

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE PERMUTA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóveis e outras Avenças, que entre si fazem: de um lado, como **primeiro permutante:** ..... (nome completo), ..... (nacionalidade), ..... (profissão), portador da cédula de identidade RG nº ..... e do CPF/MF nº .....; e (se casado) ..... (nome completo), ..... (nacionalidade), ..... (profissão), portadora do RG nº ..... do CPF/MF nº .....; casados em ... .. (dia, mês e ano), sob o regime de comunhão ....., na ..... (vigência ou após) da Lei 6.515/77; residentes e domiciliados à ..... (endereço completo: rua [av.], nº, complemento, bairro, cidade, CEP, UF), doravante denominado simplesmente **PRIMEIRO PERMUTANTE**; e de outro lado, como **SEGUNDO PERMUTANTE:** ..... (nome completo), ..... (nacionalidade), ..... (estado civil), ..... (profissão), portador da cédula de identidade RG nº ..... e do CPF/MF nº ....., (se casado) e ..... (nome completo do cônjuge) , ..... (nacionalidade), ..... (profissão), residente(s) e domiciliado(s) à ..... (endereço completo: rua [av.], nº, complemento, bairro, cidade, CEP, UF), doravante denominada simplesmente **SEGUNDO PERMUTANTE**, têm entre si, como justos e contratados, o presente instrumento particular, elaborado nos termos da Lei, regido de acordo com as cláusulas a seguir:

### I - DO OBJETO DO CONTRATO:

**O PRIMEIRO PERMUTANTE** é legítimo possuidor do imóvel consistente de ..... (.....) **Lote(s)** de terreno urbano ..... (com ou sem benfeitorias) sob nº ..... (.....) da **Quadra nº** ..... (.....), do Loteamento denominado “.....”, na cidade e Comarca de ....., Estado de ....., **com área de** ..... **m<sup>2</sup>** (..... metros quadrados), assim descrito:

“mede ..... m. com frente para a Rua .....; nos fundos em igual medida,

confronta com o lote nº .... , da frente aos fundos, no lado direito mede ..... m. e divide com o lote nº ....., e no lado esquerdo, mede ..... m., e divide com o remanescente Lote .....”; conforme ..... (memorial descritivo do Projeto de Subdivisão de Lote, aprovado perante a Prefeitura Municipal de ....., aos ..... (dia,mês e ano), Processo nº .....; inscrito na Prefeitura Municipal de ..... sob nº ..... com seu valor venal referente ao presente exercício, estimado em R\$ ..... (valor por extenso); imóvel esse, adquirido pelo (Contrato de Compromisso de Venda e Compra nº ....., datado de ..... (dia, mês e ano) ou por meio de Escritura Publica lavrada em ..... (dia,mês,ano) no .... (identificar qual é o tabelionato que lavrou a escritura); pelo preço da época de R\$ ..... (.....); submetido a construção de uma Residência com área de ..... m<sup>2</sup> ( ..... metros quadrados) construídos, composta de ..... (.....) cômodos, sendo: ..... (.....) Quarto, ..... (.....) Cozinha, ..... (.....), ..... (.....) banheiro e .... (.....) sala, todos com estrutura reforçada para o pavimento superior.

Imóvel esse que o primeiro permutante *DECLARA* estar livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, dúvidas, hipotecas legais ou convencionais, arresto ou seqüestro, penhora e cauções de qualquer natureza, foro ou pensão, e que inexistem sobre ele feitos ajuizados ou ações pessoais ou reais reipersecutórias e, quanto ao seu aspecto fiscal, quites com todos os impostos, taxas e contribuições.

