



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

MANIFESTAÇÃO

Autos nº 0009757-49.2021.8.13.0000

Vistos etc.

Trata-se de consulta encaminhada pela Direção do Foro da Comarca de Divinópolis/MG, em que a Tabeliã *Leila Maria Fagundes Isolani*, do Ofício do Registro Civil com Atribuição Notarial de Santo Antônio dos Campos, narra que foi solicitada a lavratura de escritura pública de compra e venda de bem imóvel, cujo pagamento se dará com bem móvel (ferro gusa) e alienação fiduciária em garantia. Informa que foram apresentados dois contratos particulares de compra e venda, o primeiro tendo como objeto terreno rural de área total de 13,37,67 ha (treze hectares, trinta e sete ares e sessenta e sete centiares), e o segundo relativo aos ativos constituídos pelas construções, estruturas, infraestruturas, equipamentos, benfeitorias, pertencas e acessórios edificadas no terreno rural de área total de 13,37,67 ha (treze hectares, trinta e sete ares e sessenta e sete centiares). Afirma que, considerando que o pagamento do negócio jurídico realizado não se dá em dinheiro, mas com a entrega de bens móveis (ferro gusa), não poderia ser lavrada a escritura de compra e venda, nos termos do artigo 481 do Código Civil. Alega, ainda, que não se trata em dação em pagamento, uma vez que esta pressupõe o descumprimento contratual, conforme artigo 356 do Código Civil. Sustenta que, em seu entendimento, o negócio entabulado se trata de permuta, com a troca entre coisa imóvel (terreno) e coisa móvel (ferro gusa). Questiona se é possível a constituição de alienação fiduciária em garantia sobre o imóvel objeto da transação quando a modalidade de negócio eleita é o da permuta. Relativamente ao segundo contrato apresentado, defende que o contrato de compra e venda de ativos (bem móvel) com pagamento em bem móvel deve ser registrado junto aos Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, com gravame da alienação fiduciária sobre os próprios ativos, e a lavratura de escritura de confissão de dívida com garantia hipotecária sobre os bens imóveis dos terceiros garantidores no Tabelionato de Notas para garantia da dívida. Aponta que, diante da incerteza quanto a prática dos atos, solicita orientação acerca da natureza das escrituras a serem lavradas (evento nº 4942096).

Encaminhado o feito para emissão de parecer técnico da GENOT (evento nº 5059293), o Analista Judiciário *Eduardo Gazola Araújo* sugeriu, diante da complexidade do tema tratado nos autos e, ainda, dos eventuais reflexos junto aos Ofícios de Registro de Imóveis e Tabelionatos de Notas do Estado de Minas Gerais, o envio de ofícios à Seção Minas Gerais do Colégio Notarial do Brasil - CNB/MG e ao Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais - CORI/MG (evento nº 5059293).

Manifestação nº 5143161 apresentada pelo Colégio Notarial do Brasil - CNB/MG, em que defende que *"a constituição de alienação fiduciária em garantia é, simultaneamente, possível e indiferente, pois não afeta a caracterização da natureza do contrato, seja de compra e venda, seja de permuta. Também por esse motivo pode incidir tanto sobre o próprio imóvel objeto de transação ou sobre imóvel de terceiro sem relação com o negócio. Operações dessa estirpe são frequentes e não*

encontram dificuldade no plano jurídico". Apontam - acerca da natureza contratual no caso em que as partes dispõe sobre contraprestações alternativas e sucessivas, em dinheiro e/ou na forma da entrega de bens móveis - que, em tese a definição depende da concentração escolhida da contraprestação pelo credor. No caso, considerando que a concentração derradeira dar-se-á apenas por ocasião do último vencimento, sugerem que seja analisada o fim específico do contrato (que seria de compra e venda); a ausência de demonstração de interesse efetivo ou premência resoluto em obter o bem cogitado (ferro-gusa) em pagamento, ao ponto de reservar-se o poder de dispensá-lo pela outra contraprestação (dinheiro); e a fixação do preço em dinheiro, sendo que os bens porventura entregues pelo devedor serão quantificados a partir do preço em dinheiro atribuído à transação. Sustentam a impossibilidade de fragmentação do negócio jurídico e da recusa do registro.

