

ANEXO VI

INSTRUÇÃO NORMATIVA PRES/INSS Nº 176, DE 8 DE JANEIRO DE 2025

MODELO DE MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA

CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA de bens imóveis que entre si fazem o INSS, como PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE, e _____, como SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, dos imóveis que menciona, localizados no Município de _____, conforme Processo nº _____, e que será concluída após o atendimento das obrigações previstas neste contrato.

Aos _____ do mês de _____ do ano de dois mil e _____, na Superintendência Regional X, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, como PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE, o INSS, representada neste ato pelo Superintendente Regional Sr. _____, e de outro lado, como SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, _____ (nome, qualificação, identidade e CPF/CNPJ). E, perante as testemunhas nomeadas no final do presente contrato, foi dito o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Que o INSS é senhor e legítimo possuidor do imóvel com área de _____ m², com área construída de _____ m², situado no Município de _____ à Rua _____, o qual se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____ sob a matrícula nº _____ do Livro _____ fls. _____, avaliado em R\$ _____ (valor por extenso) e assim se descreve:

CLÁUSULA SEGUNDA – Que o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE é legítimo possuidor de um imóvel(residencial/comercial) _____, constituído de _____, com área de _____ m² e área construída de _____ m², localizado no Município de _____, o qual se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____ sob a matrícula nº _____ do Livro _____ fls. _____, avaliado em R\$ _____ (valor por extenso) e assim se descreve:

CLÁUSULA TERCEIRA – (no caso de haver complementação de valores pelo interessado) Que o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE efetuará o pagamento ao Fundo do Regime Geral da Previdência Social, previamente à assinatura da ESCRITURA, da importância de R\$ _____ (valor por extenso) a título de complementação do valor de seu imóvel, pago mediante Guia de Recolhimento da União - GRU, Código da Receita XXXX, anexado ao Processo em referência.

CLÁUSULA QUARTA – Que, em obediência às determinações contidas no Processo nº _____, fundamentada no 1º da Lei nº 9.702, de 17 de novembro

de 1998, e no art. 30 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, pelo presente instrumento os contratantes prometem permutar entre si, os imóveis descritos e caracterizados nas cláusulas primeira e segunda, após o cumprimento das obrigações estabelecidas neste contrato e mediante a reposição da quantia de R\$ _____ (valor por extenso), pelo que dá o PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE plena, geral, rasa e irrevogável quitação dessa quantia quando houver diferença de valores entre os imóveis a serem permutados.

CLÁUSULA QUINTA – Que, após o recebimento definitivo e cumpridas todas as demais obrigações contratuais, será assinada a escritura pública de permuta. Com o seu registro, o domínio pleno do imóvel consignado na Cláusula Primeira passará a integrar o patrimônio do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE e, ao mesmo tempo, o domínio pleno do imóvel consignado na Cláusula Segunda passará a integrar o patrimônio do INSS.

CLÁUSULA SEXTA – Que ambos os imóveis identificados neste contrato se acham completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas, impostos, taxas e ônus reais, inclusive quanto às ações reais e pessoais reipersecutórias.

CLÁUSULA SÉTIMA – Que após o registro da escritura pública de permuta, os contratantes terão entre si justo e convencionado permutá-los, como permutado tem, transferindo cada qual e reciprocamente ao outro PROMITENTE PERMUTANTE, o domínio, posse, direito e ação que exerciam sobre os imóveis mencionados, obrigando-se os contratantes, por si, a fazerem este contrato sempre bom, firme e valioso.

CLÁUSULA OITAVA – Pelo presente instrumento o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE declara expressamente e para todos os fins de direito que está de acordo com as seguintes condições:

I - que por ocasião da assinatura da Escritura Pública de Permuta o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE se responsabilizará por todas as providências e despesas pertinentes aos impostos de transmissão, ao laudêmio, se couber, do (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR, bem como as referentes ao custo dos emolumentos cartoriais de lavratura de escritura e posterior registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Por ocasião da assinatura da Escritura Pública de Permuta deverá, ainda, apresentar ao INSS:

a) o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), do (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR que será (ão) recebido (s) pelo SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE;

b) as Certidões Negativas da Secretaria da Receita Federal, de Débito do INSS e do FGTS;

c) as cópias autenticadas dos estatutos, atas ou contrato social, se couber;

d) as Certidões de Situação Fiscal e enfitêutica, se couber, da Prefeitura; e

e) o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro - AVCB aprovado, bem como o Habite-se da edificação;

II - que a presente venda é feita "**ad corpus**", não respondendo o PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE pelos riscos de evicção (arts. 447 a 457 do Código Civil Brasileiro).

CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO – O prazo de vigência do contrato será de (.....) meses/anos, com início na data de(.....) e encerramento em (.....).

