



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 4457

Autos nº: 0022099-29.2020.8.13.0000

Vistos, etc.

Trata-se de decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Unaí/MG, em data de 16/04/2020 (Eventos nºs 3508612 e 3646604), encaminhada a esta Casa Correicional para as devidas considerações visto que, segundo ele, não foi encontrado nenhum precedente desta Casa disponibilizada no banco de decisões da CGJ-MG, a respeito da consulta realizada pelo Ofício do 1º Tabelionato de Notas de Unaí/MG, relacionada à possibilidade e cotação de emolumentos para lavratura de escritura de permuta de imóvel por bem móvel (veículo) e parte em dinheiro.

Parecer da GENOT ao evento nº 3680034.

É o relatório.

Aprovo Parecer da GENOT pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Proceda-se conforme ali sugerido.

Lance-se cópia do Parecer 1308 (evento nº 3662018), bem como desta decisão no Banco de Precedentes da CGJ - Coleção Tabelionato de Notas.

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

Belo Horizonte , 28 de abril de 2020.

João Luiz Nascimento de Oliveira
Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 28/04/2020, às 13:49, 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 **3683685** e o código CRC **E1C026E6**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 9º Sala: 903

PARECER Nº 1308, DE 22 DE ABRIL DE 2020.

EMENTA: CONSULTA JUIZ DIREITO DIRETOR FORO DA COMARCA DE UNAÍ-MG. TABELIONATO DE NOTAS. PERMUTA. BEM IMÓVEL POR MÓVEL (VEÍCULO). POSSIBILIDADE. EMOLUMENTOS. TABELA 1 - ATOS DO TABELIÃO DE NOTAS, Nº 4, "b" C/C §3º, DO ART. 10 DA LEI ESTADUAL 15.424/04 e NOTAS I, III E IV DA MENCIONADA TABELA.

Autos SEI nº 0022099-29.2020.8.13.0000

Senhor Gerente,

Trata-se de decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Unaí/MG, em data de 16/04/2020 (Eventos nºs 3508612 e 3646604), encaminhada a esta Casa Correicional para as devidas considerações visto que, segundo ele, não foi encontrado nenhum precedente desta Casa disponibilizada no banco de decisões da CGJ-MG, a respeito da consulta realizada pelo Ofício do 1º Tabelionato de Notas de Unaí/MG, relacionada à possibilidade e cotação de emolumentos para lavratura de escritura de permuta de imóvel por bem móvel (veículo) e parte em dinheiro.

Fundamenta o MM. Juiz Diretor do Foro na r. decisão nº 1968 (Evento nº 3508612), que, em tese, a permuta não precisa ser de imóvel por imóvel e que todas as coisas "*in commercio*", podem ser permutadas, não havendo predominância da torna. Ao final, após análise da possibilidade de permuta entre coisa imóvel e coisa móvel conclui que "*independentemente da modalidade de negócio eleita, a cobrança de emolumentos será a mesma, ou seja, no item 4, b da Tabela 1 de emolumentos, porque se considera o valor do negócio jurídico ou o valor do bem ou o valor do imóvel para fins de tributo ou o valor de mercado, sempre o que tiver o maior valor, conforme a o §3º, art. 10 da Lei Estadual 15.424/04 e o art. 103 do Provimento 260/CGJ/2013*".

É o necessário relatório.

A princípio, estatui o art. 533, *caput*, do CC/02, que à permuta sejam aplicadas as disposições inerentes à compra e venda. Logo, é perfeitamente possível a permuta de bem imóvel por bem móvel visto que todas as coisas que podem ser vendidas podem ser trocadas, podendo ser dar a compensação em dinheiro, acaso possuam valores desiguais.

Inobstante a aplicabilidade quase que total das disposições da compra e venda em relação à permuta, leciona o eminente SERPA LOPES¹, que a qualificação do contrato (compra e venda ou permuta), resolve-se pelo elemento que mais preponderar. *Verbis*:

"... na permuta, há efetivamente uma passagem recíproca de bens de um patrimônio a outro.

O acervo patrimonial se modifica pela entrada de uma coisa em substituição à outra: a diferença é que, na compra e venda, essa coisa é consistente em dinheiro, ao passo que, na permuta, é uma coisa da mesma espécie ou de outra espécie, contanto que sejam corpos ou coisas existentes in natura.

...

Entretanto, discute-se se há compra e venda ou permuta no caso em que, por uma das coisas ser de valor inferior à outra, se torne necessária uma reposição em dinheiro.

Dentre os sistemas que se tem proposto à solução do problema pode-se focalizar dois principais: o primeiro defendido por Pothier, seguido por Laurent, Troplong, Duranton e Aubry et Rau, achando que há venda e não uma permuta quando o valor da reposição em dinheiro se elevar a mais da metade do valor do imóvel; o segundo, sustentado por Mercandé e Duvergier, parte de um ponto de vista subjetivo, isto é, não é na diferença do valor da reposição que se deve encontrar o elemento para se reconhecer quando há uma permuta ou uma compra e venda, no caso figurado, mas sim se deve joear a intenção dos contratantes e os fatos determinativos da constituição do contrato.

O primeiro sistema se fundamenta num princípio jurídico, segundo o qual a natureza de um contrato se determina pelo seu elemento preponderante.

