

**O USO INADEQUADO DA DAÇÃO EM PAGAMENTO
NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA**
*THE INCORRECT USE OF PAYMENT IN KIND IN PURCHASE
AND SALE CONTRACTS*

Manoela Steglich Valentim Ribeiro¹

Lucia Isabel Godoy Junqueira D'Azevedo²

RESUMO: No presente artigo é abordado o uso equivocado do instituto da dação em pagamento nos contratos de compra e venda. O estudo se propõe a verificar as consequências do uso equivocado da dação em pagamento, que poderá gerar reflexos inclusive, no Imposto de Renda Pessoa Física. Para realizar a pesquisa, foi necessária uma pesquisa exploratória, tendo em vista não haver publicações específicas até o momento, a respeito do tema abordado neste estudo. Realizou-se para tanto uma pesquisa bibliográfica e documental, com consulta a doutrina para estudo dos conceitos apresentados, análise de contratos de compra e venda e promessa de compra e venda já registrados pelos Tabelionatos de Porto Alegre/RS onde consta o uso da dação em pagamento, conversas informais com Tabeliões de Notas a respeito do tema. Através deste estudo foi possível concluir, que a dação em pagamento não deve estar inserida nos contratos de compra e venda pois não é um tipo contratual e quando utilizada dessa forma equivocada causa confusão quanto a natureza da operação que esta sendo realizada, podendo acarretar aos contratantes consequências tributárias negativas que somente um instrumento contratual cuidadosamente formulado, que expresse fielmente a vontade das partes poderá neutralizar ou amenizar.

PALAVRAS-CHAVES: Compra e Venda; Dação em pagamento; Permuta; Ganho de Capital.

ABSTRACT: In this article the misuse of the payment in kind institution in the purchase and sale contracts is discussed. This paper proposes to verify the consequences of the wrong use of the payment in kind, which can beget repercussion, also, in the personal income taxes return. In order to carry out the research, an exploratory inquiry was necessary, considering that there

¹ Advogada, OAB/RS 96.301, Pós-Graduada em Direito Imobiliário, Contratos e Responsabilidade Civil pelo Complexo de Ensino Meridional S.A –IMED, manoela@valentimribeiroadvogados.com.br.

² Advogada, OAB/RS 34.37, Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Pós-Graduada em Contratos e Responsabilidade Civil pela Universidade do Vale dos Sinos –UNISINOS, ligj@terra.com.br.

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

are no specific publications related to the topic addressed in this article. A bibliographical and documentary research was made, along with a query to the doctrine to study the presented concepts, analysis of purchase and sale contracts and promises already registered by the Notary's Offices of Porto Alegre/RS, where the payment in kind is a practice. Furthermore, informal conversations with Notary Officers regarding the theme and online researches in order to analyze the theme in its entirety were carried out. Through this paper it was possible to conclude that the payment in kind method can not be included in the purchase and sale contracts because it is not a contractual type and it can cause confusion regarding the type of transaction when it is used in this mistaken form. Also, it can be concluded that the wrong use of this method can bring negative tax consequences to the contractors which could only be settled and neutralized by a carefully formulated contract that expresses faithfully the parties's interests.

KEY WORDS: purchase and sale; payment in kind; exchange; capital gain.

1 INTRODUÇÃO

O vertente trabalho tem por objetivo analisar a inserção equivocada da figura da dação em pagamento nos contratos de compra e venda (artigos 481 e seguintes do Código Civil) através de um comparativo com os contratos de Troca ou Permuta e a apresentação dos reflexos tributários da escolha de cada uma dessas operações. Tal assunto se mostra relevante diante do fato de que o meio notarial vem se deparando e registrando de forma recorrente contratos de compra e venda com dação em pagamento, deixando de prevalecer a verdade real que norteia os registros públicos, por não corresponder o negócio realizado com sua natureza jurídica.

A dação em pagamento vem figurando nos contratos de compra e venda como um indicativo de que naquele contrato parte do implemento do preço está sendo realizada em dinheiro, e parte através da entrega de um bem imóvel que pode inclusive, ter valor superior a parcela paga em dinheiro, e também, nos casos que envolvem a entrega de terreno, pelo proprietário, para receber do incorporador, em troca uma área construída no local. Todavia, como é sabido, a compra e venda se trata de um contrato caracterizado pelo pagamento em dinheiro, quando a dação em pagamento, por sua vez, está inserida em nosso ordenamento Jurídico como uma forma de adimplemento e extinção de obrigações.

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Sendo assim, sequer se pode chamar a Dação em Pagamento de contrato. Igualmente, as operações onde a parte preponderante do implemento do preço é realizada através de coisa diversa que não dinheiro, tem natureza de Permuta e não de compra e venda. Contudo, na prática, é incontestável que a acepção equivocada do termo dação em pagamento tornou-se usual no meio notarial e imobiliário o que gera uma grande insegurança no meio jurídico, tendo em vista que é dos tabeliães que se espera a correta prática dos atos administrativos que garantem a segurança, validade e eficácia dos negócios. Por estas razões, o presente estudo busca contribuir para elucidar esse equívoco, pois pouco se tem estudado sobre o uso da dação em pagamento nos contratos de compra e venda.

Este estudo se propõe a verificar os possíveis aspectos negativos da má formação do instrumento contratual, seja ele de compra e venda ou de Permuta que gera o conseqüente enquadramento equivocado da operação a ser realizada. Para tanto, foi realizada uma pesquisa exploratória, mediante pesquisa bibliográfica e documental.

2 CONTRATO DE COMPRA E VENDA

2.1 Conceito e Características

O artigo 481 do Código Civil nos fornece elementos para conceituar o contrato de compra e venda, vejamos: “[...] Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço **em dinheiro**” (grifo nosso).