**A SEGUNDA PERMUTANTE** é legítima proprietária do imóvel consistente de .... (.....) Lote de terreno ..... (com ou sem benfeitorias, sob nº ..... (.....), com área de ..... (.....) metros, denominado “**Sítio .....**”, situado em ..... (localização), Município de ....., da Comarca de ....., Estado de .....; com as seguintes divisas e confrontações: “Começa no marco nº ..... e daí desce até atingir ao marco nº ....., e daí deflete à direita e segue com o rumo na distância de ..... metros, confinando com o lote nº ....., dividindo com o lote nº ....., encerrando este perímetro uma área de ..... m<sup>2</sup> ( ..... metros quadrados), cadastrado no INCRA sob nº

Imóvel esse, adquirido por meio de Escritura de Venda e Compra, lavrada em ..... (dia,mês e ano), no ..... Cartório de Notas

da Comarca de ....., no livro nº ....., fls, ..... pelo preço da época de ..... (valor por extenso), devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de ....., em ..... (dia, mês, ano), sob nº ....., da Matrícula nº .....; contendo as seguintes benfeitorias e melhoramentos: ..... (.....) casas em ..... (madeira ou alvenaria), cobertas de telha de ..... (amianto), caixas d'água instaladas, rede de energia elétrica com transformador (independente de uso único); imóvel esse que a segunda permutante **DECLARA** estar livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, dúvidas, hipotecas legais ou convencionais, arresto ou seqüestro, penhora e cauções de qualquer natureza, foro ou pensão, e que inexistem sobre ele feitos ajuizados ou ações pessoais ou reais reipersecutórias, e, quanto ao seu aspecto fiscal, quites com todos os impostos, taxas e contribuições.

## II - DO VALOR DOS IMÓVEIS:

1º) O valor total do imóvel do PRIMEIRO PERMUTANTE é de R\$ .....  
**(valor por extenso).**

2º) O valor total do imóvel do SEGUNDO PERMUTANTE é de R\$ .....  
**(valor por extenso).**

## III - DA PERMUTA DOS IMÓVEIS:

Pelo presente instrumento e nos moldes do artigo 533 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, os PERMUTANTES aqui devidamente identificados e qualificados, comprometem-se e convencionam PERMUTAR entre si os imóveis de sua posse e propriedade, ora objetos deste contrato, transferindo cada um e reciprocamente todos os direitos, domínio, posse e jus que exerciam sobre eles, sendo os imóveis de igual valor. (obs.: Se os imóveis forem de valores diferentes pactuar a respeito da diferença de preço).

Os PERMUTANTES dão a mais plena e irrevogável quitação, nada tendo a reclamar com base no presente contrato em questão do

valor atribuído a cada imóvel.

#### **IV - DA IMISSÃO DA POSSE:**

**O PRIMEIRO PERMUTANTE** é neste ato imitado na posse do imóvel ora PERMUTADO a título precário, exercendo-a em nome do **SEGUNDO PERMUTANTE** até que lhes seja outorgada a Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra na hipótese prevista na cláusula VII; podendo, entretanto, nele fazer as obras e benfeitorias que desejar, ficando obrigado a respeitar as condições e posturas previstas na legislação pertinente e defendê-lo de ameaças, turbações ou esbulhos, tomando, desde logo e para tal fim, todas as providências, inclusive judiciais ou policiais; ficando o **SEGUNDO PERMUTANTE** isento de qualquer responsabilidade pela falta ou perda da posse, resultante da culpa ou negligência do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, em não defendê-la.

**O SEGUNDO PERMUTANTE** é neste ato imitado na posse do imóvel ora PERMUTADO a título precário, exercendo-a em nome do **PRIMEIRO PERMUTANTE** até que lhes seja outorgada a Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra na hipótese prevista na cláusula VII; podendo, entretanto, nele fazer as obras e benfeitorias que desejar, ficando obrigada a respeitar as condições e posturas previstas na legislação pertinente e defendê-lo de ameaças, turbações ou esbulhos, tomando, desde logo e para tal fim, todas as providências, inclusive judiciais ou policiais; ficando o **PRIMEIRO PERMUTANTE** isento de qualquer responsabilidade pela falta ou perda da posse, resultante da culpa ou negligência do **SEGUNDO PERMUTANTE** em não defendê-la.

