Roberta Rocha Fonseca, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 17/09/2020, às 17:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **4238459** e o código CRC **2DC624A5**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, N° 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 9° Sala: 903

PARECER N° 3534, DE 16 DE SETEMBRO DE 2020.

Autos n°: 0087961-44.2020.8.13.0000

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDRA AZUL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - CONSULTA - PERMUTA - PRINCÍPIO DA CINDIBILIDADE - DIVERGÊNCIA - POSSIBILIDADE - ART. 753 DO PROVIMENTO CONJUNTO 93/2020.

Sr. Gerente,

Trata-se de expediente encaminhado pela MMª Juíza de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude de Pedra Azul/MG solicitando parecer técnico acerca da suscitação de dúvida apresentada pela Oficial do Registro de Imóveis daquela comarca questionando a possibilidade de se registrar 02 (dois) dos 03 (três) imóveis objeto de permuta.

Narra a suscitante, em síntese, que foi lavrada Escritura Pública de Permuta com Torna, mediante alvará judicial, em que o 1º permutante transfere os imóveis de Matrículas n° 5460, n° 5459 e parte do de n° 3775, todos do RI de Pedra Azul, ao 2º permutante que, em contrapartida, transmite o imóvel objeto da matrícula n° 12.913, do RI de Itambacuri.

Informa, entretanto, que apesar de ter sido destacado na referida escritura que o imóvel matriculado sob o n° 3775 teria sido objeto de Compra e Venda pelo 1º permutante (à época, Sr. Nilton Pereira Pessoa e s/m), o registro não teria sido feito, o que inviabilizaria o registro da permuta pretendida.

Esclarece que em que pese os 2º permutantes terem se baseado no Princípio da Cindibilidade, princípio este, inclusive, com o qual coaduna, para pleitearem o registro da permuta de pelo menos (02) dois dos imóveis, entende que sua aplicação, no presente caso,

não é possível eis que se estaria afastada a *Segurança Jurídica para com o terceiro imóvel*.

É o relatório do necessário.

De início registra-se que a questão posta, a ser analisada, se limita a verificar, única e exclusivamente, a possibilidade de aplicação, em tese, do Princípio da Cindibilidade aos registros de Escrituras de Permuta, núcleo da Suscitação de Dúvida constante destes autos, não tendo sido objeto do presente Parecer o exame dos títulos apresentados.

Diz o Código Civil:

Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:

(...)

Nas palavras de Nelson Rosenvald (em Código Civil Comentado – Doutrina e Jurisprudência, Coord. Ministro César Peluso; ed. Manole; pg. 585/586):

(...)

Assim, consiste a troca em um contrato bilateral e oneroso, pelo qual as partes transferem, reciprocamente, quaisquer objetos diversos do dinheiro. As coisas permutadas podem ser heterogêneas: móveis por imóveis; uma universalidade por outra; coisa atual por coisa futura; coisa certa por coisa aleatória, na existência ou na quantidade. (...)

Ambas as partes possuem obrigações recíprocas, com sacrifícios e vantagens comuns. **O objetivo da aquisição e transferência de coisas equivalentes é o mesmo do da compra e venda, diferenciando-se no que diz respeito à inexistência de um preço.** Em comum, pretende-se adquirir propriedade móvel ou imóvel, através da posterior tradição ou registro do título. (destaquei)

(...)

Compra e Venda e Permuta se tratam, pois, de institutos análogos em que a diferença recai apenas na forma de extinção da obrigação, eis que na compra e venda o pagamento se dá exclusivamente em pecúnia, ao passo que na permuta, o dinheiro pode até integrar o pagamento, desde que não ultrapasse o valor do bem permutado sob pena de termos compra e venda com dação em pagamento.

Em que pese a equivalência dos institutos, há aqueles que entendem que no caso da permuta, não seria permitida a aplicação do Princípio da Cindibilidade, não sendo possível, portanto, o registro apenas de um ou de alguns dos imóveis objetos do negócio jurídico. Isto porque a Lei de Registros Públicos seria categórica ao afirmar que:

Art. 187 - 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.

De outro lado, há os que entendem que a previsão acima nada mais é do que uma simples instrução de racionalização do registro da permuta. Para tanto, transcreve-se o artigo de Vitor Frederico Kümpel e de Giselle de Menezes Viana acerca do tema:

(...)

A analogia com a compra e venda – até por força do art. 533 – é a chave de compreensão da permuta no atual sistema jurídico. E por isso deve orientar o intérprete na solução de problemas relativos a essa modalidade contratual, inclusive na problemática ensejadora do presente artigo: a incidência do princípio da cindibilidade nos instrumentos de permuta.