§ 1º O prazo de vigência será automaticamente prorrogado quando a operação não for concluída no período firmado no contrato, sendo que quando a não conclusão decorrer de culpa do SEGUNDO PERMUTANTE:

I - este será constituído em mora, aplicáveis a ele as respectivas sanções administrativas; e

II - a Administração poderá optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO PRAZO PARA ENTREGA – Para a completa adequação do imóvel a ser permutado ao Termo de Referência fornecido pelo INSS, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE terá até *[90 / 180 dias (ajustar prazo fixo conforme caso concreto)]* dias do marco de início estabelecido no cronograma de marcos da operação, anexo ao edital de chamamento público, prorrogáveis por até 60 (sessenta) dias, mediante apuração de penalidade por atraso, quando este se der por culpa do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, sob pena ainda de extinção contratual quando ultrapassado os prazos destacados, nos termos da Cláusula Décima Segunda.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO – O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consiste na verificação da conformidade da operação, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes do INSS, especialmente designados, na forma dos arts. 117 e 140 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observadas as seguintes condições:

I - o representante do INSS deverá ter a qualificação necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato;

II - a verificação da adequação da execução deverá ser realizada com base nos critérios previstos no Termo de Referência e neste Contrato;

III - o descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades, assumidas pelo SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Contrato e na legislação vigente, podendo culminar em extinção contratual, conforme disposto nos arts. 155 e 156 da Lei nº 14.133, de 2021;

IV - as atividades de gestão e fiscalização da execução contratual devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, podendo ser exercidas por servidores, equipe de fiscalização ou único servidor, desde que, no exercício dessas atribuições, fique assegurada a distinção dessas atividades e, em razão do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato; e

V - a fiscalização de que trata esta Cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do INSS ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA INFORMAÇÃO DE CONCLUSÃO PARA RECEBIMENTO – Observado o prazo estabelecido na Cláusula Nona, quando o imóvel a ser permutado estiver desocupado e em condições de recebimento pelo INSS, isto é, quando completada a adequação ao Termo de Referência fornecido pelo INSS e detalhamento demonstrado nas plantas em anexo ao presente contrato, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE efetuará comunicação formal para que o INSS proceda às providências para análise do recebimento provisório e definitivo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO – O recebimento provisório será realizado pela equipe de fiscalização designada pelo INSS, após a entrega da comunicação prevista na Cláusula Décima Primeira, observadas as seguintes providências:

I - a realização de inspeção minuciosa das condições de apresentação do (s) imóvel (is), da documentação dominial e técnica requisitada pelos artefatos da operação, assim como a verificação dos eventuais serviços de adaptação executados, por meio de profissionais técnicos competentes, com a finalidade de verificar a conformidade do (s) imóvel (is) e documentação apresentada;

II - a Contratada fica obrigada a no prazo estabelecido pelo INSS reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto ou documentações em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções verificadas, até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório, sem prejuízo da aplicação de penalidades correspondentes;

III - as eventuais pendências apontadas pela equipe designada pelo INSS poderão ser saneadas pelo SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período desde que apresentadas justificativas;

IV - excepcionalmente, quando as pendências elencadas dependerem de providências de órgãos públicos, o prazo estabelecido no inciso III poderá ser prorrogado, a critério da Autoridade Competente do INSS que celebra este contrato; e

V - no prazo de até 15 (quinze) dias úteis a partir do recebimento da comunicação elencada na Cláusula Décima e quando não verificada a necessidade de

adequações ou correções, a equipe designada deverá elaborar Relatório Circunstanciado que traga as informações, imagens e constatações de conformidade do (s) imóvel (is) recebido (s) com os artefatos da operação e emitir o Termo de Recebimento Provisório.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO RECEBIMENTO DEFINITIVO – O recebimento definitivo será realizado no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do Recebimento Provisório por equipe designada de no mínimo 3 (três) servidores do INSS, diferente da equipe designada para o Recebimento Provisório, observadas as seguintes providências:

I - a realização de análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada que subsidiaram o Recebimento Provisório e, caso haja irregularidades que impeçam a concretização da operação, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, por escrito e com prazo fixado, as respectivas correções, sem prejuízo da aplicação de penalidades correspondentes;

II - as eventuais pendências apontadas pela equipe designada pelo INSS para o Recebimento Definitivo poderão ser saneadas pelo SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE no prazo de até 30 (trinta) dias;

III - excepcionalmente, quando as pendências elencadas dependerem de providências de órgãos públicos, o prazo estabelecido no inciso II poderá ser prorrogado, a critério da autoridade competente do INSS que celebra este contrato; e

IV - não sendo consignada pendências, a equipe designada emitirá Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo da operação, com base nos relatórios e documentações apresentadas, e emitirá comunicação à Autoridade Competente do INSS para as providências decorrentes da formalização da permuta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS – O atraso injustificado no cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato de Promessa de Permuta sujeitará o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, garantida a prévia defesa, à multa de% (.... por cento) por (....) dia (s) e por ocorrência, até o máximo de% (.... por cento) sobre o valor do (s) imóvel (is) do INSS envolvido na permuta. O INSS poderá ainda, garantida a prévia defesa, aplicar ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa de até% (.... por cento) sobre o valor de ~~R\$~~, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contado da comunicação oficial;

III - impedimento de licitar e contratar; e

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Pelos motivos a seguir elencados, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE estará sujeito às penalidades tratadas no **caput** pelo:

I - não cumprimento dos prazos propostos e aceitos;

II - não recolhimento da TORNA nas datas estabelecidas no presente Contrato;
e

III - descumprimento de outras Cláusulas estipuladas neste Contrato de Promessa de Permuta e em sua proposta.

