

MINUTA

INSTRUMENTO PARTICULAR IRRETRATÁVEL DE PROMESSA DE PERMUTA DE TERRENO POR UNIDADES FUTURAS A SEREM CONTRUÍDAS SOBRE O MESMO NA FASE DA INCORPORAÇÃO – ART. 32, a), Lei 4591/64

I – DAS PARTES:

PROMITENTES PERMUTANTES:

1.1 PESSOA FÍSICA: nome completo, endereço, nacionalidade, profissão, CPF, RG (ou outro documento de identificação), estado civil (se casado, data do casamento, qualificação completa do cônjuge e regime de bens - Se regime de casamento não for o legal, no contrato deve constar o Pacto Antenupcial registrado do Livro 3 do RI competente. O casal assina o contrato com firma reconhecida por autenticidade).

Solteiro/divorciado/viúvo(a): declara que não vive em União Estável. Caso conviva em União Estável, constar no contrato qualificação completa do(a) convivente cônjuge e regime de bens e o convivente assina o contrato junto, ambos com firmar reconhecidas por autenticidade.

Juntamente com o contrato, apresentar certidão de Estado Civil atualizada – nascimento ou casamento (até 90 dias). Se casado, e o regime de casamento não for o legal, apresentar também o pacto.

Estrangeiro: nome completo, endereço, nacionalidade, profissão, CPF, passaporte ou documento de identificação de seu país, se houver tratado internacional aceitando (Mercosul, p ex.).

Juntamente com o contrato, apresentar certidão de Estado Civil estrangeira legalizada/consularizada, traduzida por tradutor juramentado e registrada no registro de títulos e documentos da comarca de sua residência no Brasil.

1.2 PESSOA JURÍDICA: denominação, endereço da sede, CNPJ e qualificação completa dos representantes legais.

Segue, em anexo, contrato social atualizado/última alteração contratual consolidada e **certidão simplificada atual (90 DIAS)** da Junta Comercial, a fim de comprovar os representantes legais que assinam o ato.

Procuração: Apresentar **traslado ou certidão** originais, em anexo ao contrato.

Neste caso, constar no contrato qual parte está sendo representada e o nome completo, nacionalidade, profissão, CPF, RG (ou outro documento de identificação) e endereço completo do procurador, mencionando os dados completos da Procuração: Livro, Termo e fls. e cartório. Se outorgada procuração de uma parte para outra (tem que ser em causa própria ou com expressa autorização para o ato - transferir para si próprio (negócio consigo mesmo) – art. 117 CC.

II – DO OBJETO

O presente contrato é irrevogável e irretratável (artigos 1.417 e 1.418 e 1225 , VII do CC) e tem por objeto o terreno:

“Descrição completa do imóvel (endereço, logradouro, medidas e confrontações. Lote e nome de loteamento, etc.), conforme matrícula no Registro de Imóveis, número da Matrícula e o Cartório da circunscrição”, com n. inscrição imobiliária XXXX, avaliado para fins de permuta em R\$,00 (XXX REAIS).

Em promessa de permuta pelas seguintes unidades condominiais em construção do empreendimento denominado xxxx, a ser incorporado, na forma do art. 32 da Lei

4591/64, sobre a matrícula xxxx do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo –SC, sob responsabilidade da promitente permutante empresa XXXX, acima qualificada :

- 1) TIPO E NÚMERO DA UNIDADE – descrição (conforme memorial) e valor (igual ou superior ao custo – planilha abnt).
- 2) TIPO E NÚMERO DA UNIDADE – descrição (conforme memorial) e valor (igual ou superior ao custo – planilha abnt).
- 3) TIPO E NÚMERO DA UNIDADE – descrição (conforme memorial) e valor (igual ou superior ao custo – planilha abnt).

