

**Motivação inerente ao projeto destes encontros:**

*Os cursos de graduação em Direito devem formar profissionais que revelem, entre outras, as seguintes competências e habilidades:*

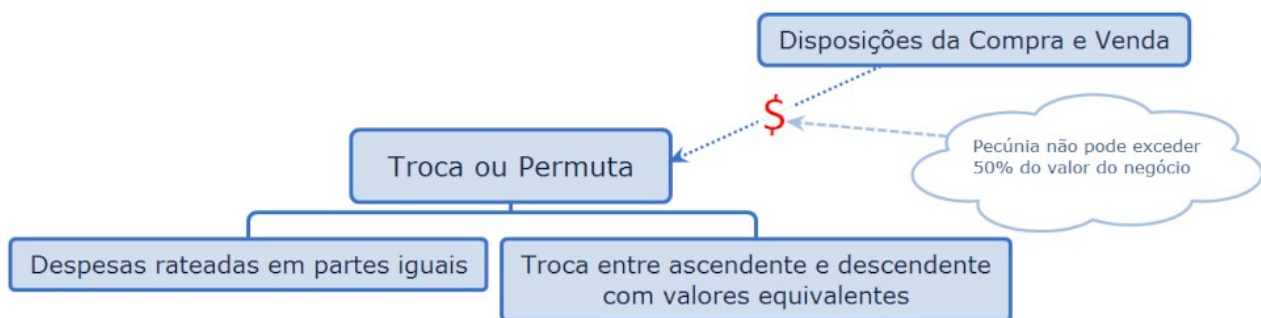
- *interpretação e aplicação do Direito;*
- *utilização de raciocínio jurídico, de argumentação, de persuasão e de reflexão crítica;*
- *juízo e tomada de decisões; e*
- *domínio de tecnologias e métodos para permanente compreensão e aplicação do Direito.*

Fonte: DCN dos cursos de Direito – MEC.

**4.2. Espécies de Contratos - Troca ou Permuta****1. Conceituação de Troca ou Permuta****2. Exemplo prático****1. Conceituação de Troca ou Permuta**

A troca ou permuta, espécie de negócio jurídico, está regulada no artigo 533 do atual Código Civil, na Parte Especial do Livro I, Título VI, Capítulo II (Do Direito das Obrigações → Das Várias Espécies de Contrato → Da Troca ou Permuta).

O Instituto Jurídico assemelha-se à compra e venda, com aplicação das mesmas regras. A diferença é que, na troca ou permuta, a moeda não desempenha o papel de intermediação principal na efetivação do negócio jurídico.



Representação da Troca, ou Permuta

Historicamente, a troca precede a compra e venda. Esta teve origem no fato de alguém possuir, em seu patrimônio, algo de interesse de outrem, mas este não possuir, no patrimônio, algo de interesse daquele.

A necessidade de estabelecimento de um meio comum de troca, de interesse de todos indistintamente, deu origem à moeda como unidade de representação patrimonial. Por isso, tecnicamente, a compra e venda é espécie de troca, mas a troca não é espécie de compra e venda por dispensar a intermediação da moeda enquanto elemento essencial do negócio jurídico. Daí que “toda coisa elegível à troca também é elegível à compra e venda”.

Uma modalidade comum de permuta é a **permuta imobiliária**, em que dois ou mais bens são reciprocamente trocados, com base nas avaliações de mercado. Esses bens podem apresentar valores equivalentes ou pode ocorrer pagamento complementar pelo proprietário do bem de menor valor (pagamento em dinheiro denominado “torna”, que não poderá exceder 50% do valor total do negócio), pois é requisito que os valores finais dos bens permutados, independente de suas espécies, sejam equivalentes. **Se a torna superar 50% do valor total do negócio, inexistente contratação de permuta, mas contrato de venda e compra com dação em pagamento.**

Os bens da troca podem ser prédios comerciais, casas construídas ou na planta, apartamentos construídos ou na planta, terrenos ou unidades para incorporações imobiliárias (este tipo de permuta apresenta regulação própria na Lei 4.591, de 16/12/1964 – Lei de Condomínios e Incorporações).

### **Possíveis vantagens da permuta imobiliária em relação à venda e compra**

- **Ausência de tributação** sobre variação patrimonial (subitem 2.1.1 da Instrução Normativa SRF nº 107, de 14 de julho de 1988), pois os bens apresentam valores equivalentes (somente a torna, se presente, sofrerá tributação, em concordância o subitem 1.5 da Instrução Normativa SRF nº 107, de 14 de julho de 1988);
- A Lei 4.591, de 16/12/1964, no título II, Das Incorporações, estabelece regras precisas que tornam transparentes as negociações, além de exigir a quitação integral do imóvel objeto de negociação. Essas regras, que devem ser seguidas mediante registro no Cartório de Imóveis competente (Art. 32 da Lei 4.591), acrescentam **segurança jurídica** aos envolvidos;
- A venda e compra é composta por duas transações negociais: a venda por uma das partes seguida pela compra pela outra parte. A transação é composta, via de regra, por uma **única** transação.