Como bem nos assegura Rodrigues (2002) se trata a compra e venda de um contrato que prevê obrigações recíprocas para cada uma das partes, cabendo ao vendedor entregar a coisa objeto da alienação e ao comprador a de implementar o preço em dinheiro. Nessa linha, pode-se dizer, conforme Farias e Rosenvald (2016, p. 644) que [...] a finalidade alvitrada pelo contrato de compra e venda é a *alienação de bens*, estando as partes marcadas pelo desejo de

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

se desfazer e de adquirir uma determinada coisa. Noutras palavras, é por excelência um contrato de consumo.”

2.2 Classificação e elementos essenciais do contrato de Compra e Venda

A classificação do contrato de compra e venda segundo Martins (2016) é de um contrato consensual, bilateral, oneroso, comutativo ou aleatório. É consensual, pois se forma através da simples vontade dos contratantes, sem exigência de solenidades ou formalidades específicas. É bilateral ou sinalagmatico, porque envolve prestação recíproca de ambas as partes. É oneroso, porque implica sacrifício patrimonial para ambos contratantes, visto que o comprador se priva do preço; e o vendedor, da coisa vendida. É contrato comutativo quando as vantagens patrimoniais são previamente conhecidas pelas partes e aleatório quando não há a certeza de ganhos e perdas entre os contratantes, como por exemplo, na compra e venda de coisa incerta.

No que se refere a seus elementos essenciais esta espécie de contrato apresenta três elementos constitutivos: o consentimento, o preço e a coisa. A forma pode ser considerada como um quarto elemento do contrato de compra e venda, entretanto, é um elemento essencial apenas nos contratos de compra e venda de bens imóveis previstos no CC, arts. 108 e 215 e por esta razão não a abordaremos no presente estudo.

No tocante ao primeiro elemento dos contratos de compra e venda, o consentimento, temos que este deve recair sobre o objeto e sobre o preço, com a deliberação de alcançar o resultado que o contrato oferece: a aquisição da coisa e a transferência do preço. Segundo Farias e Rosenvald (2016, p. 651) “[...]. Esse consentimento é exteriorizado pela declaração de vontade das partes, convergindo sobre o preço, a coisa e as demais condições da avença. Pressupõe naturalmente, a capacidade dos declarantes”.

Já no que se refere a capacidade das partes, assevera Martins (2016, p. 106) que “[...] Estatui o Código Civil (art. 104) que a validade do negócio jurídico requer agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei.” O preço, por sua vez, como segundo elemento da compra e venda, é a remuneração do contrato, tratando-se de elemento indispensável do instrumento, tendo de ser certo e determinado ou determinável,

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

pois sem o preço a venda é inexistente. Segundo Diniz (2002, p. np), o preço deverá apresentar os seguintes caracteres:

- a) Pecuniariedade: deverá ser moeda corrente, ou algo que se reduza a ela, exemplo: cheque, duplicata, letra de câmbio, nota promissória, título da dívida pública, etc. A pecuniariedade é elemento essencial do preço, por isso, o pagamento da coisa não poderá ser feito mediante prestação de serviço;
- b) Seriedade: deverá ser sério, real e verdadeiro. Caso contrário, se for fictício o preço não se terá venda alguma, porém uma doação dissimulada, passível de anulação. Sendo irrisório também não haverá venda, diante da falta de correlação entre o valor da coisa e o preço acordado. O dever do alienante de entregar a coisa vendida deverá constituir-se numa contra prestação equivalente, de modo que não denuncie qualquer simulação;
- c) Certeza: deverá ser certo e determinado para que o comprador possa efetuar pagamento devidamente. Em regra, é fixado pelos contraentes no ato de contratar, não podendo ser estipulado arbitrariamente por um deles (CC, art. 489), não deverá conter cláusula que fale “pague o que quiser”, sob pena de nulidade em ambos os casos. Preço de vitrine considera-se estabelecido entre os contraentes no momento em que o comprador aceita e paga o preço, como no caso do leilão. A fixação do preço também poderá ser feita: por terceiro alheio ao contrato designado pelos contratantes, por exemplo mecânico (CC, art. 485); fixado conforme taxas de mercado, bolsa de valores (CC, art. 486); tarifas realizadas pela intervenção da 6 autoridade pública. Caso ocorra diversidade de preço e ausência de acordo, prevalecerá o preço médio (CC, art. 488, parágrafo único).

A coisa é o terceiro elemento básico do negócio, trata-se do objeto da compra e venda. Nas lições de Espíndola (2002, p.51) “[...] qualquer coisa pode ser objeto deste negócio, bastando que atenda a algumas condições: estar individualizada, determinada ou poder determinar-se; existir ou poder vir a existir; estar no comércio, isto é, poder ser alienada; poder transferir-se para o comprador.”

3 CONTRATO DE TROCA OU PERMUTA

3.1 Conceito

Para Farias e Rosenvald (2016, p. 720) “Denomina-se *permuta, troca, escambo, barganha* ou *permutação* a relação transacional pela qual cada uma das partes se obriga a entregar um bem para receber outro que será entregue pela contraparte, sem envolver moeda

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

(dinheiro) como objeto”. Ainda, encontramos na doutrina pátria um conceito mais específico conceito de Permuta, vejamos: “Pelo contrato de Troca ou permuta as partes se obrigam a transferir, uma para outra, o domínio de coisa móvel ou imóvel, com ou sem complemento em dinheiro. (NADER, 2009, p. 211)”. Sob o ponto de vista tributário, temos o seguinte conceito de Permuta trazido por Filho (2018):

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.

Pela pertinência, trazemos à colação o seguinte precedente jurisprudencial que igualmente nos traz um conceito de contrato de troca ou permuta:

Obrigações. Contratos. Promessa de Permuta. Nulidade. Inaplicabilidade do Preceito do Art.134, II, Código Civil. Inadimplemento Contratual. Cláusula Penal Incidente. **O contrato de troca opera, ao mesmo tempo, duas vendas, servindo as coisas permutadas de preço e compensação recíproca.** [omissis].” (Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Quinta Câmara Cível/ Apelação Cível Nº 598075430/ Relator Desembargador Clarindo Favretto/ Julgado em 23.12.1998) (destaque nosso)

3.2 Classificação do Contrato de Troca ou Permuta

A troca ou Permuta se apresenta como um contrato bilateral (nada impedindo que se apresente plurilateral ou multilateral), oneroso, comutativo, consensual. A permuta tem como objeto dois bens, mesmo que sejam de espécies e valores diversos, entretanto, para que a permuta esteja configurada, a parte preponderante do preço não poderá ser implementada em dinheiro ou prestação de serviços humanos. Isso porque, como bem leciona Melo (2004, p. 180) “[...] Se o preço pago prepondera sobre o valor da coisa trocada, estaremos diante de uma compra e venda”.