Por sua vez, o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais - CORI/MG sustenta, em síntese, que - considerando apenas os instrumentos apresentados, que registram negócios bastantes peculiares, sem, contudo, considerar o *animus* das partes ao realizar as transações - "*o, o pacto leva, s.m.j., à desconfiguração da compra e venda, tendo em vista que as partes transacionam entre si, para realizar a troca de bem imóvel por bem móvel (ferro-gusa), caracterizando, portanto, permuta*". Afirma que o negócio jurídico indicado no Contrato de Promessa de Compra e Venda deverá ser formalizado via permuta e, para garantia do pagamento da dívida de trato sucessivo, instrumentalizada a confissão de dívida com alienação fiduciária. Em relação ao Contrato de Compra e Venda de Ativos, segundo instrumento apresentado na presente consulta, informam que o negócio entabulado é uma permuta, em que as partes trocam bem móvel por bem móvel e que "*para garantia do cumprimento da obrigação, deverá ser celebrado o instrumento de confissão de dívida com hipoteca/alienação fiduciária sobre os imóveis dos "garantidores". A escolha da garantia real a ser utilizada fica a critério das partes*". Esclarecem que não há impedimento para que terceiro assumira, débito alheio, afinal o proprietário tem o direito de dispor da coisa conforme conveniência, seja para vender ou dar em garantia, conforme dispõe os artigos 1.367 e 1.427 do Código Civil.

Parecer nº 1577 (evento nº 5211282), da lavra do Analista Judiciário *Eduardo Gazola Araújo*, em que sugere a orientação do Oficial do Registro Civil com atribuição Notarial do Distrito de Santo Antônio dos Campos, da Comarca de Divinópolis/MG, considerando a independência dos notários no exercício de suas atribuições dentro do que a legislação estabelece para a formalização dos atos e negócios jurídicos a ele submetidos (art. 6º, incisos I e II da Lei Federal nº 8.935/1994 e Provimento Conjunto nº 93/2020), a praticar os atos dentro dos subsídios apresentados pela CNB/MG e pelo CORI/MG, eis que foram respondidas todas as questões atinentes à natureza jurídica das escrituras públicas a serem lavradas em conformidade com os respectivos instrumentos apresentados pelos interessados.

Promoção GENOT nº 5692002.

É o relatório do essencial.

Ciente e de acordo com o Parecer nº 1577 (evento nº 5211282), da lavra do Analista Judiciário *Eduardo Gazola Araújo*, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Posto isso, em atendimento à consulta, remeta-se cópia integral do presente expediente ao Diretor do Foro da Comarca de Divinópolis/MG, MMº Juiz de Direito *Marlúcio Teixeira de Carvalho*, como mero subsídio e sem caráter vinculatório.

À COFIR, para lançamento desta manifestação e do Parecer nº 1577 (evento nº 5211282) no Banco de Precedentes - Coleção *Tabelionato de Notas*.

Após, arquite-se o feito com as cautelas de praxe.

Cópia do presente servirá como ofício.

Belo Horizonte/MG, 11 de junho de 2021.

ALDINA DE CARVALHO SOARES

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz(a) Auxiliar da Corregedoria**, em 11/06/2021, às 15:43, 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 **5703238** e o código CRC **B6C343AA**.



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 1577, DE 17 DE MARÇO DE 2021.

Processo: 0009757-49.2021.8.13.0000

Consulente: Direção do Foro da Comarca de Divinópolis/MG

Consultado: Corregedoria-Geral de Justiça

Assunto: Institutos de Direito Civil (natureza jurídica) a ser aplicado para lavratura de escritura pública de compra e venda de um bem imóvel, com pagamento em bem móvel (ferro gusa), com instituição de alienação fiduciária em garantia sobre o próprio imóvel objeto da transação, e, ainda, escritura pública de compra e venda de ativos com alienação fiduciária em garantia sobre bens imóveis de propriedade de terceiros

Comarca: Divinópolis/MG

EMENTA: CONSULTA EXTRAJUDICIAL - DIREÇÃO DO FORO - COMARCA DE DIVINÓPOLIS - TABELIONATO DE NOTAS - LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA - SOLICITAÇÃO DA DELEGATÁRIA ACERCA DE INSTITUTOS DE DIREITO CIVIL A SEREM APLICADOS AO CASO CONCRETO - SUBSÍDIOS OFERTADOS PELAS ENTIDADES DE CLASSE - CNB-MG E CORI-MG - SOLUÇÕES APRESENTADAS DENTRO DOS INSTITUTOS DE DIREITO CIVIL - PRESERVAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA DO NEGÓCIO ENTABULADO ENTRE AS PARTES E EFICÁCIA DO ATO PERANTE TERCEIROS - COMPETÊNCIA DO TABELIÃO DE NOTAS PARA REDIGIR INSTRUMENTOS ADEQUADOS AOS ATOS E NEGÓCIOS JURÍDICOS A QUE OS USUÁRIOS QUEIRAM DAR FORMA LEGAL - AUTONOMIA DO DELEGATÁRIO PARA FORMALIZAR JURIDICAMENTE A VONTADE DAS PARTES DENTRO DOS SUBSÍDIOS APRESENTADOS PELAS ENTIDADES - ART. 6º, INCISOS I E II DA LEI FEDERAL Nº 8.935/1994 - ART. 7º, I E II; ART. 165; ART. 167, II E III; ART. 168, III E IV E ART. 169, TODOS DO PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020.

