



Permutas imobiliárias: lições avançadas em SPE, SCP e garantias

Arthur Rios Jr.

Emília Belo

Marcus Vinícius Borges

O RUMA DA NOSSA PROSA

OS PRINCIPAIS
MODELOS NO NEGÓCIO
DE PERMUTA
IMOBILIÁRIA

1

PONTOS POSITIVOS E
NEGATIVOS NA
PERSPECTIVA DOS *PLAYERS*
ENVOLVIDOS

2

SEGURANÇA JURÍDICA,
VIABILIDADE DO
NEGÓCIO E GARANTIAS

3

Estudo revela construção c

Dados mostram que o setor da Cor registrando um crescimento de 4,3 R\$ 359,523 bilhões.

também para a geração de em apontaram que o setor da Con contribuidor para o crescimento Serviços de Informação e Com Serviços (5,3%). O impacto posi

Quais são as cidades com metro quadrado mais caro do Brasil?

De acordo com o [Informe de maio de 2025 do índice FipeZAP](#), com dados referentes a abril/2025, as 10 cidades com o metro quadrado mais caro do Brasil são, respectivamente:

Cidade	Valor do m ²	Valorização 12 meses
Balneário Camboriú (SC)	R\$ 14.531	11,91%
Itapema (SC)	R\$ 14.026	11,34%
Vitória (ES)	R\$ 13.086	17,09%
Itajaí (SC)	R\$ 12.471	14,01%
Florianópolis (SC)	R\$ 12.246	9,98%
São Paulo (SP)	R\$ 11.529	6,11%
Barueri (SP)	R\$ 11.127	9,11%
Curitiba (PR)	R\$ 11.068	14,43%
Rio de Janeiro (RJ)	R\$ 10.516	4,62%
Belo Horizonte (MG)	R\$ 9.968	13,95%

**,1%, bem
diz CBIC**

as públicas em ano de eleição
o



**O PERMUTANTE TERRENEIRO
(TERRENISTA)**



O EMPREENDEDOR



O INVESTIDOR



Senna Tower



Ciclo contratual no negócio de permuta imobiliária



Fase preparatória ou de formação negocial



Fase de implantação e execução do empreendimento



Fase de conclusão e pós-conclusão do empreendimento

OS 3 MODELOS

DE ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA DE PERMUTA PARA
DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIO :

CONTRATO DE
PERMUTA

1

- por unidades prontas
- por futuras unidades no empreendimento
- com (ou sem) torna
- (“permuta”) financeira
- híbrida

TIPOS SOCIETÁRIOS

2

- SPE
- SCP
- SA
- consórcio
- outros

CONTRATO DE
DESENVOLVIMENTO E
PARCERIA

3

- maior participação ativa do permutante

O RUMA DA NOSSA PROSA

OS PRINCIPAIS
MODELOS NO NEGÓCIO
DE PERMUTA
IMOBILIÁRIA

1

PERMUTA DE IMÓVEIS

- APLICABILIDADE

- INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
- LOTEAMENTO?
- PROPRIETÁRIOS EM GERAL



PERMUTA DE IMÓVEIS NA INCORPORAÇÃO

- ESTRUTURAÇÃO CONTRATUAL
 - PRÉ-CONTRATO
 - DILIGÊNCIA E/OU FORMAÇÃO ÁREA
 - CRIAÇÃO S.P.E.
 - CONTRATO DEFINITIVO

PERMUTA DE IMÓVEIS NA INCORPORAÇÃO

- PRÉ-CONTRATO
 - PROMESSA DE PERMUTA
 - R.I.
 - CONDICIONAL
 - SEGURANÇA, VIABILIDADE, ÁREA

PERMUTA DE IMÓVEIS NA INCORPORAÇÃO

- PRÉ-CONTRATO.
 - CONTEÚDO
 - O MAIS AMPLO POSSÍVEL: Ex.: condições, desenho empreendimento, escolha unidades, prazos, penalidades, garantias, desistência, cessão futuras unidades, despesas fiscais...

PERMUTA DE IMÓVEIS NA INCORPORAÇÃO

- CONTRATO DEFINITIVO DE PERMUTA
 - POLÊMICAS
 - ACESSO REGISTRO?
 - DE FRAÇÃO / ACESSÃO? ITBI e ISS
 - QUITAÇÃO E POSSIBILIDADE RESCISÃO (40,
4.591)

PERMUTA DE IMÓVEIS NA INCORPORAÇÃO

- CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA VENDA
QUITADA NP + NOVAÇÃO E PROMESSA DE DAÇÃO

- AFASTA RESCISÃO E PARTICIPAÇÃO

TERRENISTA

- EFEITOS FISCAIS DE PERMUTA

- IN SRF 107/1988

“PERMUTA” FINANCEIRA INCORPORAÇÃO

- NATUREZA JURÍDICA
 - COMPRA E VENDA COM PREÇO ALEATÓRIO
- UTILIZAÇÃO

“PERMUTA” FINANCEIRA INCORPORAÇÃO

- DESAFIOS

- DEDUÇÕES E ACRÉSCIMOS
- PRESTAÇÃO DE CONTAS E INFORMAÇÕES
- CÁLCULO INDENIZAÇÃO POR ATRASO

Relação Societária na Incorporação

☑SPE

- ☑Terreneiro como sócio da SPE Ltda: risco integral da incorporação
- ☑Terreneiro como sócio preferencial da SPE S.A.: risco “restrito” ao imóvel
- ☑Investidor como sócio preferencial da SPE S.A: risco “restrito” ao valor investido