Nesta senda, a doutrina intermediária se posiciona quanto ao alcance do termo preponderante, no sentido de que na ausência de previsão legal, deve-se utilizar o parâmetro de

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

mais da metade do valor do objeto da troca, de acordo com o princípio da razoabilidade. A permuta, assim como o contrato de compra e venda não exige qualquer formalidade legal, todavia, nos termos do art. 108 do Código Civil, caso o negócio tenha por objeto um bem imóvel cujo valor supere 30 (trinta) vezes o salário mínimo vigente no País, a formalização da permuta exigirá escritura pública. Já, no que se refere aos efeitos desta operação, temos que cada permutante paga metade das despesas da troca, incluindo os impostos sobre o valor do bem trocado.

3.3 Da Permuta com Torna

Conforme ensinam Farias e Rosendal (2016, p. 725) “Não é da essência da troca que os bens permutados tenham identidade de valor econômico – o que, aliás, raramente acontecerá, pois em concreto, a grande maioria dos bens possuem valores diferenciados”. Por esta razão, inclusive, é que o contrato de permuta não se configura em compra e venda somente pelo simples complemento do valor da troca se dar em dinheiro, devendo para se converter em compra e venda haver preponderância do da equivalência da troca em espécie.

Da mesma forma, um contrato de compra e venda erroneamente elaborado com disposições que contemplem o implemento do preço através de entrega de bem imóvel de valor superior ao valor implementado em dinheiro, constituirá um contrato com natureza de Permuta. Assim, não há de se confundir, o que chamamos de Torna – que se trata da diferença em dinheiro que deverá ser paga quando um dos bens objeto da troca for de valor superior ao outro, com o valor (integral ou preponderante) em dinheiro efetivamente utilizado para o implemento do preço nos contratos de compra e venda.

4 DAS NORMAS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA APLICÁVEIS Á PERMUTA

Prevê o artigo 533, caput, do Código Civil de 2002 que as normas aplicáveis a compra e venda também se aplicarão à permuta, ressalvadas duas exceções, sendo uma delas que, as despesas com o instrumento de troca/permuta serão partilhadas pela metade entre os

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

permutantes, salvo disposição em contrário. Na compra e venda a regra é de que o comprador é quem terá que arcar com os custos de escritura e registro, ITBI, e demais taxas envolvidas, suportando os ônus do negócio, ou seja, prejuízos financeiros, conforme estabelece o art. 490 do Código Civil.

A segunda distinção legal, descrita no inciso II do art. 533, estabelece que na permuta entre ascendente e descendente, com valor desigual, será anulável caso não haja consentimento dos outros descendentes ou do cônjuge do ascendente.

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.

No entanto, na compra e venda, qualquer negócio deste tipo será anulável, nos termos do art. 496, CC. Ou seja, enquanto na permuta somente será necessário a autorização dos demais herdeiros, em sendo desproporcional os ônus e bônus entre as partes, sob pena de anulação; na compra e venda o negócio sempre será anulável, ou seja, sendo o contrato mal elaborado, dependendo do caso, os contratantes ainda terão o prejuízo do custo de elaboração de um novo instrumento contratual caso o defeito nele contido não seja sanável.

4.1 Das diferenças entre compra e venda e permuta

Um contrato poderá ser de compra e venda ou de troca. O que definirá o tipo de contrato será o critério objetivo do maior valor utilizado no implemento do preço. Para obtermos esses critérios, deve-se planejar a formação do contrato através da verificação dos objetivos e necessidades das partes contratantes, pois somente cientes do significado de cada uma das operações e de seus reflexos é que os contratantes poderão optar pela modalidade contratual mais vantajosa. Conforme Farias e Rosenvald (2016) a grande maioria dos civilistas brasileiros adota o entendimento trazido nos Códigos do México (art. 2.250) e da Argentina (art. 1.356)

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

através dos quais, se um dos contratantes paga parte do preço em dinheiro e parte em outra coisa, será o contrato de compra e venda se a parte em dinheiro for a preponderante. Por outro lado, será troca, se ocorrer o oposto: se a maior parte da prestação for ofertada em coisa.

No entanto, quando um dos contratantes faz a reposição parcial em dinheiro (Torna), a troca não se transmuda em compra e venda, salvo se representar mais da metade do pagamento. Nessa linha, se as partes negociam um bem que vale R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e o contratante recebe coisa que vale R\$ 50.000,00, fazendo a reposição da diferença entregando R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) em dinheiro, terá havido uma operação de compra e venda. Farias e Rosenvald (2016, p. 721) mencionam que Flavio Tartuce (2010, p. 299) diferencia as duas espécies de contrato da seguinte forma:

[...] na troca, ambas as prestações são em espécie (coisas são trocadas), enquanto que na compra e venda a prestação do comprador é em dinheiro; na compra e venda o vendedor, uma vez entregue a coisa vendida, não poderá pedir-lhe a devolução no caso de não ter recebido o preço, enquanto na troca o tradente terá o direito a repetir o que deu se a outra não lhe entregar o objeto permutado³.

Diante deste cenário, a permuta se mostra como a alienação de uma coisa por outra; e a compra e venda constitui verdadeira troca, com a particularidade de uma das coisas trocadas ser o dinheiro.