Sr. Gerente,

Trata-se de consulta encaminhada pela Direção do Foro da Comarca de Divinópolis/MG em que a Oficial *Leila Maria Fagundes Isolani*, do Ofício do Registro Civil com Atribuição Notarial de Santo Antônio dos Campos, narra que foi solicitada a lavratura de escritura pública de compra e venda de bem imóvel, cujo pagamento se dará com bem móvel (ferro gusa) e alienação fiduciária em garantia. Informa que foram apresentados dois contratos particulares de compra e venda, o primeiro tendo como objeto terreno rural de área total de 13,37,67 ha (treze hectares, trinta e sete ares e sessenta e sete centiares), e o segundo relativo aos ativos constituídos pelas construções, estruturas, infraestruturas, equipamentos, benfeitorias, pertenças e acessórios edificadas no terreno rural de área total

de 13,37,67 ha (treze hectares, trinta e sete ares e sessenta e sete centiares).

Afirma que, considerando que o pagamento do negócio jurídico realizado não se dá em dinheiro, mas com a entrega de bens móveis (ferro gusa), não poderia ser lavrada a escritura de compra e venda, nos termos do artigo 481 do Código Civil. Alega, ainda, que não se trata de dação em pagamento, uma vez que esta pressupõe o descumprimento contratual, conforme artigo 356 do Código Civil. Sustenta que, em seu entendimento, o negócio entabulado se trata de permuta, com a troca entre coisa imóvel (terreno) e coisa móvel (ferro gusa).

Questiona se é possível a constituição de alienação fiduciária em garantia sobre o imóvel objeto da transação quando a modalidade de negócio eleita é o da permuta. Relativamente ao segundo contrato apresentado, defende que o contrato de compra e venda de ativos (bem móvel) com pagamento em bem móvel deve ser registrado junto aos Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, com gravame da alienação fiduciária sobre os próprios ativos, e a lavratura de escritura de confissão de dívida com garantia hipotecária sobre os bens imóveis dos terceiros garantidores no Tabelionato de Notas para garantia da dívida.

Aponta que, diante da incerteza quanto a prática dos atos, solicita orientação acerca da natureza das escrituras a serem lavradas (evento nº 4942096).

No evento (5059293), foi solicitada à expedição de ofícios ao Colégio Notarial do Brasil - seção Minas Gerais e ao Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais - CORI-MG, para que apresentassem manifestações acerca do tema em debate, haja vista a complexidade da matéria e os reflexos que poderiam causar junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca, bem como no Tabelionato de Notas de onde se originou a consulta, no tocante à divergência de entendimentos entre os delegatários.

No evento (5143161) consta manifestação apresentada pelo Colégio Notarial do Brasil (CNB-MG) acerca do que foi solicitado, e no evento (5143474) consta manifestação do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais - CORI-MG, igualmente abordando o solicitado.

É o Relatório.

Primeiramente, para fins didáticos, relevante mencionar os questionamentos apresentados pela Oficial do Registro Civil com atribuição Notarial do Distrito de Santo Antônio dos Campos (Comarca Divinópolis), à Direção do Foro, conforme transcrevemos abaixo:

Para o fim de lavratura de escritura pública pretendida foram apresentados dois contratos, sendo:

a) um contrato particular de promessa de compra e venda (SEI 4925128), onde se pretende a alienação de um terreno rural, pelo preço de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), que deverão ser pagos por meio da entrega de 12.500t (doze mil e quinhentas toneladas) de Ferro Gusa, de forma sucessiva, em 100(cem) prestações mensais, iguais e sucessivas de 125t (cento e vinte e cinco toneladas) de ferro-gusa.

