KARIN REGINA RICK ROSA
advocacia

PARECER

Assunto: Permuta de bens imóveis - Atribuição de valores aos bens imóveis objeto da permuta - Implicações.

A pedido do Colégio Notarial do Brasil – Secção de Minas Gerais, decorrente de constantes questionamentos e divergências de interpretação acerca do negócio jurídico de permuta de bens imóveis e os valores a eles atribuídos, seguem algumas considerações pertinentes ao caso.

Conforme relato dos solicitantes, a divergência decorre de exigência feita por Registradores de Imóveis, no sentido de que os valores atribuídos aos imóveis objeto da permuta deveriam ser iguais, e, em não os sendo, tal circunstância caracterizaria necessariamente a existência de "torna" do valor da diferença dos valores atribuídos pelos permutantes aos seus imóveis.

Com o devido respeito, a exigência não se justifica.

O instituto da permuta encontra-se previsto no art. 533 do Código Civil e limita-se a referir que se aplicam a esta as disposições da compra e venda com pequenas modificações que não envolve o caso em apreço:

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

OAB/RS 7063
Rua David Canabarro, 37 - 9° andar
Novo Hamburgo/RS | CEP 93.510-320 | +55 51 3594.7272

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.

A permuta se classifica como um ato de conteúdo oneroso, onde as partes trocam imóveis entre si, podendo ou não, haver pagamento parcial em dinheiro.

A atribuição de valor aos imóveis, para fins e negociação, é prerrogativa única e exclusiva dos proprietários, sendo submetido à avaliação fiscal. No caso específico a avaliação pela Prefeitura Municipal de localização do imóvel, a qual não tem absolutamente nenhuma ingerência no negócio jurídico realizado entre as partes. A avaliação se destina a estabelecer o parâmetro para incidência do imposto de transmissão.

Entre as partes, no entanto, é livre a atribuição de valor, como não poderia ser diferente quando se trata de negócio jurídico, espécie de ato jurídico em que os efeitos são *ex volutate*. Diante disso, duas são as situações possíveis:

a) Uma, em que os permutantes atribuem valores idênticos aos bens imóveis objeto da permuta, igualando-os. Neste caso, não há questionamento.
b) Outra, em que os permutantes trocam um bem por outro, sem "torna", no entanto atribuem valores distintos para cada um dos bens imóveis, com objetivo fiscal, para lançamento nas respectivas Declarações de Bens e Rendimentos, em razão dos efeitos fiscais daí decorrentes.

A circunstância de os valores atribuídos serem distintos e não haver pagamento em contrapartida não altera a negociação entre as partes, pois para fins de permuta não há diferenças.

Na permuta sem "torna", as partes têm duas opções:

a) uma, de igualar os valores, atualizando-os em relação ao que consta nas declarações ao Fisco de cada um, o que poderá gerar incidência de imposto sobre eventual ganho de capital.
b) outra, os contratantes podem fazer a permuta dos imóveis, sem torna, mas constando os valores dos imóveis, de acordo com as suas declarações ao Fisco. Neste caso, não haverá ganho de capital, uma vez que o valor do patrimônio permanece o mesmo, havendo apenas a troca do bem.

Considerando a necessidade de submissão à avaliação fiscal das respectivas Prefeitura Municipais, o imposto de transmissão será devido sobre o valor da avaliação, que poderá ser idêntico ou não, o que é irrelevante aos contratantes, do ponto de vista do negócio jurídico de permuta.

Os valores declarados, ainda que diferentes, são para fins meramente fiscais, sendo impensável considerar a exigência de recolhimento de "ITBI" ou "ITCD" sobre "diferenças", pois estas não existem. Quanto ao ITBI, este já foi submetido ao fisco e devidamente pago, com ou sem valor igual. Não há que se falar em ITCD, pois permuta é ato oneroso, portanto não há possibilidade de o Estado tributar transmissão em ato oneroso.

Ademais, não havendo "diferença", não há fato gerador. A prerrogativa de atribuição de valor ao bem pertence ao proprietário. Logo, é ele, proprietário, quem poderá afirmar se há ou não diferença a ser paga.

A ninguém, fora os contratantes, é dada a possibilidade de presumir obrigatoriedade de pagamento de diferenças não contratadas.

A Receita Federal do Brasil reconhece a possibilidade de atribuição do valor constante das declarações ao Fisco nas permutas, e que poderão se diferentes e sem reposição de valores em dinheiro conforme reprodução que segue[1]:

> PERMUTA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS 595 —
> O que se considera permuta para efeitos tributários?
> Para efeitos tributários, considera-se permuta toda e qualquer operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias, prontas ou a construir, por outra ou outras unidades imobiliárias, ainda que ocorra, por parte de um dos proprietários-contratantes, o pagamento de parcela complementar, em dinheiro, comumente denominada torna.
> A expressão "unidade imobiliária ou unidades imobiliárias prontas ou a construir", compreende:
> a) o terreno adquirido para venda, com ou sem construção;
> b) cada lote oriundo de desmembramento de terreno;
> c) cada terreno decorrente de loteamento;
> d) cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária;
> e) o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma;
> f) cada casa ou apartamento construído ou a construir.
>
> É necessário que a escritura, quando lavrada, seja de permuta.
> Não se considera permuta a operação que envolva qualquer outro bem ou direito, que não seja bem imóvel, apurando-se o ganho de capital como dação em pagamento.
> Exemplos
> 1) permuta sem torna: Em 04/05/2016, o contribuinte "A" permutou uma casa, adquirida em 15/10/1990, declarada por R$ 60.000,00, por um apartamento pertencente ao contribuinte "B", adquirido em 10/06/1992, e por ele declarado por R$ 50.000,00.

[1] Disponível em http://idg.receita.fazenda.gov.br/interface/cidadao/irpf/2017/perguntao/pir-pf-2017-perguntas-e-respostas-versao-1-1-03032017.pdf)

Dados para a declaração (Declaração de Bens e Direitos):

Contribuinte "A"

Bem	Situação em 31/12/2015	Situação em 31/12/2016
Casa	60.0000,00	0,00
Apto	0,00	60.000,00

Contribuinte "B"

Bem	Situação em 31/12/2015	Situação em 31/12/2016
Casa	0,00	50.000,00
Apto	50.000,00	0,00

Ante o exposto, a conclusão é pelo total descabimento e ilegalidade de exigências extras nas escrituras públicas relativas a permutas e, consequentemente, nos respectivos atos de registro, relativamente aos valores atribuídos, exceto a apresentação das guias de ITBI de cada imóvel permutado.

S.M.J. É O NOSSO PARECER.

Karin Regina Rick Rosa
OAB/RS 43.111

Luiz Carlos Weizenmann