5 DAS OBRIGAÇÕES

5.1 Conceito jurídico de obrigação

Em sentido amplo, obrigação é sinônimo de um comando imposto a todos, é um compromisso, um dever, uma imposição. Em sentido estrito, obrigação é a existência de um vínculo jurídico entre duas pessoas (naturais ou jurídicas) cujo objeto consiste em uma prestação de dar, fazer ou não fazer alguma coisa. Pereira (2006, p. 07) conceitua o termo

³ TARTUCE, Flávio. Direito Civil, op.cit., p.299

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

obrigação como sendo “o vínculo jurídico em virtude do qual uma pessoa pode exigir de outra prestação economicamente apreciável”. Gama (2008, p.05) por sua vez leciona que:

[...] O termo *obrigação* pode ser empregado com dois sentidos distintos: (a) obrigação como representativa da situação jurídica relacionada àquele de quem possa ser exigida determinada prestação (espécie de dever jurídico); (b) obrigação como vínculo entre duas partes, qualificado juridicamente, de modo a permitir que umas das partes possa exigir da outra certa prestação. Em consonância com o primeiro sentido, podem-se distinguir as obrigações da seguinte maneira: (a) obrigação ativa (ou crédito), reconhecida em favor da pessoa integrante do pólo ativo da relação jurídica; (b) obrigação passiva (ou débito), a cargo daquele que assumiu o compromisso de realizar determinada prestação em favor de outra parte.

5.2 Características e elementos constitutivos das obrigações

São elementos constitutivos da obrigação o sujeito, o objeto ou prestação e o vínculo entre as partes. Nas ideias de Gama (2008, p. 05) “[...] a primeira característica da obrigação é a formação de um vínculo jurídico entre pelo menos, duas pessoas, formando os dois polos da relação obrigacional [...]”. O vínculo, nada mais é do que a conexão entre o sujeito ativo e o passivo, que gera como consequência uma prestação a realizar, sendo que este vínculo poderá estar determinado por uma lei, um contrato, etc. Para Gama (2008), os sujeitos se tratam das pessoas entre as quais é estabelecida a relação jurídica, sendo aqueles que integram o polo ativo e passivo, figurando como credor e devedor. No que tange ao objeto da obrigação, este poderá se constituir de uma coisa ou um comportamento, sendo a prestação do devedor para com o credor que será satisfeita através de uma ação humana de dar, fazer ou não fazer.

5.3 Fontes das obrigações

Na linha de pensamento de Gomes (2009, p.38) “[...] as fontes das obrigações dividem-se em duas categorias: a) os negócios jurídicos; b) os atos jurídicos não- negociais”. Segundo Gomes, na categoria negócios jurídicos teremos os contratos, os negócios unilaterais, as promessas unilaterais e os atos coletivos. Na categoria atos jurídicos teremos os atos ilícitos, o

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

abuso de direito, os acontecimentos naturais, os fatos materiais e as situações especiais que por sua natureza se qualificariam como fatos constitutivos de obrigações, mencionando o autor que:

[...] Quando a obrigação provem de um negócio jurídico, há de corresponder a vontade do devedor. Quando provocada por ato ou fato não-negocial, produz-se, em alguns casos, ao arrepio da vontade do obrigado, por estar predeterminada, invariavelmente, na lei. (GOMES, 2009, p. 38)

Na visão clássica, presente no Código Civil de 1916, a lei elucubrava como condição material determinante do efeito jurídico o fato jurídico, onde a vontade do agente era dirigida a produção de efeitos previstos no ordenamento jurídico, sem qualquer reflexão relacionada a vontade das partes, ou seja, a autonomia privada delimitava o alcance das consequências jurídicas da escolha agente não se admitindo explicitamente a figura do negócio jurídico. Na atualidade, a vontade, elemento propulsor do ato negocial, é compreendida à luz dos princípios constitucionais protetivos da pessoa humana, que confere ao negócio jurídico uma função social, não anulando a pessoa humana, mas trazendo uma concepção ética e social aos negócios que visa direcionar os sujeitos, havendo uma clara integração positiva do pensamento clássico com a visão moderna dos efeitos dos atos jurídicos. Pela pertinência trazemos o conceito moderno de negócio jurídico apresentado por Farias e Rosendal (2016, p. 64) citando Azevedo (2002, p.16):

[...] todo fato jurídico consistente na declaração de vontade, a que o ordenamento jurídico atribui os efeitos designados como queridos, respeitados os pressupostos de existência, validade e eficácia impostos pela norma jurídica que sobre eles incide.

5.4 Modalidades e classificação das Obrigações

As obrigações podem ser classificadas quanto ao sujeito como obrigações fracionárias; conjuntas; solidárias; disjuntivas; conexas; dependentes, pois nesta classificação considera-se a pluralidade de sujeitos da obrigação. Quanto ao objeto as obrigações poderão ser alternativas, cumulativas, divisíveis, indivisíveis e facultativas considerando a multiplicidade ou indivisibilidade da prestação. Quanto ao Conteúdo as obrigações poderão ser: de meio, de

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

resultado e de garantia. Quanto a Exigibilidade, as obrigações poderão ser: civis e judicialmente inexigíveis; principais e acessórias; líquidas e ilíquidas; de execução instantânea, diferida e continuada; puras e simples, condicionais, a termo e modais e pecuniárias.

Tendo em vista que o presente artigo não pretende esgotar o tema desenvolvido, nos ateremos as obrigações cumulativas; de resultado; principais e acessórias e de execução instantânea, que tem relação direta ao tema do presente estudo. A obrigação cumulativa é aquela composta, onde o devedor se compromete a cumprir um objeto múltiplo, há uma conjunção de prestações. Nesta espécie de obrigação o devedor está obrigado a satisfazer uma pluralidade de prestações proveniente de uma mesma e única causa e o credor por sua vez, tem interesse na entrega do conjunto das prestações, o que inclusive diferencia esta obrigação da obrigação alternativa, pois na cumulativa a obrigação somente estará extinta pelo devedor, após o cumprimento das duas prestações, quando que na alternativa por qualquer das duas prestações acordadas entre as partes.

