

## CONSIDERAÇÕES SOBRE A PERMUTA:

A fim de bem fundamentar a resposta à questão acima, há que se fazer uma análise legal, doutrinária e jurisprudencial, ainda que sucinta, mas eficaz para alicerçar a resposta à questão formulada.

Base legal:

O Código Civil atual (Lei 10.406/02) é sucinto ao tratar da Permuta ou Troca em seu Artigo

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

*I - Salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;*

*II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.*

Da mesma forma, era a regra do Código Civil anterior (Lei 3.071/01.01.1916). De sorte que o instituto é antigo em nosso ordenamento jurídico, e seu conceito e aplicação tem sido, ao longo do tempo, bem definido pela Doutrina e Jurisprudência.

Nesta senda, vale perguntar sob a luz da Doutrina e Jurisprudência:

### O que é Permuta ou troca?

I – Iniciando-se pela definição de *De Plácido e Silva*<sup>1</sup>, segundo o qual, na técnica do Direito exprime o contrato em virtude do qual os contratantes *trocam ou cambiam entre si coisas* de sua propriedade.

---

<sup>1</sup> Vocabulário Jurídico, Ed. Forence.



Continua o Autor: dizendo que, esse contrato de Permuta, “sem dúvida, realiza o mesmo fim que a venda, desde que uma das partes contratantes dê (transfere a propriedade da coisa), para que obtenha ou receba da outra parte uma outra coisa equivalente.” Prossegue: "Os contratantes ou permutantes fazem, entre si, recíprocas transferências de coisas que se equivalem. Praticamente é a troca de coisa por coisa."

## II – O que pode descaracterizar o contrato de permuta?

Entendemos que, se o mandamento legal, art. 533 do Código Civil, determina que se aplica à Permuta as disposições da Compra e Venda. Então, o que pode diferenciar um instituto jurídico do Outro “Permuta ou Compra e Venda” é a discrepância ou desequilíbrio quanto à equivalência de valores entre os bens “coisas” e a parte em dinheiro que envolve a transação, ou seja, a chamada torna.

Essa distinção, fica muito clara, nas definições do mesmo jurista *De Plácido e Silva*, segundo o qual:

“Na venda há preço”

“Na Permuta, a troca de valores é firmada por equivalência...”

“Bem claro está, pois, o conceito, em virtude do qual se verifica *que uma coisa é permutar e outra coisa é comprar e vender*”.

“...Há duas entregas de coisas de igual valor, ou que se estimam equivalentes. E assim, *quando há um excesso de valor*, de modo que se cumpra um pagamento, ou seja, haja uma entrega *de dinheiro*, não haverá permuta, mas venda. E, neste caso, a coisa dada pelo comprador será computada no preço da venda, como parte do pagamento...”

Para o esclarecimento das dúvidas mais frequentes, trazemos um julgado de SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. Sendo matéria Registral, é um julgado extremamente esclarecer sob vários aspectos da permuta, e também da compra e venda, que transcrevemos e o destacamos nas partes mais relevantes como se pode constatar:



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

*“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 REGISTRAS - 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*