O princípio registral da parcelaridade ou cindibilidade do título significa a possibilidade de cisão do título apresentado a registro, de modo a aproveitar ou extrair determinados elementos aptos a ingressar de imediato no fólio real, e desconsiderar outros cujo registro esteja obstado ou dependa de providências adicionais².

A gênese da ideia de cindibilidade está intimamente atrelada ao sistema matricular inaugurado pela lei 6.015/1973. A referida lei substituiu o antigo sistema de transcrições pelo modelo inscitivo, moldado em torno da figura da matrícula. Ora, pelo sistema de transcrições, o título (em sentido formal) era literal e integralmente transcrito no fólio registral. Não havia que se cogitar, desse modo, o registro parcial ou a cindibilidade do título.

Com a instituição da unitariedade matricular, contudo, o foco do sistema passa dos sujeitos e dos respectivos títulos (em sentido formal) para o próprio imóvel e as mutações jurídicas por este sofridas. Com essa mudança de perspectiva, o "título" passou a ser compreendido não mais apenas em seu aspecto formal (como objeto do registro) mas principalmente em seu aspecto substantivo (como causa do registro)³. E por este viés se justifica logicamente a opção pelo sistema de matrículas e pela técnica inscitiva em detrimento das antigas transcrições⁴.

Se o título passa a ser compreendido fundamentalmente como a causa do registro, então passa a ser possível que um mesmo título, referente a múltiplos imóveis, dê causa a múltiplos assentamentos, repercutindo em matrículas diversas. Se é inquestionável que um único título pode dar causa a lançamentos em mais de uma matrícula, remanesce, porém, a pergunta: é possível que um título não dê causa a todos os lançamentos que está vocacionado a ensejar? Em outras palavras: é possível o aproveitamento parcial do título, de modo a permitir seu ingresso diferido no fólio real?

A doutrina e a jurisprudência entendem que sim, em determinados casos⁵. Defende-se, em geral, que a cindibilidade apenas seria possível nas hipóteses em que os negócios jurídicos reunidos no mesmo instrumento não são inter-relacionados, mas apenas justapostos por economia formal⁶. É o exemplo da escritura de venda e compra de dois ou mais imóveis, ou, ainda, de diversas frações ideais de um mesmo imóvel⁷. Admitir-se-ia a cisão, também, em títulos judiciais como o formal de partilha e as cartas de adjudicação e arrematação englobando múltiplos bens.

Em casos como a compra e venda cumulada com usufruto, ou com pacto de hipoteca, por outro lado, entende-se que a inter-relação entre os negócios jurídicos obstará o assentamento parcial. Ou seja, embora o título contenha negócios

jurídicos distintos, estes seriam indissociáveis, e por isso devem ser registrados simultaneamente.

A discussão sobre a cindibilidade torna-se ainda mais interessante no específico caso da permuta, já que, embora haja dispositivo legal a respeito, sua interpretação está longe de ser uniforme.

De acordo com o art. 187 da LRP, "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".

Para uma primeira corrente, o dispositivo significaria uma vedação à cindibilidade nas permutas de imóveis situados na mesma circunscrição. Argumenta-se que, nesta hipótese, haveria uma inquebrável correspectividade entre as prestações, impedindo seu ingresso independente no fólio real⁸.

Uma segunda corrente, contudo, enxerga pretensões mais modestas no art. 187, compreendendo-o como uma regra de técnica de inscrição, orientada por um imperativo de economia, e não uma proibição apta a justificar a negativa do registro.

Tendo em mente a ideia de título como causa do registro, pende-se à adoção do segundo entendimento. Afinal, o que é prenotado é o título, não o negócio jurídico. Sucede que o título é prenotado sob um único número de protocolo independentemente da quantidade de negócios jurídicos que veicula. Mas então, por que uma menção especial para a hipótese de permuta?

Ao que parece, a regra do art. 187 exprime, antes de tudo, um vetor de racionalidade à inscrição. Para entender essa afirmação, cabe dar um passo para trás, retrocedendo ao momento de lavratura da escritura. O tabelião, lavrada a escritura, entregará, naturalmente, os respectivos traslados a ambos os contratantes. E ambos poderão valer-se do respectivo traslado para instar o registro. Isso por que, diferentemente da compra e venda, que implica uma transladação unilateral (do vendedor para o comprador), a troca implica a transladação recíproca, já que prestação de ambos os contratantes envolve a entrega de uma coisa.