É o que tem a preferência da maioria dos juristas. Na verdade como se refere Ruggero, a diferença substancial entre a venda e a permuta assenta no fato de que a segunda se realiza contra a entrega de uma coisa por outra.

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."

Desta feita, salvo melhor entendimento, decorre logicamente que aos exemplos mencionados na consulta "Fale com o TJMG nº 101/2020", do 1º Tabelionato de Notas de Unaí/MG (Evento nº 3420749), devem ser aplicados os dispositivos do contrato de permuta visto que em todos eles há previsão da entrega recíproca de um bem imóvel por outro bem (móvel ou imóvel), neles preponderando o elemento da permuta.

Dito isso, *in casu*, em se tratando o negócio jurídico de permuta que envolve direitos reais, a escritura pública é da essência do ato para sua validade, consoante prescreve o art. 108, do Código Civil de 2002, *ex vi*:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

A propósito, o Provimento nº 260/CGJ/2013 assim prescreve:

Art. 155. A escritura pública é o instrumento público notarial dotado de fé pública e força probante plena, em que são acolhidas declarações sobre atos jurídicos ou declarações de vontade inerentes a negócios jurídicos para as quais os participantes devam ou queiram dar essa forma legal.

...

§ 2º Consideram-se escrituras públicas relativas a situações jurídicas com conteúdo financeiro aquelas cujo objeto tenha repercussão econômica central e imediata, materializando ou sendo parte de negócio jurídico com relevância patrimonial ou econômica, como a transmissão, a aquisição de bens, direitos e valores, a constituição de direitos reais sobre eles ou a sua divisão. Grifo nosso.

Por sua vez a Lei Estadual nº 15.424/04 (Lei de Emolumentos), estabelece:

Art. 10 – Os atos específicos de cada serviço notarial ou de registro, para cobrança de valores, nos termos das tabelas constantes no Anexo desta Lei, são classificados em:

...

II – atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro e valores fixos, ou fixados mediante a observância de faixas que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro.

...

§ 3º – Para fins de enquadramento nas tabelas, relativamente aos atos classificados no inciso II do caput deste artigo, serão considerados como parâmetros os seguintes valores, prevalecendo o que for maior, observado o disposto no § 4º deste artigo:

...

II – valor do imóvel estabelecido no último lançamento efetuado pelo Município, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, ou pelo órgão federal competente, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade territorial rural;

III – o valor do bem ou direito objeto do ato notarial ou registral utilizado para fins do recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, ou do imposto sobre transmissão causa mortis e doação de quaisquer bens ou direitos;

Art. 6º – Os valores dos emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária, expressos em moeda corrente do País, são os fixados nas Tabelas 1 a 8 constantes no Anexo desta Lei.

(...)

§ 3º – As notas explicativas integram as tabelas, que serão afixadas nas dependências do serviço notarial ou de registro, em local visível, de fácil leitura e acesso ao público.

Por fim, importa salientar o teor das Notas da Tabela nº 1 - Atos do Tabelião de Notas:

Nota I – Consideram-se escrituras com conteúdo financeiro aquelas referentes à transmissão, a qualquer título, da propriedade de bens ou direitos, ou do domínio útil.

Nota III – Sendo objeto da escritura mais de uma unidade imobiliária, será considerado o valor de cada unidade para efeito de cobrança de emolumentos e respectiva Taxa de Fiscalização Judiciária.

Nota IV – À escritura de permuta aplicar-se-á o critério da alínea "b" do número 4 desta tabela **em relação aos bens de cada permutante**, fornecendo a serventia notarial os traslados necessários.

PELO EXPOSTO, com a devida *venia*, posicionamo-nos de acordo com a conclusão da r. decisão nº 1968, proferida pelo MM. Juiz de Direito Diretor do Foro da comarca de Unaí-MG, por seus jurídicos fundamentos, no que tange à cotação dos emolumentos pela lavratura da escritura de permuta nos moldes da consulta "Fale com o TJMG nº 101/2020", do 1º Tabelionato de Notas de Unaí/MG (Evento nº 3420749), com aplicação do critério da *alínea* "b", do número 4, da Tabela nº 1, em relação aos bens de cada permutante, desprezando-se a torna, tendo como parâmetro o valor do bem ou o valor do imóvel para fins de tributo ou o valor de mercado, prevalecendo o que for maior, com fulcro no §3º, do art. 10 da Lei Estadual 15.424/04 c/c o art. 103 do Provimento 260/CGJ/2013.

Esta é a manifestação, *sub censura* que, respeitosamente, se submete à elevada e criteriosa apreciação de Vossa Excelência e, acaso seja a mesma acolhida, sugerimos, com a devida *venia*,

a remessa de cópia deste parecer ao MM. Juiz de Direito Diretor do Foro da comarca de Unaí/MG, para conhecimento.

Belo Horizonte-MG, 22 de abril de 2020.

Arlette Otero Fernández Bornaki
Analista Judiciário - GENOT

1.SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*. 6. ed. vol. III, Brasília Jurídica, 1997, p. 422/423.



Documento assinado eletronicamente por **Arlette Otero Fernandez Bornaki, Técnico Judiciário**, em 27/04/2020, às 14:11, 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 **3662018** e o código CRC **5423C540**.