A obrigação de resultado é aquela que só se extingue quando o devedor atinge o objetivo final, assemelhando-se segundo Gama (2008, p.185) a classificação da responsabilidade civil onde o devedor é responsável pelo inadimplemento da obrigação caso não preste ao credor o resultado esperado. As obrigações principais são aquelas que se apresentam autônomas sem dependência a qualquer outra para existência, quando que as acessórias dependem da existência de outra obrigação, sendo uma obrigação convencional por estar sua existência adstrita a estipulação dos sujeitos da obrigação, sendo um exemplo de obrigação acessória a fiança no contrato de locação, por exemplo. Por fim, na modalidade de obrigação de execução instantânea a prestação é satisfeita de uma só vez, imediatamente após a constituição do vínculo entre as partes, sendo um exemplo de obrigação de execução instantânea a outorga de escritura pública e entrega das chaves do imóvel no contrato de permuta.

5.5 Cumprimento e extinção das obrigações

A obrigação compõe-se de uma sequência de atividades que seguem em direção a satisfação dos interesses do credor e o adimplemento, nas palavras de Orlando Gomes (1986, p.105), citado por Gama (2008, p.217) “[...] é o modo natural de extinção de toda relação

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

obrigacional. Ou em termos mais sintéticos, o pagamento é a realização da conduta devida, citando as ideias de Celso Quintella (2005, p. 275).” A obrigação se extingue pela execução voluntária da obrigação por meio do cumprimento integral da prestação; pela execução forçada da obrigação; extinção da obrigação por meio de satisfação direta ou indireta e extinção da obrigação sem satisfação do credor.

5.6 Modalidades especiais de pagamento ou cumprimento da obrigação

Uma vez visto que as obrigações se extinguem pelo adimplemento, é pertinente a análise das modalidades de cumprimento ou pagamento que nos levam a satisfação do credor. Nosso ordenamento jurídico nos apresenta as seguintes modalidades especiais de pagamento ou cumprimento da obrigação: pagamento em consignação (art. 334 do CC e arts. 539 a 553 do novo CPC); depósito (art. 337 do CC e art. 901 do novo CPC), pagamento com sub rogação legal ou convencional (art. 346 do CC e arts. 771 a 788 do novo CPC); imputação do pagamento (art. 352 do CC), novação (art. 360 do CC) e a dação em pagamento (art. 356 do CC). Considerando o enfoque do presente estudo, abordaremos em específico a modalidade da dação em pagamento, com previsão no art. 356 do Código Civil, vejamos:

- Art. 356. O credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida.
Art. 357. Determinado o preço da coisa dada em pagamento, as relações entre as partes regular-se-ão pelas normas do contrato de compra e venda.
Art. 358. Se for título de crédito a coisa dada em pagamento, a transferência importará em cessão.
Art. 359. Se o credor for evicto da coisa recebida em pagamento, restabelecer-se-á a obrigação primitiva, ficando sem efeito a quitação dada, ressalvados os direitos de terceiros.

Trata-se a Dação em pagamento de um acordo de vontades, por meio do qual o credor concorda receber do devedor uma prestação diversa do que lhe é devida, podendo-se dizer que é uma forma de extinção de uma dívida mediante a substituição da forma de pagamento original. Gama (2008, p.271) leciona que “[...] a dação em pagamento se caracteriza pela dispensa da observância da identidade de prestação originalmente assumida pelo devedor (princípio da exatidão)”. Gomes (2009, p.145) por sua vez, complementa asseverando que:

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

“[...] O credor não pode ser obrigado a receber coisa diversa da que constitui objeto da prestação. Mas a substituição é permitida com sua aquiescência [...]

Para haver dação em pagamento é preciso que a coisa seja dada em substituição da prestação devida, e o credor a aceite em pagamento.

O que caracteriza a *dação em pagamento* é esta substituição. Por isso, não se verifica nas *obrigações alternativas*, visto que nestas, as diversas prestações estão *in obligatione*, nem nas *obrigações facultativas*, pois a prestação que está *in facultate solutiones*, embora possa substituir a que se encontrar *in obligatione*, já foi estipulada como suscetível de ser objeto de pagamento.

[...]

A *dação em pagamento* supõe dívida vencida.”

Gama (2008, p. 273) ensina que “[...] são requisitos da dação em pagamento: (a) a preexistência da obrigação; (b) o acordo entre credor e devedor; (c) a efetivação de prestação diversa da devida, com a intenção de extinguir a obrigação, liberando o devedor.” Assim, resta evidente que a dação em pagamento não cria novas obrigações, de modo que não se confunde com a novação. Da mesma forma a dação em pagamento não se confunde com a figura da obrigação alternativa pois na dação em pagamento há apenas uma prestação a ser cumprida e o devedor não se libera se não cumpri-la integralmente e nas obrigações alternativas o devedor se libera da obrigação cumprindo qualquer uma das prestações avençadas.

Igualmente, a dação em pagamento não se equipara as obrigações facultativas pois nas obrigações facultativas a possibilidade de substituição da prestação devida já esta prevista deste o momento da formação do vínculo entre as partes não podendo o credor exigir uma ou outra prestação especificamente, havendo o adimplemento pelo credor através do cumprimento de qualquer das prestações avençadas, quando que, na dação em pagamento essa possibilidade de substituição da prestação é posterior a formação do vínculo e exige a concordância do credor.

6 DO USO EQUIVOCADO DA DAÇÃO EM PAGAMENTO NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA

Conforme discorrido no presente artigo, trata-se a Dação em Pagamento de um modo supletivo de pagamento, pressupondo a existência de uma dívida vencida, pois se credor e devedor acordam modificar o conteúdo do crédito substituindo a prestação convencionalizada não se estará diante da figura da dação em pagamento. A dação em pagamento tem o efeito

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

de extinguir o crédito, sendo assim, não importa que a coisa dada em pagamento valha mais ou menos que a quantia devida, pois se valer menos, o credor não poderá exigir a diferença e se valer mais o devedor igualmente não terá o direito de exigir a restituição. Nessa linha, podemos concluir que a Dação em pagamento não se afigura como uma espécie de contrato, mas sim, de como uma modalidade de pagamento que visa a extinção de uma obrigação.

