

# **ASPECTOS POLÊMICOS DA PERMUTA IMOBILIÁRIA**

**Rodrigo Cury Bicalho**



**Permuta – Fraude à  
Execução e  
Segurança Jurídica  
na aquisição**



## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



- A alienação de bens pelo devedor, no curso de ação que possa leva-lo à insolvência (sem que mantenha em seu patrimônio outros bens que respondam pela dívida) constitui fraude de execução (CPC art. 593)
- Súmula 375 STJ: quando não há penhora do imóvel, o ônus da prova cabe ao credor.

## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



- A alienação de bem por meio de permuta não configura fraude de execução, desde que entre bens de valor equivalente.



## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



*“(...) A característica mais importante da permuta imobiliária é que, diferentemente do que ocorre na venda e compra, na permuta, não há subtração do patrimônio imobiliário do devedor e sim substituição, em tese, por outro bem (...)”*

*(MOLLICA, Luciano, “Novos Contornos para a fraude à execução na alienação de bem imóvel, sob a perspectiva de dinamizar os negócios imobiliários” – Tese de Doutorado – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – 2009, pp. 214/215)*

## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



*“(...) o imóvel em questão (...) foi alienado aos apelados, mas o executado, em contrapartida, recebeu outros imóveis, ausente prova de que a alienação tenha acarretado a diminuição do patrimônio do devedor e prejuízo ao exequente (...)”*

(TJSP, Apelação nº 991.01.055238-4, 11ª Cam. Dir. Priv., rel. Des. Renato Rangel Desinano, j. 11/11/10)

## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



*“(...) não se tratando de venda e compra do bem, mas sim objeto de permuta, infere-se que outro imóvel tenha passado a integrar o patrimônio do devedor, não o levando à insolvência”*

(TJSP, Apelação nº 001.09.426400-3, 29ª Cam. Dir. Priv., rel. Des. Francisco Thomaz, j. 02/07/08)

## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



***FRAUDE À EXECUÇÃO – PERMUTA – INSOLVÊNCIA NÃO CONFIGURADA. A compra de imóvel, mediante permuta, não reduz, necessariamente, os executados à insolvência. A manutenção do patrimônio desnatura a fraude à execução. Penhorados tanto o imóvel adquirido quanto o dado em pagamento, está configurada dupla constrição, para além do patrimônio dos executados, em invasão ao patrimônio de terceiros. Embargos procedentes.***

(TRT 2ª Região, PROCESSO TRT/SP 0001689-48.2011.5.02.0023, 14ª T., rel. Des. Regina Duarte, j. 16/05/13)



## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



*“AGRAVO DE PETIÇÃO. FRAUDE À EXECUÇÃO. Não se configura em fraude à execução a permuta dos imóveis efetivada entre os sócios executados e os agravados, eis que não gerou prejuízo aos atos executórios.”*

(TRT 1ª Região, Processo nº 0163800-50.2008.5.01.0301, 7ª T., rel. Des. Maria das Graças Cabral Viegas Paranhos, j. 03/08/11)

## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



- Há decisões nas quais alienação por meio de permuta foi considerada fraude à execução, entretanto não abordaram a natureza jurídica do instituto.



## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



*“Ocorre que da escritura de permuta (...) não [há] (...) prova de que tenha sido providenciada, quando da aquisição do imóvel, certidão de débito trabalhista (...) os embargantes não se cercaram das devidas cautelas ao adquirirem o bem imóvel da penhora (...) concluindo, pois que foi adquirido em fraude à execução”*

(TST – Agravo de Instrumento em Recurso de Revista nº 157800-97.2009.5.01.0301, 8ª T., rel. Des. Jane Ganzoto Torres da Silva, j. 03/09/14).

## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



*“(...) consilium fraudis (...) No caso sub judice, em que pese a anterioriedade da alienação e permuta ao registro da penhora, há fortes elementos que conduzem à conclusão de negócio fraudulento, de modo a frustrar a execução, configurando o requisito da ma-fé.”*

(TJSP, AI nº 0286221-22.2011.8.26.000, 35ª Cam. Dir. Priv., rel. Des. Clóvis Castelo, j. 13/02/13)

## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



*“Operada a transferência de bens no curso de processo judicial – suporte fático que impede a permuta em face do credor – seria irrelevante, sequer, que a demanda ainda não se encontrasse em fase de execução(...)”*

(TRT 1ª Região, Agravo de Petição nº 0122600-26.2009.5.01.0302, 5ª T., j. 29/12/10)

## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



- Permuta por unidades futuras, também não há fraude, pois o direito às futuras unidades também é passível de constrição pelo credor.
- Conflito de valores:

direito de crédito

X

direito da incorporadora + dos adquirentes de unidades

## Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



- Permuta estruturada por meio de:
  - escritura de venda e compra registrada
  - escritura de dação em pagamento não registrada
- Continua sendo permuta, mas alegação de inexistência de fraude pode ter mais dificuldade de ser demonstrada



# Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



- **Cautelas recomendadas:**
  - Avaliação do imóveis envolvidos, para demonstração da equivalência patrimonial
  - Reprar a permanência dos bens (ou direitos) dados em permuta com o proprietário até entrega das obras e repasse de financiamento



# Permuta – Fraude à Execução e Segurança Jurídica na aquisição



## - Permuta financeira:

- Na essência é venda e compra: há risco de configuração de fraude
- **Cautela:** reter os valores depositados até solução da questão ou término das obras e repasse de financiamento, para eventual consignação judicial

**Direito de Preferência  
do Locatário na  
Permuta Financeira e  
na Permuta feita na  
forma de Venda e  
Compra com  
Promessa de Dação  
em Pagamento**



## Direito de Preferência do Locatário na Permuta



- Na permuta de imóveis, o locatário não tem direito de preferência, tal como expresso no artigo 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (lei de locações):

*“Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.”*

## Direito de Preferência do Locatário na Permuta



- Alegações do locatário:
  - A permuta é simulada
  - A venda e compra com promessa de dação é formalmente venda e compra
  - O locatário pode cumprir a entrega de unidades
  - A permuta financeira não é permuta

## Direito de Preferência do Locatário na Permuta



- Alegação de Permuta Simulada
  - Usualmente não tem cabimento
  - Prova cabe ao locatário
  - Indícios:
    - Torna muito elevada
    - Não equivalência no valor dos imóveis
    - Venda imediata dos imóveis permutados



## Direito de Preferência do Locatário na Permuta



- Alegação de que Venda e compra com dação em pagamento é formalmente venda e compra
  - Continua sendo permuta, sem direito de preferência
  - Pode haver maior dificuldade na comprovação da permuta



## Direito de Preferência do Locatário na Permuta



- Alegação de que o locatário pode entregar as mesmas unidades:
  - A operação continua sendo de permuta, afastado de *per si* o direito de preferência
  - O direito de preferência é personalíssimo, não pode ser cedido por um locatário a uma incorporadora



## Direito de Preferência do Locatário na Permuta



- Permuta Financeira
  - Tecnicamente é venda e compra, sendo discutível o afastamento do direito de preferência
  - Como tratar o oferecimento de **prestação tanto por tanto?**
  - Entendemos que não há como comparar a prestação (preço a determinar), mas a matéria é polêmica





Obrigado a todos!

