

PERMUTA DE BEM PRESENTE POR BEM FUTURO



Anabela Gomes

Advogada

Raposo Subtil e Associados, Sociedade de Advogados

O contrato de permuta não tem regulamentação específica na nossa lei, é, assim, um contrato atípico, inominado, aplicando-se, supletivamente, as normas relativas à compra e venda, com as necessárias adaptações.

A permuta define-se como meio pelo qual se transmite uma coisa ou um direito mediante a aquisição de outra coisa ou direito. A particularidade está no facto da prestação e contraprestação consistirem na entrega de uma coisa a outra parte.

No âmbito do comércio jurídico imobiliário, é prática corrente permutar um bem presente por um bem futuro, situação em que uma das partes entrega um terreno para construção, bem presente, onde será construído um prédio em regime de propriedade horizontal, mediante a contraprestação da outra parte que consiste na entrega de uma ou mais fracções a serem construídas (bem futuro).

Nos termos do art. 399.º do Código Civil (CC) “é admitida a prestação de coisa futura sempre que a lei não a proíba”, daí que a permuta possa ter por prestação a entrega de um bem futuro. No contrato de permuta de bens presentes por bens futuros, a transmissão do direito de propriedade ocorre em momento diferente: quanto ao bem

presente, no momento da celebração do contrato, verifica-se, de imediato, o efeito real da transmissão do direito de propriedade; quanto ao bem futuro, verificar-se-á com a existência da «coisa» e a individualização jurídica das suas fracções mediante a constituição do regime da propriedade horizontal, ou seja, no momento em que se se tornam presentes.

Assim, admite-se o registo de aquisição do terreno uma vez que a sua transmissão ocorre por efeito directo do contrato, não se verificando o mesmo com as fracções autónomas de edifício a construir nesse lote de terreno, atenta a não existência das mesmas, logo a não existência de direito real.

O registo de aquisição do bem futuro torna-se possível no momento em que as fracções autónomas efectivamente existirem enquanto individualidade jurídica, ou seja, quando o edifício estiver concluído e submetido ao regime da propriedade horizontal. Contudo, para que o direito real exista não basta que o bem futuro adquira existência, é igualmente necessário que esse bem se encontre determinado.

Esta espécie de permuta apresenta duas particularidades. A primeira respeita à validade do próprio contrato de permuta, na medida em que para ser válido é importante a constituição simultânea da propriedade horizontal, mesmo sem a existência material do edifício (arts. 59.º n.ºs 1 e 2 e 62.º n.º 2 do Código do Notariado, conjugados com o art. 92.º n.ºs 1 alíneas b) e c) e 3 do Código do Registo Predial, bem como com o art. 280.º do CC). A segunda respeita ao efeito do contrato, na medida em que a propriedade do bem futuro só se transmitirá quando o bem efectivamente existir (*ex vi* do art. 408.º n.º 2 do CC).

Para garantir os direitos da parte que tem o direito de receber as fracções autónomas como contraprestação à entrega do terreno, pode estabelecer-se na escritura de permuta uma cláusula de reserva de propriedade ou uma condição resolutiva a seu favor.

No âmbito da reserva de propriedade, a transferência efectiva do direito de propriedade do terreno (bem presente) fica condicionada à transferência efectiva do direito de propriedade sobre a fracção autónoma (bem futuro).

Por força da condição resolutiva, caso a fracção autónoma não seja entregue à parte que entregou o terreno, o contrato de permuta poderá ser resolvido (art. 1307 n.ºs 1 e 3 conjugado com os arts. 275.º e 276.º, todos do CC).

No que respeita ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), na permuta de bens presentes por bens futuros, a transmissão, relativamente a estes, ocorre logo que os mesmos se tornem presentes, a não ser que, por força das disposições do Código do IMT (CIMIT), se tenha de considerar verificada em data anterior (art. 5.º n.º 3 do CIMIT).

Se os bens futuros já se encontrarem determinados com base em projecto de construção aprovada pela Câmara Municipal, o interessado deve juntar à declaração de liquidação do IMT cópia da planta de arquitectura devidamente autenticada.

Se a permuta tiver por objecto fracção autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, terá de ser exibido o documento comprovativo da inscrição provisória do título constitutivo da propriedade horizontal no registo predial.

*texto publicado a 14/09/2017 na Newsletter e Site da Vida Imobiliária (link: <https://vidaimobiliaria.com/opiniao/permuta-de-bem-presente-por-bem-futuro/>)