Quanto a esse contrato a dívida se resume à natureza jurídica aplicável ao ato (compra e venda, permuta ou dação em pagamento) e a possibilidade de se constituir alienação fiduciária em garantia sobre o imóvel objeto da transação quando a modalidade de negócio eleita é o da permuta.

No que toca a natureza jurídica, no caso da consulta verifica-se que restou acordado entre as partes que o pagamento do preço ajustado se dará a prazo, por meio de contraprestação alternativa de entrega mensal

de bem móvel (ferro-gusa) ou pela entrega do valor correspondente ao preço de mercado de aludida mercadoria.

b) um contrato de compra e venda de ativos (SEI 4925107), constituído pelas construções, estruturas, infraestruturas, equipamentos, benfeitorias, pertences e acessórios que integrem ou estejam ligados aos ativos, edificados em um terreno rural.

Quanto ao segundo contrato o questionamento da tabeliã trata da possibilidade da garantia da alienação fiduciária ser feita por imóveis de terceiros, alheios ao negócio jurídico, sem quaisquer vínculos com a operação realizada.

Pois bem, em cumprimento ao r. Despacho constante do evento (5060589), e, pedindo vênua para transcrever trechos da fundamentação do Despacho retrocitado, que sintetizou de forma didática sobre alguns institutos de Direito Civil com possibilidade de aplicação no caso em exame, conforme abaixo:

A legislação brasileira permite às pessoas físicas ou jurídicas a celebração de contratos dispostos expressamente em lei (típicos) e atípicos.

[\[Código Civil\]](#)

Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

Alguns contratos exigem, para sua validade, a formalização por escritura pública, como, *in casu*, negócios envolvendo a compra e venda de imóvel com valor superior a 30 (trinta) salários mínimos do país.

[\[Código Civil\]](#)

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.

Na presente consulta discute-se a natureza jurídica dos negócios entabulados nos contratos acostados ao evento nº 4942096, notadamente se a alienação de um terreno rural, pelo preço de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), que deverão ser pagos por meio da entrega de 12.500 (doze mil e quinhentas) toneladas de ferro gusa, em 100 (cem) prestações mensais, iguais e sucessivas de 125 (cento e vinte e cinco) toneladas de ferro gusa se trata de compra e venda, permuta ou dação em pagamento.

Em regra, nos termos do artigo 481 do Código Civil, sem preço, em dinheiro, ainda que determinável, não há compra e venda. Ressalte-se que, parte da doutrina tem admitido que não desfigura a compra e venda se parte menor do preço for realizada mediante dação de coisa em pagamento.

[\[Código Civil\]](#)

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Outrossim, a princípio, não se verifica a possibilidade de lavratura de escritura pública de dação em pagamento no presente caso, visto que esta se consubstancia no acordo de vontades entre o credor e o devedor, que oficializa a aceitação de que o responsável pela dívida não adimplida realize o seu pagamento, parcial ou total, por meio da entrega de **outro bem, que não esteja presente no**

contrato estabelecido.

[Código Civil]

Art. 356. O credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida.

Art. 357. Determinado o preço da coisa dada em pagamento, as relações entre as partes regular-se-ão pelas normas do contrato de compra e venda.

Art. 358. Se for título de crédito a coisa dada em pagamento, a transferência importará em cessão.

Art. 359. Se o credor for evicto da coisa recebida em pagamento, restabelecer-se-á a obrigação primitiva, ficando sem efeito a quitação dada, ressalvados os direitos de terceiros.

Nesse sentido, a doutrina menciona:

“O objeto da permuta hão de ser dois bens. Eventualmente, se um dos contraentes der dinheiro ou prestar serviços, não haverá troca, mas compra e venda.

[...]

a) Na troca, ambas as prestações são em espécie (coisas são trocadas), enquanto na compra e venda a prestação do comprador é em dinheiro ou em dinheiro e outra coisa (a entrega do dinheiro seria um complemento ao pagamento feito mediante a entrega de uma coisa em valor menor ao da prestação estipulada).

b) Na compra e venda, o vendedor, uma vez entregue a coisa vendida, não poderá pedir-lhe a devolução no caso de não ter recebido o preço, enquanto na troca o tradente terá o direito de repetir o que deu se a outra parte não lhe entregar o objeto permutado.”

(DINIZ, Maria Helena. *In* TARTUCE, Flávio, “Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie”, 8ª ed. São Paulo: Método, 2013, p.300/301).

PERMUTA COM TORNA: QUAL O LIMITE?. Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Ribeirão Preto, dezembro de 2018. Disponível em: <<https://www.2rirp.com.br/blog/permuta-com-toma-qual-o-limite>>. Acesso em: 18 de fevereiro de 2021.