Diante deste cenário quando a dação em pagamento integra um contrato de compra e venda como forma de representar a entrega de coisa diversa de dinheiro como meio de adimplemento do preço, estamos diante de uma aberração jurídica. Isso porque, se no dito contrato há a previsão, já na formação do vínculo entre as partes de implemento do preço através de dinheiro e imóveis não há a característica da substituição da prestação, tampouco a característica da obrigação vencida, sendo inexistente a dação em pagamento. Por outro lado, podemos afirmar que a dação em pagamento quanto inserida em contratos de compra e venda de imóvel, onde a parte preponderante do implemento do preço é realizada pela entrega de um bem imóvel, estamos diante não de uma compra e venda, mas sim de uma operação de Permuta. Finalmente, quando o imóvel implementado no preço se apresenta com valor inferior a parte do preço implementada em espécie, estamos diante de um contrato de compra e venda.

Tais análises são de extrema importância na formação do instrumento contratual, não se podendo admitir que os operadores do Direito, experts na técnica processual submetam os contratantes a situações de extrema insegurança jurídica pela confusão de institutos. Todavia, frequentemente, temos nos deparado com contratos de compra e venda com dação em pagamento, contratos estes, totalmente equivocados, e que geram reflexos negativos posteriores a sua formação, conforme veremos a seguir.

6.1 Dos reflexos tributários das operações de compra e venda e permuta

Inicialmente, cabe-nos destacar que conforme já exposto, os contratos de compra e venda com dação em pagamento por se tratarem de verdadeiros contratos equivocados somente poderão ser entendidos juridicamente (independentemente de serem aceitos para fins de registro) ou como contratos de compra e venda ou como contratos de permuta, dependendo da análise previa do conteúdo do instrumento contratual para que se possa verificar a real

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

natureza jurídica da operação. Dito isso, passamos a verificar os reflexos tributários de cada uma dessas duas operações.

6.2 Do Ganho de Capital

O imposto de renda sobre o ganho de capital é algo que deve ser considerado na realização de negociações que envolvam imóveis tendo em vista que o planejamento tributário não é exclusividade das pessoas jurídicas, estando presente no cotidiano e atingindo financeiramente também as pessoas físicas. O ganho de capital ocorre, quando o proprietário do bem ou direito obtém uma vantagem financeira que resulta da diferença entre o valor de transmissão do bem ou direito e o respectivo valor pago na época da aquisição do bem. Sobre esse acréscimo patrimonial havido, incidirá uma alíquota de 15% (quinze por cento) sobre os ganhos apurados até 5 (cinco) milhões de reais.

A partir de 1º de Janeiro de 2017, com a entrada em vigor das alterações da Lei no. 13.259 de 2016, resultado da conversão em lei da MP 692/2015, a alíquota de 15% (quinze por cento) referente a tributação sobre o ganho de capital deixou de ser fixa e sendo assim, a partir do ano anterior, os ganhos apurados vem sendo tributados da seguinte forma: 15% sobre a parcela dos ganhos que não ultrapassar R\$ 5.000.000,00; 17,5% sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 5.000.000,00 e não ultrapassar R\$ 10.000.000,00; 20% sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 10.000.000,00 e não ultrapassar R\$ 30.000.000,00; e 22,5% sobre a parcela dos ganhos que ultrapassar R\$ 30.000.000,00.

Dessa forma, podemos observar que um dos efeitos do equívoco na aceção de dação em pagamento é a ocorrência do ganho de capital nas operações de compra e venda, sempre que resultar positiva a diferença entre o valor da venda e o custo de aquisição do imóvel, conforme abordaremos a seguir.

6.3 Operações Sujeitas ao ganho de Capital

Estão sujeitas à apuração de ganho de capital as operações que importem alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos conforme Lei nº 7.713/88, arts. 1º, 2º, 3º §§ 2º e 3º, 16 a 22. Igualmente, se sujeitam à apuração do ganho de capital as operações que importem transferência a herdeiros e legatários na sucessão *causa mortis*, a donatários na doação, inclusive em adiantamento da legítima, ou atribuição a ex-cônjuge ou ex-convivente, na dissolução da sociedade conjugal ou união estável, de direito de propriedade de bens e direitos adquiridos por valor superior àquele pelo qual constavam na Declaração de Ajuste Anual do de *cujus*, do doador, do ex-cônjuge ou ex-convivente que os tenha transferido nos termos da Lei nº 9.532/1997, art. 23.

6.4 Incidência do Ganho de Capital nas operações de Compra e Venda e Permuta

O Ganho de Capital se dá nas operações de compra e venda quando um determinado bem, ou grupo de bens da mesma natureza for vendido por valor superior ao preço de custo. Neste caso, a diferença positiva do preço de venda, em relação ao custo é o que se denomina Ganho de Capital. Na permuta, considerando que se trata de uma forma de aquisição e alienação recíproca de bens, em princípio, haverá tributação pelo ganho de capital nos termos do art. 117 do RIR/99; art. 3º, I, da IN SRF nº 84/2001. A tributação na permuta ocorrerá quando houver torna, o ganho de capital neste caso, será aplicado apenas sobre o valor da torna, conforme artigo 23 da IN SRF nº 84 de 11 de Outubro de 2001, vejamos:

Art. 23. No caso de permuta com recebimento de torna em dinheiro, o ganho de capital é obtido da seguinte forma:

I - o valor da torna é adicionado ao custo do imóvel dado em permuta;

II - é efetuada a divisão do valor da torna pelo valor apurado na forma do inciso I, e o resultado obtido é multiplicado por cem;

III - o ganho de capital é obtido aplicando-se o percentual encontrado, conforme inciso II, sobre o valor da torna.