## 2. Exemplo prático

A situação narrada no exemplo desvela uma característica importantíssima do Código Civil vigente: o fato de determinado instituto estar representado por um único regramento não implica a ausência de complexidade na sua aplicação legal / econômica. Assim, o instituto da Troca ou Permuta é exposto, de modo direto, no artigo 533, que remete ao regramento da compra e venda (regramento indireto). Mas, a interpretação jurídica correta da Troca ou Permuta não se restringe a esse contexto: o objeto da troca pode exigir abordagem adequada ao contexto fático em que o instituto se aplica, como demonstrado no exemplo, que exige a interpretação da Lei das Incorporações Imobiliárias (Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964).

A reprodução adaptada do conteúdo abaixo segue a Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/1998), em especial os incisos III e VIII do artigo 46:

*"Art. 46. Não constitui ofensa aos direitos autorais: (...)*

*III – a citação em livros, jornais, revistas ou qualquer outro meio de comunicação, de passagens de qualquer obra, para fins de estudo, crítica ou polêmica, na medida justificada para o fim a atingir, indicando-se o nome do autor e a origem da obra; (...)*

*VIII – a reprodução, em quaisquer obras, de pequenos trechos de obras preexistentes, de qualquer natureza, ou de obra integral, quando de artes plásticas, sempre que a reprodução em si não seja o objetivo principal da obra nova e que não prejudique a exploração normal da obra reproduzida nem cause um prejuízo injustificado aos legítimos interesses dos autores."*

Fonte: Colégio Registral do Rio Grande do Sul<sup>1</sup>.

Autor(es): Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari.

Revisor: Dr. Luiz Américo Alves Aldana.

### **Escritura Pública de Permuta, com ausência de registro da Incorporação**

(situação que foge aos padrões habituais de permuta, pois será de um bem único (terreno) por bens múltiplos (unidades não individuadas)).

Em uma escritura pública de permuta, a primeira permutante é proprietária de um terreno e transfere seu domínio com a promessa de receber em troca algumas unidades a serem construídas.

A segunda permutante obriga-se a construir no terreno um edifício residencial.

Ocorre que a incorporação do empreendimento não está devidamente registrada.

1 [https://www.colegioregistrals.org.br/registro\\_de\\_imoveis/ri-permuta-incorporacao-registro-ausencia-prezados-colegas-gostaria/](https://www.colegioregistrals.org.br/registro_de_imoveis/ri-permuta-incorporacao-registro-ausencia-prezados-colegas-gostaria/). Acesso em 06/10/2020.

Pergunta-se: **é possível registrar a escritura de permuta do terreno por futuros apartamentos, sem haver o registro concomitante da incorporação?**

### **Solução:**

Existem dois tipos de contratos de permuta envolvendo unidades futuras:

**1.** A permuta em que a contraprestação pela transmissão do terreno se dará em unidades **não individuadas** (referências que comumente ocorrem sob a forma de área construída, podendo até chegar a indicar eventualmente se serão unidades de frente ou de fundos, e até mesmo o pavimento em que deverão se situa, sem que haja individualização, vale dizer, sem que haja descrição das unidades futuras. Neste caso, desnecessário o prévio registro da incorporação imobiliária, porque não se está negociando sobre “unidades autônomas”.

**2.** A permuta em que a contraprestação pela transmissão do terreno se dará em **unidades individuadas**, descritas em seus pormenores. Aqui é necessário o concomitante registro da incorporação imobiliária, por força do contido no artigo 32 da Lei n° 4.591/64.

É necessário que se proceda ao registro da incorporação imobiliária para que se admita o registro do contrato de unidades futuras individuadas. Isso porque, ao permutar ou prometer permutar terreno por unidade futura, há incidência do art. 32, da Lei n° 4.591/64. Quem se obriga a entregar unidades que serão construídas está “negociando” (em sentido amplo) com unidades futuras. Isso só pode ser feito se registrada a incorporação concomitantemente com a promessa de permuta, como determina o *caput* do art. 32 da Lei n.º 4.591/64: “*O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: ...*”

A permuta e a promessa de permuta de fração ideal de terreno por área construída pressupõe a existência de registro da incorporação imobiliária. Com isso, deve ser exigido pelo Oficial, no momento do registro da permuta ou promessa de permuta, o concomitante registro da incorporação imobiliária.