A propósito, confira-se arestos sobre o tema:

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA - INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE IMÓVEIS – TÍTULO COM NATUREZA JURÍDICA

DIVERSA DA DENOMINAÇÃO QUE LHE FOI DADA – VERDADEIRO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RÓTULO DO CONTRATO QUE NÃO PODE SERVIR DE ÓBICE AO SEU REGISTRO QUANDO SEU CONTEÚDO ESTÁ DE ACORDO COM OS PRINCÍPIOS REGISTRÁIS - RECUSA AFASTADA, COM OBSERVAÇÃO. [...] Instrumento particular de promessa de permuta - Possibilidade de registro desde que assim caracterizado - Inocorrência no caso em exame - Contrato com rótulo de instrumento particular de promessa de permuta, mas que representa desde logo o negócio definitivo. [...] No caso em exame, **embora se tenha dado o nome de promessa de permuta ao instrumento particular, está-se diante de contrato de promessa de compra e venda, uma vez que a parte em dinheiro dada em “permuta” é muito maior do que a em lotes.** Orlando Gomes, ao falar do contrato de compra e venda, explica que: O preço é a ‘quantia’ que o comprador se obriga a pagar ao vendedor. Elemento essencial no contrato, “sine pretio nula venditio”, dizia Ulpiano. Deve consistir em ‘dinheiro’. Se é outra coisa, o contrato define-se como ‘permuta’ ou ‘troca’. Não se exige, contudo, que seja exclusivamente dinheiro, bastando que constitua a parcela principal. **Para se saber se é ‘venda’ ou ‘troca’, aplica-se o princípio ‘major pars ad se minorem trahit’; venda, se a parte em dinheiro é superior; troca, se é o valor do imóvel.** [...] Não se trata, portanto, de troca, negócio jurídico por meio do qual os contratantes se obrigam a prestar uma coisa por outra diversa de dinheiro. Inexiste a alienação de uma coisa por outra, mas a venda de área de 62,3848ha, sendo que apenas pequena parte do pagamento será efetuada mediante a entrega de lotes; o resto, em dinheiro. Isso não impede, contudo, o registro pretendido, pois, conforme destacado nos precedentes acima, não importa o rótulo do contrato, mas sim o seu conteúdo. [...].

(CSM. Ap. Cív. 9000002-48.2013.8.26.0101. D.J.: 21/10/2014).

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Recurso de Apelação – Instrumento particular de promessa de permuta – Possibilidade de registro desde que assim caracterizado – Inocorrência no caso em exame – Contrato com rótulo de instrumento particular de promessa de permuta, mas que representa desde logo o negócio definitivo – Inexistência de obrigação de as partes declararem vontade futura ou de celebrar o contrato definitivo – Necessidade de escritura pública na forma do art. 108, do Código Civil – Recurso não provido. [...]

Pretende-se, assim, em caráter já definitivo, dividir o patrimônio comum existente a fim de se atribuir a propriedade exclusiva de determinados bens às pessoas ali indicadas, o que não se confunde com a troca que, como se sabe, é o negócio jurídico por meio do qual os contratantes se obrigam a prestar uma coisa por outra diversa de dinheiro; a alienação de uma coisa por outra. [...].

(CSM. Ap. Cív. nº 0006797-56.2012.8.26.0071. D.J.: 26/06/2013.).

Posteriormente, levando-se em consideração a complexidade do tema da presente consulta, e, ainda, os reflexos que poderiam causar junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Divinópolis, bem como no Tabelionato de Notas de onde se originou a consulta, no tocante à divergência de entendimentos entre os delegatários, solicitou-se manifestação ao Colégio Notarial do Brasil - seção Minas Gerais e ao Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais - CORI-MG, com o fito de agregar subsídios para o deslinde da questão.

Assim, no evento (5143161), o Colégio Notarial do Brasil - seção Minas Gerais (CNB-MG) ofertou subsídios ao tema em debate, onde destacamos os seguintes trechos relevantes:

[...] a alienação fiduciária em garantia, em si, não é meio de pagamento e, portanto, não constitui elemento essencial do contrato de compra e venda. No entanto, como garantia real aportada ao negócio jurídico, pode integrar o termo de compra e venda, pois o preço continua a se dar em dinheiro, seja como meio de pagamento principal, seja pela venda do bem, o que não desnatura a espécie contratual. Portanto, de certa maneira, pode-se interpretar a alienação fiduciária em garantia como um tipo de valor fiduciário equivalente ao dinheiro, pelo que resta abarcada na definição lapidar de Orlando Gomes:

Compra e venda é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a transferir a propriedade de uma coisa à outra, recebendo, em contraprestação, determinada soma de dinheiro ou valor fiduciário equivalente.