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Quanto a torna for contratada para pagamento a prazo o valor apurado do imposto poderá ser recolhido proporcionalmente mês a mês, na exata medida em que a torna for recebida. Pertinente se faz referir que, quanto menos representar a torna sobre o valor do imóvel recebido, menor será o ganho de capital. Logo, menor o pagamento de imposto. Ressalve-se que para os imóveis adquiridos até 31/12/1988 poderá ser aplicado o percentual de redução previsto no art. 18 da Lei n.º 7.713/88 (BRASIL, 1988), sobre o ganho de capital correspondente a torna, senão vejamos:

Art. 18. Para apuração do valor a ser tributado, no caso de alienação de bens imóveis, poderá ser aplicado um percentual de redução sobre o ganho de capital apurado, segundo o ano de aquisição ou incorporação do bem, de acordo com a seguinte tabela: (Vide Lei 8.023, de 12.4.90)

Ano de Aquisição ou Percentual de Redução Ano de Aquisição ou Percentual de Incorporação de Redução

Até 1969 100 1979 50

1970 95% 1980 45%

1971 90% 1981 40%

1972 85% 1982 35%

1973 80% 1983 30%

1974 75% 1984 25%

1975 70% 1985 20%

1976 65% 1986 15%

1977 60% 1987 10%

1978 55% 1988 5%

Parágrafo único. Não haverá redução, relativamente aos imóveis cuja aquisição venha ocorrer a partir de 1º de janeiro de 1989.

Relativamente as operações de permuta sem torna, estas estão isentas do imposto de renda sobre o ganho de capital, desde que atendam a alguns requisitos, sendo eles: que a permuta tenha como objeto uma ou mais unidades imobiliárias, prontas ou a construir, por outra, ou outras unidades imobiliárias, pois quaisquer operações que envolvam outros bens ou direitos que não sejam bens imóveis (veículos embarcações, com exceção de dinheiro (torna)), em que pese sejam contrato de permuta para os fins de direito civil, não se enquadram nas hipóteses de isenção para fins tributários; que a permuta seja realizada por escritura pública de permuta, ainda que se tenha realizado previamente instrumento particular, e que seja informado corretamente na declaração de imposto de Renda a transação de permuta realizada para que a Receita Federal entenda e reconheça o direito à isenção tributária.

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Na permuta sem torna, o adquirente informará a Receita da inexistência do ganho de capital, incluindo o bem permutado em sua declaração de imposto de renda, mas mantendo o valor do imóvel dado em permuta. A isenção de tributação aqui tratada está prevista na Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, no artigo 29, inciso IV, nos seguintes termos:

Art. 29. Na determinação do ganho de capital sujeito à incidência do imposto são excluídos os ganhos de capital decorrentes de: (...) IV – Permuta, sem torna, de unidades imobiliárias.

O Regulamento do Imposto de Renda (RIR/99 – Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999, o RIR/99), corrobora as normas das Instruções Normativas em seu art. 121, II:

Art. 121. Na determinação do ganho de capital, serão excluídas:

[...]

II – a permuta exclusivamente de unidades imobiliárias, objeto de escritura pública, sem recebimento de parcela complementar em dinheiro, denominada torna, exceto no caso de imóvel rural com benfeitorias.

A título informativo, ainda cabe mencionar que nas hipóteses de permuta de uma unidade por duas ou mais unidades imobiliárias, o permutante que as receber deverá determinar o valor individual de cada unidade imobiliária, proporcionalmente ao valor do imóvel dado em permuta, visando atribuir a estas o custo de aquisição de cada imóvel para os fins de cálculo do imposto, por ventura incidente em futuras alienações.

Diante deste cenário, podemos constatar que é possível reduzir o valor do imposto através da escolha da operação mais adequada ser realizada quando envolve negociação de imóveis. Realizando um comparativo, é possível afirmar que a operação de permuta garante uma vantagem em termos de tributação, pois sem torna teremos a isenção tributária, desde que preenchidos os demais requisitos aqui trazidos, e com torna, teremos incidência do imposto somente em relação a torna, quando que na opção pelo contrato de compra e venda teremos a incidência do imposto sobre todo o valor excedente ao custo de aquisição. Entretanto, optando-se pela compra e venda, ainda há meios de reduzirmos o valor do imposto consideravelmente. Isso pode ser feito através do acréscimo ao custo de aquisição do imóvel das benfeitorias

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

realizadas no decorrer do uso do bem, tais como, com construções, ampliações ou reformas desde que os projetos tenham sido aprovados regularmente.

Ainda, poderão ser considerados os gastos com pequenas obras, como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes; as despesas com demolição de prédio construído no terreno, desde que seja condição para se efetivar a venda; as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel, desde que tenham sido pagas pelo comprador; os gastos com a realização de obras públicas como colocação de meio-fio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de rede de esgoto e de eletricidade que tenha beneficiado o imóvel; o valor do imposto de transmissão pago na aquisição do imóvel; os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel; e as despesas com a escritura e o registro do imóvel, cujo ônus tenha sido do comprador, entre outros. O cuidado a ser tomado é de que tais despesas estejam comprovadas com documentação hábil e idônea, como por exemplo, através de notas fiscais. Cabe-nos também mencionar que não tendo sido realizadas essas inclusões no custo de aquisição das benfeitorias no mesmo ano em que foram realizados, ainda será possível realizá-las através da retificação das últimas cinco declarações de Imposto de Renda.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente artigo abordamos o uso equivocado do instituto da dação em pagamento nos contratos de compra e venda e nos propomos a verificar as consequências desse uso equivocado como por exemplo, os reflexos tributários. Para que fosse possível a verificação de tais reflexos, se fez necessário uma análise pormenorizada dos conceitos de contrato de compra e venda e de permuta. Com a pesquisa realizada foi possível identificar que se trata a dação em pagamento de uma modalidade extintiva de obrigação, mediante substituição da forma de pagamento original, sendo portanto, no mínimo, equivocado admiti-la na formação do contrato de compra e venda. Apuramos também que, a dação em pagamento quando inserida na formação de um contrato de compra e venda poderá configurar uma operação de Permuta.