#### **V - DOS TRIBUTOS:**

Todos os impostos, taxas, contribuições e demais tributos de qualquer procedência, mesmo os eventuais aumentos e majorações que possam recair, que pesem ou venham a pesar sobre os imóveis ora permutados, correspondente a cada um, ainda que lançados em nome de cada

uma das partes, correrão, a partir desta data, por conta exclusiva de cada **PERMUTANTE**, que se obrigam a pagá-los pontualmente nos respectivos vencimentos.

**Parágrafo único:** Comprometem-se as partes PERMUTANTES a efetuar, num prazo de ..... (.....) dias desta data, a atualização cadastral da titularidade do imóvel a si correspondente, perante a Prefeitura Municipal de cada imóvel.

Para tal providência, cada PERMUTANTE compromete-se a fornecer imediatamente toda a documentação necessária para esse fim, sob pena de rescisão contratual.

## **VI - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:**

O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo vedado os direitos de suspensão, arrependimento ou desistência, sob qualquer pretexto, obrigando ao seu fiel cumprimento respondendo cada uma das partes, pela evicção de direito, comportando adjudicação compulsória na hipótese de recusa, omissão ou impossibilidade de se outorgar ou lavrar em favor um do outro PERMUTANTE ou a quem estes indicar, o título definitivo do imóvel, com as seguintes exceções previstas neste instrumento.

**Parágrafo primeiro:** Como exceção aos princípios da irretratabilidade e irrevogabilidade ora expressamente constituídos, admite-se a rescisão deste instrumento por caracterização de infringência contratual e em especial por falta de entrega de toda a documentação do imóvel necessária à lavratura da Escritura Definitiva da propriedade, após o não atendimento de notificação judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo segundo:** Também será considerada como exceção ao princípio da irretratabilidade e da irrevogabilidade, que leva à rescisão deste instrumento, o não cumprimento por parte dos PERMUTANTES

das obrigações livremente assumidas neste instrumento.

**Parágrafo terceiro:** Processadas as notificações e comunicações devidas aos PERMUTANTES e decorridos os prazos convencionados sem atendimento e cumprimento da obrigação inadimplente, serão os imóveis devolvidos livre de pessoas e coisas, aos proprietários originários, mediante imediata imissão na posse, independentemente de qualquer outra formalidade ou da propositura de ação judicial de rescisão contratual.

## **VII - DA OUTORGA DEFINITIVA DOS IMÓVEIS:**

A outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra a cada uma das partes PERMUTANTES ou aos seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, em serventia a ser determinada por cada PERMUTANTE, será efetuada no tempo oportuno que as partes em comum se manifestarem interessados em fazerem, obrigando-se, cada PERMUTANTE, a entregar toda a documentação necessária à transferência da propriedade, sob pena de assim não o fazendo incidir na culpa pela rescisão do presente instrumento; assegurando-se a cada PERMUTANTE o direito de adjudicação compulsória, em caso de recusa de uma das partes em assinar tal escritura definitiva, sem justificativas cabíveis e legais, responsabilizando-se pelas despesas judiciais e extrajudiciais que o caso despende.

**Parágrafo primeiro:** No tempo que as partes outorgarem a escritura definitiva um ao outro; os PERMUTANTES estarão obrigados a apresentar os seguintes documentos:

- a)** o título aquisitivo do imóvel, devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, ou o contrato de compromisso de venda e compra devidamente quitado;
- b)** certidão de propriedade, com filiação vintenária perfeita e negativa de quaisquer ônus e alienação do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de cada imóvel;
- c)** certidão negativa de tributos que incidirem sobre o imóvel compromissado, expedida pela Prefeitura do Município da cidade em que se localiza o imóvel;

acompanhada do carnê do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do corrente exercício com as parcelas devidamente quitadas; no caso de imóvel rural, apresentar o guia de ITR (Imposto Territorial Rural) devidamente quitado;

- d)** certidões dos Distribuidores Cíveis e Criminal da Comarca do local de residência de cada PERMUTANTE, inclusive da Justiça Federal, pelo prazo dos últimos 20 (vinte) anos, em nome de cada PERMUTANTE;
- e)** certidão dos Cartórios de Protestos da Comarca do local de residência de cada PERMUTANTE, pelo prazo dos últimos 3 (três) anos;
- f)** certidões esclarecidas de ação ou pendências alusivas a quaisquer dos documentos acima mencionados.