Em síntese, a constituição de alienação fiduciária em garantia é, simultaneamente, possível e indiferente, pois não afeta a caracterização da natureza do contrato, seja de compra e venda, seja de permuta. Também por esse motivo pode incidir tanto sobre o próprio imóvel objeto de transação ou sobre imóvel de terceiro sem relação com o negócio. Operações dessa estirpe são frequentes e não encontram dificuldade no plano jurídico.

O outro ponto de dúvida objeto da consulta é sobre a natureza contratual no caso de serem previstas **contraprestações alternativas e sucessivas**, em dinheiro e/ou na forma da entrega de bens móveis.

[...]

[...] no caso em tela, **as partes encetaram contraprestações alternativas e sucessivas, de modo que, a cada parcela, o credor fará a opção pelo recebimento do bem móvel ou de dinheiro.** Ora, não se pode deixar enganar pelo destaque apartado e, por conseguinte, talvez excessivo com que as partes contratantes revestiram a cláusula 3.1.2. **A contraprestação estabelecida não é subsidiária, razão pela qual não existe hierarquia ou preferência entre a entrega de ferro gusa e a entrega de dinheiro pelo devedor. Ambas são equivalentes, ficando à mercê da escolha pelo credor, segundo os critérios elencados.** De todo modo, conquanto as contraprestações sejam alternativas e distintas, o crédito é uno, fazendo com que exista uma única obrigação.

[...]

Assim, diante da ambiguidade gerada pela alternatividade das obrigações, **complementar o critério objetivo com o critério subjetivo é uma saída válida, ainda mais quando se observa que as partes não quiseram recair sobre a égide do art. 425 do Código Civil, ou seja, afastaram a prerrogativa que a lei lhes confere de estipular contrato atípico.** Pelo contrário, **quiseram, expressamente, munir o pacto com o regime jurídico do contrato de compra e venda, inexistindo, salvo a questão em debate, fator impeditivo ou desabonador desse intento.** Não bastasse, no contexto do contrato **não restam dúvidas de que as partes dirigiram suas vontades para “transferir ou adquirir a propriedade da coisa”.** O foco da transação é o imóvel, sendo que o alienante não demonstra interesse efetivo ou premência resoluto em obter o bem cogitado em pagamento, ao ponto de reservar-se o poder de dispensá-lo pela outra contraprestação. Com efeito, declara Pontes de Miranda, o contrato de compra e venda é oneroso, sendo distintas as vantagens econômicas almejadas: “para o vendedor, a vantagem é o preço; para o comprador, o bem”. No caso, **não fosse o interesse do vendedor o preço, não colocaria no mesmo patamar a obrigação alternativa de receber dinheiro.** Como elucida Orlando Gomes, o fim específico de um contrato de compra e venda “é a alienação de um bem. As pessoas que o celebram têm a intenção, respectivamente, de transferir e adquirir a propriedade”. **Não pode ter sido à toa que os pactuantes escolheram essa alcinha legal, ainda mais ao se ter em vista o valor do acordo.**

[...]

[...] Desde logo, **constata-se que, na cláusula 3.1, o preço foi fixado em dinheiro, o que serve de orientação para se interpretar o teor da dimensão econômica prevalecte em todo contrato.** Com efeito, **percebe-se que os bens porventura entregues pelo devedor serão quantificados a partir do preço em dinheiro atribuído à transação, calculado a cada vencimento à luz dos valores então praticados pelo mercado. Se o credor optar diversamente, preferindo a contraprestação em dinheiro, o cálculo será efetuado de maneira similar.**

Vale ressaltar que, consoante a doutrina civilista, em contratos de permuta, o valor dos bens intercambiados devem ser proporcionais, mas não precisam gozar de equivalência econômica estrita. Por isso, não há sequer exigência de que sejam previamente cotados em expressão monetária, nem mesmo quando se trata de permuta com torna. Logo, **quando o negócio jurídico sub examine define os bens a partir de um preço em dinheiro, não adota a lógica normativa de troca, mas de compra e venda.**

[...]