Aferimos ainda, ao analisar os reflexos tributários de cada operação (compra e venda, compra e venda com dação em pagamento e permuta) que poderá ocorrer o chamado Ganho

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

de Capital, que é o imposto incidente na operação quando o proprietário do bem ou direito obtém uma vantagem financeira que resulta da diferença entre o valor de transmissão do bem ou direito e o respectivo valor pago na época da aquisição do bem e com tais análises foi possível constatar, quais seriam os reflexos caso a natureza de uma operação fosse equivocadamente interpretada pelos Cartórios de registro em decorrência da má formação do instrumento contratual.

Sendo a operação interpretada como compra e venda: **a)** o comprador teria de assumir sozinho os custos do instrumento de escritura, registro, ITBI, e demais taxas envolvidas, suportando os ônus do negócio, ou seja, prejuízos financeiros, por aplicação do previsto no art. 490 do CC e **b)** estaria obrigado a arcar com o Ganho de Capital incidente sobre o acréscimo patrimonial havido, representado por uma alíquota de 15% (quinze por cento), 17,5% (dezessete e meio por cento), 20% (vinte por cento) ou 22,5% (vinte e dois e meio por cento) dependendo do valor dos ganhos apurados. Sendo a operação interpretada como Permuta: **a)** as despesas com o instrumento de troca/permuta serão partilhadas pela metade entre os permutantes, salvo disposição em contrário; **b)** se não houver torna, não haverá incidência do imposto sobre o Ganho de Capital caso esta preencha os requisitos legais; **c)** se houver torna, o imposto sobre o ganho de capital incidirá apenas sobre o valor da torna conforme art.23 da IN SRF n.º 84 de 11/10/2001 e **d)** se a torna houver sido contratada para pagamento a prazo, o valor apurado a título de imposto sobre ganho de capital poderá ser recolhido proporcionalmente mês a mês, na exata medida em que a torna for recebida.

Por fim, enriquecemos a presente pesquisa elucidando como se dará a informação do bem imóvel permutado sem torna no imposto de renda pessoa física para que o permutante possa se valer da isenção do imposto e sugerimos formas de reduzir o valor do imposto quando houver incidência do mesmo, objetivando com o presente trabalho contribuir com o estudo dos Contratos para uma melhor aplicação desses institutos na realização de negócios que envolvam imóveis. Dado o exposto, concluímos que estando os contratantes cientes de todas as possibilidades negativas e positivas que envolvem cada operação, os operadores do direito terão o melhor dos cenários para elaborar o instrumento contratual mais adequado, evitando equívocos capazes de causar prejuízos as partes envolvidas no negócio.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARGENTINA. Artículo 1.356, **Lei n.º 26.994** de 8 de Octubre de 2014. Código Civil y Comercial de La Nación, Argentina/ARG, Acesso em: 25 mar. 2018, disponível em: <<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texact.htm>>

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio Jurídico – Existência, validade e eficácia**. 4. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

BRASIL, **Lei n.º 3.071**, de 1º de Janeiro de 1916, Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, Brasília/DF. Acesso em 25 mar. 2018. disponível em <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L3071.htm>.

_____, **Lei n.º 7.713**, de 22 de dezembro de 1988, Altera a legislação do imposto de renda e dá outras providências, Brasília/DF, Acesso em 25 mar. 2018. disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17713.htm>

_____, **Lei n.º 9.532**, de 10 de dezembro de 1997, Altera a legislação tributária federal e dá outras providências, Brasília/DF, Acesso em 25 mar. 2018. disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19532.htm>

_____, **Decreto n.º 3.000** de 26 de março de 1999, Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza, Brasília/DF, Acesso em 25 mar.2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm>

_____, **Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal n.º 84** de 11 de outubro de 2011, Dispõe sobre a apuração e tributação de ganhos de capital nas alienações de bens e direitos por pessoas físicas, Brasília/DF, Acesso em 25 mar. 2018. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=14400&visao=anotado>>

_____, **Lei n.º 13.105**, de 13 de março de 2015, Código de Processo Civil, Brasília/DF. Acesso em: 25 mar. 2018. disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>

_____, **Lei n.º 13.259/2016**, de 16 de março de 2016, Código de Processo Civil, Altera as Leis nos 8.981, de 20 de janeiro de 1995, para dispor acerca da incidência de imposto sobre a renda na hipótese de ganho de capital (...). Brasília/DF. Acesso em 25 mar. 2018. disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/113259.htm>.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, vol.3.

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Contratos**. Salvador: JusPodivm, 2016.

FILHO, Antonio Herance. **A Permuta de unidades imobiliárias e os reflexos de sua realização no preenchimento da DOI**. Acesso em 08 Jan. 2018. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/obras/a-permuta-de-unidades-imobiliarias-e-os-reflexos-de-sua-realizacao-no-preenchimento-da-doi>>

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direito Civil: Obrigações**. São Paulo: Atlas, 2008.

GOMES, Orlando. **Obrigações**. Edvaldo Brito. Revista atualizada e aumentada, de acordo com o Código Civil de 2002. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

Leal, J. H. (24 de outubro de 2009). **Dação em Pagamento - Uso Inadequado**. Acesso em: 15 nov. 2017. Disponível em:< Blog do Notariado: <http://blog.notariado.org.br/notarial/dacao-em-pagamento-uso-equivocado>>.

MARTINS, Fran. **Contratos e Obrigações Comerciais**. Gustavo Saad Diniz. Revista Atualizada. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

MÉXICO, Artículo 2.250 dos Decretos de 7 de enero y de 6 de diciembre de 1926 y de 3 de enero de 1928, **Código Civil Federal**, México/MEX. Acesso em: 25 mar. 2018. Disponível em: <<https://www.oas.org/dil/esp/C%C3%B3digo%20Civil%20Federal%20Mexico.pdf>>

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Contratos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, vol. 3.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 21.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. v.2.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Dos Contratos e das Declarações Unilaterais de Vontade**. 28. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002, vol.3.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral Dos Contratos e Contratos em Espécie**. Rio de Janeiro: Forense, 2018, vol. 3.