☑SCP

- ☑Terreneiro como sócio da SCP: risco restrito ao imóvel
- ☑Investidor como sócio da SCP: risco restrito ao valor investido

O RUMA DA NOSSA PROSA

PONTOS POSITIVOS E
NEGATIVOS NA
PERSPECTIVA DOS *PLAYERS*
ENVOLVIDOS

2

PERMUTA DE IMÓVEIS NA INCORPORAÇÃO

- PONTOS POSITIVOS EMPREENDEDOR
 - FINANCEIRO
 - CAPITALIZAÇÃO E REDUÇÃO ESTOQUE
 - SEGURANÇA JURÍDICA

PERMUTA DE IMÓVEIS NA INCORPORAÇÃO

- PONTOS NEGATIVOS EMPREENDEDOR
- OBRIGAÇÃO ANTERIOR LANÇAMENTO

“PERMUTA” FINANCEIRA INCORPORAÇÃO

- PONTOS POSITIVOS EMPREENDEDOR
 - FINANCEIRO****

- PONTOS NEGATIVOS EMPREENDEDOR
 - BUROCRACIA****



O RUMA DA NOSSA PROSA



SEGURANÇA JURÍDICA,
VIABILIDADE DO
NEGÓCIO E GARANTIAS



3

Garantias

- ✔ Sem garantia
- ✔ Aval da Holding
- ✔ Aval dos Sócios
- ✔ Garantia Real: Hipoteca/Alienação Fiduciária
- ✔ Seguro garantia
- ✔ Opção de compra das quotas da SPE
- ✔ Recompra: opção de compra do imóvel
- ✔ Cessão fiduciária dos direitos creditórios
- ✔ Fiança Bancária

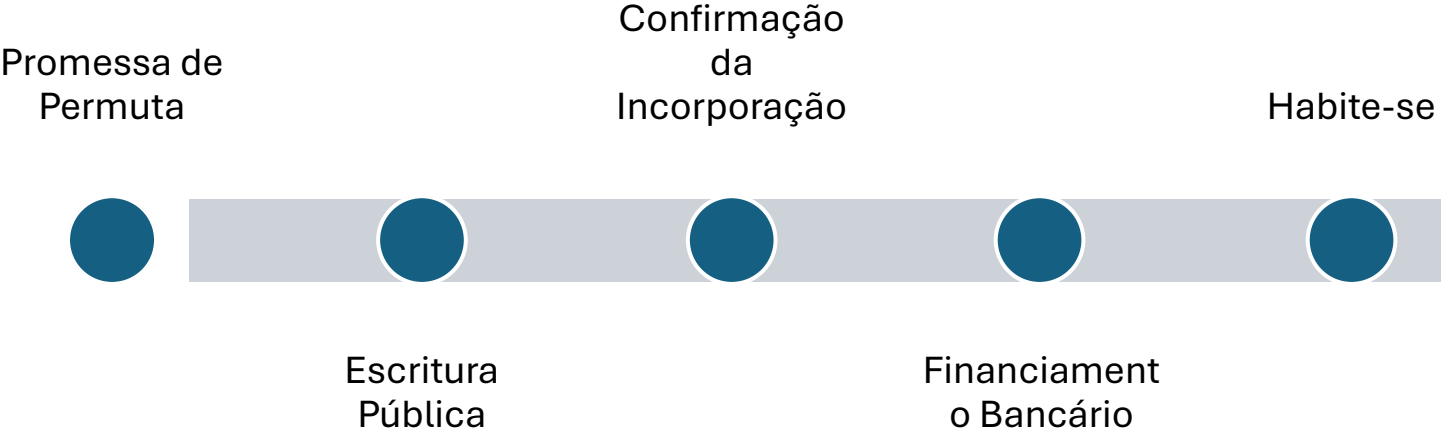
Garantias - Cases Operações de Securitização

- ☑ CASE 1: Recursos destinados para quitação de preço de aquisição de imóvel pela Incorporadora
 - ☑ Aval da Holding
 - ☑ Alienação Fiduciária da matrícula mãe: baixa da AF com a constituição de garantia para o financiador da construção
 - ☑ Alienação Fiduciária do eventual estoque: após o habite-se
 - ☑ Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios após a quitação do financiador da construção
 - ☑ Alienação Fiduciária de Quotas da SPE

- ☑ Case 2: Destinação dos recursos para financiamento da construção de 04 empreendimentos imobiliários
 - ☑ Aval da Holding
 - ☑ Hipoteca das unidades imobiliárias já comercializadas (não quitadas)
 - ☑ Alienação Fiduciária das unidades imobiliárias não comercializadas
 - ☑ Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (cruzada)
 - ☑ Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs (cruzada)

- ☑ Case 3: Destinação dos recursos para aquisição de ativos imobiliários
 - ☑ Sem garantia

Garantias – Etapas do Empreendimento



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigado

Nome do Palestrante