Ademais, **ao assegurar a contraprestação por meio de alienação fiduciária, as partes reafirmam que, em última instância, a obrigação será satisfeita mediante dinheiro obtido por meio da alienação do bem dado em garantia.** Tal como acima exposto, **a alienação fiduciária em garantia coaduna-se com a finalidade de um contrato de compra e venda, pois o resultado da execução da garantia é a sua conversão em dinheiro, entregue em contraprestação.**

Em suma, uma investigação detalhada do critério objetivo permite apurar que **o contrato é marcado, do início ao fim, pelo caráter monetário da contraprestação,** a reger até mesmo a fixação da contraprestação alternativa de bens móveis. Por isso, é pertinente interpretar que essa contraprestação alternativa na forma da entrega de bens móveis foi prevista tendo por finalidade não a coisa em si, em virtude de sua utilidade, gozo estético ou qualquer outra aplicação decorrente de suas características intrínsecas, nem mesmo por seu valor econômico, porquanto ainda a ser determinado a cada vencimento, mas sim por seu valor de troca, como um sucedâneo material ao dinheiro. **Formulado de outro modo, é patente que os contratantes definiram como possibilidade de contraprestação a entrega de ferro gusa para que este exercesse a mesma função de denominador comum típica do dinheiro. Tanto que, não sendo viável ou do interesse do credor, pode ser preterido pela entrega direta de dinheiro.** (grifamos)

Igualmente, no evento (5143474), o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais - CORI-MG, apresentou sua manifestação sobre a consulta em debate, onde destacamos os seguintes trechos relevantes:

6. Em relação ao Contrato de Promessa de Compra e Venda: para que fosse configurada a compra e venda, seria necessário que uma das partes se obrigasse a transferir o domínio do imóvel, mediante recebimento de soma em dinheiro (preço). Vejamos o que determina o Código Civil sobre o tema:

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

7. No entanto, o pacto leva, s.m.j., **à desconfiguração da compra e venda, tendo em vista que as partes transacionam entre si, para realizar a troca de bem imóvel por bem móvel (ferro-gusa), caracterizando, portanto, permuta.**

8. A permuta se caracteriza como negócio jurídico, que, embora se assemelhe à compra e venda, se diferencia quanto à forma de pagamento pela aquisição de um bem, que se constitui mediante a entrega de um outro bem, que pode ser móvel ou imóvel. Ela também pode ter por objeto coisa atual ou futura, já que a ela se aplicam todas as disposições referentes à compra e venda (art. 533 do CC).

9. Com essas considerações, **vislumbra-se que o negócio jurídico indicado no Contrato de Promessa de Compra e Venda aqui analisado deverá ser formalizado via permuta e, para garantia do pagamento da dívida de trato sucessivo, instrumentalizada a confissão de dívida com alienação fiduciária.**

[...]

13. Por fim, vale dizer que inaplicável a dação em pagamento, pois conforme doutrina dominante, a dação em pagamento não é venda, mas sim ato extintivo de uma obrigação preexistente. Pela análise dos artigos 356 e seguintes do Código Civil, que tratam da dação em pagamento, percebe-se nesta modalidade de negócio, a necessidade de existência de uma relação jurídica anterior.

14. Já em relação ao segundo instrumento, o Contrato de Compra e Venda de Ativos, infere-se que o negócio entabulado, da mesma forma que na recomendação anterior, **seria a permuta, no entanto, neste caso, as partes trocam bem móvel por bem móvel.**

15. Para garantia do cumprimento da obrigação, **deverá ser celebrado o instrumento de confissão de dívida com hipoteca/alienação fiduciária sobre os imóveis dos “garantidores”.** A escolha da garantia real a ser utilizada fica a critério das partes.

16. **Não há impedimento para que terceiro assumo, débito alheio,** afinal o proprietário tem o direito de dispor da coisa conforme lhe covenha, seja para vender ou dar em garantia, conforme dispõe o artigo 1.427 do Código Civil, que por força do disposto no artigo 1.367 também do Código Civil aplica-se à propriedade fiduciária:

Art. 1.427. Salvo cláusula expressa, o terceiro que presta garantia real por dívida alheia não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la, quando, sem culpa sua, se perca, deteriore, ou desvalorize.

17. Assenta também a Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, que:

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, **as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros,** por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel. (grifamos)

Diante do exposto, depreende-se, **S.M.J.**, que o Colégio Notarial do Brasil - seção Minas Gerais (CNB-MG) direcionou-se pelo instituto da **compra e venda**, em ambos os casos questionados pela Oficial Consultante, conforme trecho constante da manifestação já citada alhures:

Logo, quando o negócio jurídico sub examine define os bens a partir de um preço em dinheiro, não adota a lógica normativa de troca, mas de compra e venda.

