

Sumário

1 Introdução	1
2. Da Estrutura do Contrato de Permuta Imobiliária de Bens Imóveis Destinados a Empreendimentos Imobiliários	9
2.1 Operação Econômica de Permuta	9
2.2 Aspectos Gerais da aquisição de terrenos	15
2.3 Instrumentalização da Permuta:	
das tratativas ao contrato definitivo	21
2.3.1 Dos instrumentos antecedentes à promessa de permuta e o contrato de Opção.....	21
2.3.2 A contratualização da operação econômica de permuta: natureza jurídica do contrato particular de promessa de permuta e a força vinculante do contrato preliminar	28
2.4 Da cláusula de arrependimento e suas consequências em caso de descumprimento.....	36
2.5 Da cláusula penal.....	50
2.6 Das Condições suspensivas e resolutivas no contrato de permuta.....	53
2.7 A vantagem da Permuta em relação à Compra e Venda de Imóveis sob o aspecto fiscal.....	63
2.8 Fluxograma das etapas da permuta	69
3 Perturbações no Cumprimento Contratual: Inadimplemento e Extinção do Contrato de Permuta	71
3.1 Do Inadimplemento relativo e absoluto, exceção do contrato não cumprido e a teoria do adimplemento substancial.....	71

3.2 Da regulação contratual das hipóteses de caso fortuito e força maior.....	84
3.3 Da exceção do contrato não cumprido.....	90
3.4 Da onerosidade excessiva e fato superveniente na permuta – cláusula <i>Rebus Sic Stantibus</i>	96
3.5 Da resolução contratual da permuta e a reintegração de posse ...	104
4 Boas Práticas para Mitigação de Riscos na Permuta Imobiliária...	115
4.1 Práticas pré-contratuais: <i>SANDBAGGING</i>	115
4.2 Práticas pré-contratuais: Cláusula <i>MAC</i>	122
4.3 Garantia: seguro <i>performance bond</i>	128
4.4 Cláusula de limitação de responsabilidade e os contratos paritários ...	131
4.5 Cláusulas de regulação de controvérsias: Cláusula de <i>hardship</i>	136
4.6 Meios de solução de conflitos nas operações de permuta: Convenção de mediação e arbitragem	142
4.7 Boas práticas: As implicações sobre a posse do bem imóvel, direito de preferência do locatário e o impacto da cláusula de vigência da locação na permuta	147
5 Conclusão	155
6 Referências.....	159