III – DAS CLÁUSULAS E DECLARAÇÕES

3.1 Foram apresentadas e fazem parte integrante deste as **Certidões de Ações Reais, Reipersecutórias e Ônus Reais do imóvel do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo –SC, onde consta que o imóvel da Matrícula xxxx, encontra-se livre de ônus ou ações impeditivos de alienação.**

3.2 Declaram os promitentes permutantes que não há outras ações tramitando em qualquer foro **sobre o imóvel** (Lei 7433/85 Dec. 93240/86 e 802, III e IV, CN/CGJ/SC).

3.3 Na forma da **alínea a) do art. 32 da lei 4591/64**, os promitentes permutantes proprietários do terreno **autorizam** a incorporadora xxxx, a imitir-se na posse do terreno a partir da data da assinatura do presente. Declaram, outrossim, que consentem com a alienação do terreno em frações ideiais na fase da incorporação, ou seja, após o registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo –SC, bem como, autorizam a demolição das benfeitorias existentes sobre o terreno e a construção do empreendimento denominado xxx, sobre o mesmo, sob responsabilidade da incorporadora.

3.4 A incorporadora compromete-se com o registro imediato da Incorporação perante o Registro de Imóveis de Porto Belo -SC e com a construção do empreendimento no prazo de xxx.

3.4 Não houve intermediação de corretor de imóveis ou, se houver, constar o nome completo e CRECI - LC 383/07 e Circular 29/07 da CGJSC.

3.5 A RESCISÃO DESTE CONTRATO SOMENTE PODERÁ SE DAR PELA VIA JUDICIAL.

3.6 Após o término da construção, as partes se comprometem a instituir o condomínio edilício, na forma do art. 1.331 e ss. do Código Civil e Lei 4591/64 e a lavrar a Escritura Pública de Permuta Definitiva, registrando-a no Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo a fim de transmitir definitivamente a propriedade do terreno à Incorporadora e as unidades aos promitentes permutantes.

IV - DAS CERTIDÕES FISCAIS:

PESSOA FÍSICA:

Declaram o promitentes permutantes que não são empregadores, produtores rurais, nem equiparados a empresa, não sendo contribuintes obrigatórios da Previdência Social , razão pela qual requerem a dispensa da apresentação da CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS) - Lei 8.212/91, art.15, parágrafo único c/c art. 47, inc. I , letra "b"; Decreto nº 8.302, de

4 de setembro de 2014; Portaria MF nº 358, de 5 de setembro de 2014; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014.

Ou constar no contrato:

Apresentam em anexo ao presente a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS).

PESSOA JURÍDICA:

Constar no contrato:

Apresentam em anexo ao presente a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS). Lei 8.212/91, art.15, parágrafo único c/c art. 47, inc. I , letra "b"; Lei 7.711/88; Decreto nº 8.302, de 4 de setembro de 2014; Portaria MF nº 358, de 5 de setembro de 2014; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014.

Ou, constar DECLARAÇÃO que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem NUNCA tenha constado, do ativo permanente da empresa. Neste caso, apresentar contrato social e todas as alterações registradas na JUCESC a fim de comprovar que a empresa explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda. Ainda, apresentar declaração do contador da empresa que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem NUNCA tenha constado, do ativo permanente da empresa. Fundamentação: Art. 17, I, da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 02/10/2014 e art. 47 da Lei 8212/90.

V- DO FORO

Por estarem em pleno acordo com o aqui estipulado, assinam as partes os presente contrato em duas vias de igual forma e elegem o Foro da Comarca de Porto Belo –SC para dirimir eventual conflito daqui oriundo.

Porto Belo (SC), XX/XX/20XX

NOME: Promissário permutante/Incorporadora

NOME: Promissário permutante/proprietário do terreno

NOME: Promissário permutante/proprietário do terreno/cônjuge

Firmas reconhecidas por autenticidade e rubricadas todas as folhas
(art. 822, I, CNCGJSC e 221, II, LRP).

Assinatura e rubrica em todas as folhas de 2 (duas) TESTEMUNHAS:

(opcional, para ter força executiva – art. 784, III, CPC)

Reconhecimento de firma das testemunhas por semelhança ou autenticidade.