Nesse sentido, o entendimento apresentado por Sérgio Andrade Fortini Toscano:

*“Diante das explicações inicialmente citadas, chegamos também à conclusão de que, quando a aquisição do terreno se der com o pagamento total ou parcial com unidades a serem construídas de acordo com o art. 39, da Lei n.º 4.591/64, deverá também haver a apresentação concomitante do memorial de incorporação, pois o caput do art. 32 é de imensa clareza. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no Cartório competente, os documentos elencados no art. 32, ou seja, o memorial de incorporação. Tudo que pode ser vendido, pode ser trocado. A partir do momento que a aquisição do terreno se der com unidades a serem construídas, ele já estaria negociando com unidades em construção, dando-as em pagamento pelo terreno. O que está sendo dado em pagamento do terreno não existe de fato, entretanto repito, com o registro do memorial, existirá de direito.”*

Observa-se que, com o registro do memorial de incorporação, o prédio a ser construído deixa de ser inexistente e passa a existir de direito, gerando, assim, ao incorporador, obri-

gações específicas e perfeitamente identificáveis. Logo, mediante a apresentação do memorial de incorporação, torna-se possível registrar os atos de transmissão de frações ideais vinculadas a unidades autônomas ainda não construídas ou em fase de construção.

Certo é que o arquivamento do memorial descritivo, acompanhado da comprovada idoneidade financeira do incorporador, gera a mínima segurança aos adquirentes de unidades a serem construídas sobre o terreno onde se assenta o empreendimento.

Nesse sentido, a análise do professor Melhim Namem Chalhub:

*“Com efeito, a partir do registro da incorporação, ficam definidos os elementos identificadores daquilo que será objeto da futura propriedade, isto é, a unidade imobiliária e a vinculação da fração ideal de terreno correspondente àquela unidade, a área da futura unidade, entre outros, elementos esses que permitem a perfeita identificação da futura unidade, viabilizando sua completa descrição e caracterização no instrumento do contrato. É verdade que, ao se firmar um contrato de promessa, na fase da construção, tem-se inicialmente, em termos concretos, apenas a fração ideal, mas, por força do registro da incorporação, essa fração estará indissoluvelmente vinculada às acessões que vierem a se lhe acrescer e que constituirão a futura unidade imobiliária (...).”*

Destarte, entende-se que, ao ingressar um título no Registro de Imóveis, seja ele público ou particular, translativo da propriedade (permuta) ou do direito real de aquisição (promessa de permuta) e contendo nele uma “contraprestação” constituída na entrega de unidades autônomas a serem construídas (futuras), somente terá acesso ao Registro Imobiliário, se acompanhado do memorial de incorporação. Na verdade, quando o proprietário de determinado terreno, como é corrente no mercado imobiliário, contrata a transmissão total ou parcial do imóvel ao incorporador, por meio desse contrato, em contraprestação, o incorporador obriga-se a construir para o proprietário-transmitente determinadas unidades futuras, ou seja, nesse momento, o incorporador já está negociando com unidades autônomas a serem construídas, ensejando o registro obrigatório e simultâneo do memorial de incorporação.

O arquivamento do memorial de incorporação é indispensável, configurando um pré-requisito para que o incorporador pratique, legitimamente, a oferta pública das unidades em construção, bem como a formalização dos contratos inter-relacionados. Assim, cabe aludir, que a primeira e fundamental obrigação do incorporador, depois de devidamente habilitado, é promover o registro da incorporação.

No que pertine ao momento do registro do contrato de permuta ou de compromisso de permuta, diante da obrigatoriedade de registro concomitante da incorporação imobiliária, entende-se que o registro antecedente deve ser o do contrato de aquisição do direito real de propriedade (permuta definitiva do terreno) ou do direito real de aquisição (promessa de permuta) sobre o terreno no qual se construirá o prédio e suas respectivas unidades autônomas. Com o referido registro, o incorporador estará habilitado a requerer o arquivamento do memorial de incorporação imobiliária, o que deverá, por óbvio, ser realizado de forma simultânea. Portanto, é correto afirmar que se tratam de registros interligados, onde um está conjugado ao outro, de forma a gerar um vínculo de interdependência por imposição legal prevista no caput do art. 32 da Lei n.º 4.591/64. Por isso, o registro do título

aquisitivo deve anteceder ao do memorial de incorporação. Finalmente, conforme já mencionado, observa-se que não poderá ser registrado o instrumento de aquisição, onde se negocia com unidades autônomas futuras, sem o registro concomitante da incorporação imobiliária. Há, sim, contemporaneidade necessária entre o ato de registro da aquisição e o ato de registro do memorial de incorporação.

Cumprido frisar, também, que a promessa de permuta de fração ideal de terreno por unidades autônomas a serem construídas é de utilização corrente e lícita na atual atividade imobiliária. Todavia, entende-se que a promessa de permuta não tem acesso ao registro de imóveis sem estar conjugada ao registro do memorial de incorporação, ou seja, é um instrumento válido apenas no âmbito das incorporações imobiliárias.

Assim, o registro da incorporação imobiliária legitima o incorporador a negociar com unidades autônomas antes de concluídas. Se ele não registrar o memorial de incorporação, não estará legitimado a negociar com unidades a serem construídas. Por conseguinte, cumpre ressaltar que, apresentada ao Oficial do Registro de Imóveis, uma permuta ou promessa de permuta, contendo uma contraprestação consubstanciada na entrega de unidades futuras, este somente poderá efetuar o registro de tais títulos mediante apresentação e registro simultâneo da incorporação, que faz nascer o direito.