[...]

Ademais, **ao assegurar a contraprestação por meio de alienação fiduciária**, as partes reafirmam que, em última instância, **a obrigação será satisfeita mediante dinheiro obtido por meio da alienação do bem dado em garantia**. Tal como acima exposto, **a alienação fiduciária em garantia coaduna-se com a finalidade de um contrato de compra e venda, pois o resultado da execução da garantia é a sua conversão em dinheiro, entregue em contraprestação.**

De forma diferente, trilhou o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais - CORI-MG, direcionando-se pelo instituto da **permuta**, conforme trecho pertinente abaixo:

Com essas considerações, vislumbra-se que o negócio jurídico indicado no Contrato de Promessa de Compra e Venda aqui analisado deverá ser formalizado via permuta e, para garantia do pagamento da dívida de trato sucessivo, instrumentalizada a confissão de dívida com alienação fiduciária.

[...]

Já em relação ao segundo instrumento, o Contrato de Compra e Venda de Ativos, infere-se que o negócio entabulado, da mesma forma que na recomendação anterior, **seria a permuta, no entanto, neste caso, as partes trocam bem móvel por bem móvel.**

Assim, com os valiosos subsídios ofertados pelas Entidades de Classe supramencionadas, ambas trilhando por institutos de amplo conhecimento por todos, abordando os aspectos doutrinários e legais de cada um desses institutos, tendo em vista o disposto no art. 6º, incisos I e II da Lei Federal nº 8.935/1994, *in verbis*:

Art. 6º Aos notários compete:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - **intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal** ou autenticidade, autorizando a redação ou **redigindo os instrumentos adequados**, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo; (grifamos)

Tendo em vista ainda, a independência do Notário no exercício de suas atribuições dentro do que a legislação estabelece para a formalização dos atos e negócios jurídicos a ele submetidos, **S.M.J.**, orienta-se a Oficial Consultante a praticar o ato dentro dos subsídios oferecidos pelas Entidades supracitadas, conforme o exposto acima, eis que foram respondidas todas as questões atinentes à natureza jurídica das escrituras públicas a serem lavradas em conformidade com os respectivos instrumentos apresentados pelos interessados.

Assim preceitua o novel Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais de MG, no título em que trata da função notarial:

Art. 165. O tabelião de notas goza de independência no exercício de suas atribuições, tem direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos que pratica e é o responsável exclusivo pelo

gerenciamento administrativo e financeiro da serventia.

[...]

Art. 167. A função notarial consiste em:

[...]

II - acolher, interpretar e formalizar juridicamente a vontade das pessoas interessadas nos serviços do tabelião de notas;

III - intervir nos negócios jurídicos a que os participantes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, redigindo os instrumentos adequados ou autorizando sua redação, conservando-os e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

[...]

Art. 168. São atividades inerentes à função notarial:

[...]

III - redigir, em estilo claro, conciso e correto, os instrumentos públicos, utilizando os meios jurídicos mais adequados aos fins em vista;

IV - aconselhar os interessados com imparcialidade, instruindo-os sobre a natureza e as consequências dos atos jurídicos, prestando, ainda, a assessoria jurídica prévia para a formalização desses atos e dos negócios jurídicos.

Art. 169. **O tabelião de notas, como autor do instrumento público, não está vinculado a minutas que lhe sejam apresentadas, podendo revisá-las ou negar-lhes curso, uma vez que é sua a responsabilidade pela redação dos atos notariais.** (grifamos)

Ante o exposto supra, **S.M.J**, submetemos o presente Parecer aos MM. Juízes Auxiliares desta Casa, e, caso aprovado, posteriormente, seja remetido à Direção do Foro da Comarca de Divinópolis/MG para conhecimento, bem como, à Oficial do Registro Civil com atribuição Notarial do Distrito de Santo Antônio dos Campos/Comarca de Divinópolis para orientação, juntamente com as manifestações do CNB-MG e CORI-MG, constantes dos eventos (5143161 e 5143474).

Esta é a manifestação, *sub censura*.

Belo Horizonte/MG, 19 de março de 2021.

Eduardo Gazola Araujo

CGJ/GENOT



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Gazola Araújo, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 10/06/2021, às 09:58, 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 **5211282** e o código CRC **533D2507**.