Ora, sendo o mesmo título, no qual se encerram mais de uma transferência, não haveria sentido numa tramitação paralela no Protocolo. Em outros dizeres, o título já contém a permuta de Caio pra Tício e de Tício pra Caio, por isso não precisa ser prenotado duas vezes. Daí uni-los sob a égide de um mesmo número de protocolo.

Parece ser exatamente nessa linha que o art. 187 determina que, havendo requerimento por ambos os interessados ao registro, assumirão o mesmo número de ordem no Protocolo, não por haver uma interconexão desvinculável entre os títulos, mas por se tratar do exato mesmo título, muito embora vocacionado a impactar a situação jurídica de imóveis diversos⁹.

Levando em consideração a já mencionada analogia entre a compra e venda e a permuta, ainda, é possível contrapor a afirmação de que a impossibilidade de cisão da permuta decorreria da sua própria natureza jurídica. Afinal, a natureza jurídica da permuta é idêntica à da compra e venda, ambos são contratos igualmente sinalagmáticos e onerosos. Ocorre que, nos contratos sinalagmáticos, muito embora uma prestação seja dependente da outra para a manifestação volitiva, depois que tal manifestação é instrumentalizada, não subsiste uma causalidade entre o ato praticado do pagamento e a transferência. Tanto que o pagamento pode ser *pro soluto* ou *pro solvendo*. Sendo assim, por qual razão

deve o registrador adentrar no mérito do pagamento na troca e não na compra e venda?

É verdade que, caso um dos contratantes não cumpra sua prestação – que pode consistir não apenas na entrega de coisa imóvel, efetivada pelo registro, mas também na entrega de coisa móvel, efetivada pela tradição, ou até mesmo envolver a eventual complementação em pecúnia – estar-se-ia diante de um enriquecimento ilícito. Mas a figura do enriquecimento ilícito é obrigacional, não seria sequer viável impor sua aferição ao registrador imobiliário. Este deve verificar os elementos essenciais do contrato. O pagamento é questão afeita à execução do contrato, não à sua formação.

O argumento segundo o qual a inter-relação entre as prestações tornaria obrigatório o registro simultâneo no caso da troca perde força ao se considerar que não necessariamente a troca será de um imóvel por outro. Aliás, não só é possível que a prestação de uma das partes envolva bens móveis, como pode até mesmo envolver um bem ainda inexistente, já que a regra do art. 483 também se aplica à permuta¹⁰. Se não há qualquer controle sobre as contraprestações não imobiliárias, nem sobre prestações que envolvam coisa futura e, aliás, nem sobre prestações que envolvam imóveis em outras circunscrições, por qual razão impor-se-ia ao interessado uma dificuldade adicional no caso da troca de um imóvel por outro na mesma circunscrição? Qual seria a distinção ontológica entre a permuta de imóveis situados em circunscrições diversas e a permuta de imóveis situados na mesma circunscrição, a justificar a imposição de registro simultâneo para um caso e não para outro?

Não parece, ainda, suficiente o argumento segundo o qual a intenção do legislador era obrigar o registro simultâneo da permuta em todos os casos mas, ciente da impossibilidade fática, contentou-se em reduzir a obrigatoriedade apenas para a troca entre imóveis da mesma circunscrição.

É bom frisar, ainda, que a discussão a respeito da cindibilidade repercute numa questão emolumentar, que não deve ser ignorada. Imagine-se, por exemplo, um instrumento de permuta envolvendo quinze imóveis, sendo que apenas um dos interessados deseja regularizar a situação registrária da parte que lhe diz respeito. Não tendo o requerente condições para arcar com o registro de todas as transferências, ficaria impedido de registrar a sua própria? Não parece razoável denegar, neste caso, o requerimento do interessado visando registrar apenas um ou alguns dos imóveis. Mas, em todo caso, recomenda-se sempre a cautela do registrador em exigir requerimento expresso e escrito pelo interessado. (em <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/278575/o-principio-registral-da-cindibilidade-na-troca-ou-permuta>)

Por fim, *s.m.j.*, o Provimento Conjunto nº 93/2020 veio, de maneira expressa, abarcar a tese da possibilidade de aplicação do Princípio da Cindibilidade aos registros de permuta:

Art. 753. 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.

Parágrafo único. A requerimento do apresentante, poderá ser registrada a permuta em apenas uma das matrículas. (destaquei)

V.Sa. Este é o parecer que, *sub censura*, submete-se à elevada e criteriosa análise de

Belo Horizonte, 16 de setembro de 2020.

Christianne de Melo Lemos

Técnico Judiciário



Documento assinado eletronicamente por **Christianne de Melo Lemos, Técnico Judiciário**, em 17/09/2020, às 08:01, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **4344440** e o código CRC **81AFCA58**.