**Parágrafo segundo:** Todas as despesas decorrentes da outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, tais como, impostos de transmissão *inter vivos* e outros tributos, emolumentos e taxas de escritura e registro, certidões negativas e demais documentos, correrão por despesa e conta exclusiva de cada PERMUTANTE do imóvel a si correspondente.

**Parágrafo terceiro:** Fica estabelecido que não será permitido vender, transferir, ceder, no todo ou em parte, os imóveis objeto deste contrato, antes da outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, mesmo com a anuência por escrito das partes PERMUTANTES.

**Parágrafo quarto:** A tolerância por partes dos PERMUTANTES, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização da documentação dos imóveis, não constituirão novação.

**Parágrafo quinto:** Se, a qualquer tempo, mesmo depois de imitada a posse definitiva dos imóveis, caso o seu título de propriedade for contestado, caberá a PARTE CULPADA, a sua regularização e indenização no caso de a contestação ser procedente.

## **VIII - DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES DOS PERMUTANTES:**

**Os PERMUTANTES** obrigam-se a dar aviso um ao outro de eventual alteração de seu endereço residencial, dentro do prazo de 15 (quinze) dias da mudança, informando previamente o nome da rua e número da casa, bairro, CEP, cidade e outras informações necessárias para sua perfeita localização; obrigação essa, que deverá ser até a outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

## **IX - DA MULTA:**

O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, acarretará uma multa de ..... % (..... por cento) sobre o valor do imóvel, além das custas dos tais procedimentos legais, para garantia dos direitos da parte inocente, nos termos da Lei.

## **X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

1º) O presente instrumento somente poderá ser alterado ou modificado por aditamento ou retificação assinada por todas as partes contratantes.

2º) Operada a rescisão deste instrumento, em qualquer hipótese e por qualquer motivo ou razão, ficará cada PERMUTANTE de imediato liberado e autorizado de pleno direito a dispor do imóvel, sem ressalva ou restrição de nenhuma natureza, independentemente de quaisquer outros procedimentos judiciais ou extrajudiciais, perdendo um em favor do outro todas as benfeitorias, acessões e construções eventualmente realizadas, sem direito a indenização ou retenção.

3º) Os PERMUTANTES declaram expressamente que leram detidamente o presente instrumento, e em especial às condições do negócio e suas obrigações, não sendo lícita qualquer futura alegação judicial ou extrajudicial de que desconhecia as condições do negócio.

## XI - DA ELEIÇÃO DO FORO:

As partes elegem o foro desta cidade e Comarca de ....., com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida oriunda deste contrato.

Se as partes tiverem que recorrer ao Poder Judiciário para solucionar qualquer pendência decorrente do presente contrato, a parte perdedora arcará com as custas processuais e honorários advocatícios estipulados em .....% (..... por cento) do valor atribuído à causa.

Este instrumento rege-se pela Lei nº 10.406, de 10-01-2002.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que produza seus legais efeitos, juntamente com duas testemunhas a tudo presentes.

....., de ..... de .....  
(local e data)

.....  
(Primeiro Permutante)

.....  
(Cônjuge do Primeiro Permutante)  
[se for casado]

.....  
(Segundo Permutante)

.....  
(Cônjuge do Segundo Permutante)  
[se for casado]

.....  
(Primeira Testemunha)

.....  
(Segunda Testemunha)