§ 2º Além das penalidades relacionadas no § 1º, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE ficará sujeito, ainda, ao registro das penalidades sofridas junto ao SICAF e, no que couber, às demais penalidades referidas no Capítulo I do Título IV da Lei nº 14.133, de 2021.

§ 3º Comprovado o impedimento ou reconhecida a força maior, devidamente justificados e aceitos pelo INSS, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE ficará isento das penalidades mencionadas.

§ 4º As sanções de advertência, suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração, bem como a declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública poderão ser aplicadas ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE concomitantemente com a multa.

§ 5º A multa aplicada não impede que o INSS extinga unilateralmente o Contrato de Promessa Permuta e aplique as demais sanções previstas nesta Cláusula.

§ 6º A mora no cumprimento da obrigação, além de sujeitar o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE à aplicação de multa, autoriza o INSS, em prosseguimento ou na reincidência que caracterize falta extremamente grave, a extinguir o Contrato de Promessa Permuta e a punir o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE faltoso com a aplicação das demais sanções previstas nesta Cláusula.

§ 7º A defesa do interessado deverá ser apresentada no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da intimação do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE;

§ 8º Não conhecido, ou improvido, o recurso cabível, o valor da multa aplicada deverá ser recolhido ao INSS, dentro de ~~3 (três)~~ 15 (quinze) dias úteis após a respectiva notificação.

§ 9º A aplicação de quaisquer das penalidades previstas neste Edital será comunicada por escrito ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE infrator, publicada no Diário Oficial da União e registrada no SICAF.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E DA EXTINÇÃO CONTRATUAL – A inexecução deste Contrato de Promessa de Permuta, por parte do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, bem como nos casos citados no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, assegurará ao INSS a aplicação da multa máxima de que trata a Cláusula anterior e, concomitantemente, o direito de extinção contratual nos termos do art. 155, assegurado o contraditório e a ampla defesa, sempre mediante notificação por escrito.

Parágrafo Único. A extinção do Contrato de Promessa de Permuta, nos termos do art. 138 da Lei nº 14.133, de 2021, poderá ser:

I - determinada por:

a) ato unilateral e escrito da Administração do INSS, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

b) decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral; ou

c) decisão judicial;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse para o INSS.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA FORMALIZAÇÃO DA PERMUTA – Pago integralmente o valor da TORNA em pecúnia (se couber) e cumpridas as demais obrigações do presente Contrato, serão adotadas as formalidades legais para a transmissão da propriedade do (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR, por meio da outorga de Escritura Pública de Permuta. A entrega da posse do imóvel, no entanto, somente ocorrerá após a apresentação da certidão atualizada do competente Cartório de Registro de Imóveis comprovando a averbação da escritura, conforme o caso, em nome do PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE e do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, ocasião em que serão consideradas cumpridas todas as obrigações da promessa de permuta.

§ 1º Por ocasião da assinatura da Escritura Pública de Permuta, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE deverá apresentar:

I - o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), do (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR;

II - as Certidões Negativas da Secretaria da Receita Federal, de Débito do INSS e do FGTS;

III - as cópias autenticadas dos estatutos, atas ou contrato social, se couber;

IV - as Certidões de Situação Fiscal e enfitêutica da Prefeitura, se couber;

V - as certidões atualizadas dos Cartórios de Registro de Imóveis, referentes ao (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR; e

VI - o comprovante de pagamento do laudêmio, se for o caso.

§ 2º Serão de inteira responsabilidade do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE as providências e despesas pertinentes aos impostos de transmissão, lavratura de escritura, laudêmio, se couber, e ao registro cartorial do (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO REAJUSTE – Após o interregno de um ano da data de assinatura do presente Contrato Promessa de Permuta, o valor estipulado inicialmente para a TORNÁ devida pelo SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE será reajustado, mediante a aplicação, pelo PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE, da Taxa Referencial - TR.

§ 1º Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 1 (um) ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

§ 2º No caso de atraso ou não divulgação do (s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja (m) divulgado (s) o (s) índice (s) definitivo (s).

§ 3º Caso o (s) índice (s) estabelecido (s) para reajustamento venha (m) a ser extinto (s) ou de qualquer forma não possa (m) mais ser utilizado (s), será (ão) adotado (s), em substituição, o (s) que vier (em) a ser determinado (s) pela legislação então em vigor.

§ 4º Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento da TORNÁ, por meio de termo aditivo.

§ 5º O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO E ENTREGA DO IMÓVEL DO INSS – o INSS terá, sem qualquer ônus, o prazo de até 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período desde que justificado, para a desocupação do imóvel permutado e mudança para o novo endereço, contados da data de assinatura da escritura.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA PUBLICAÇÃO – A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de sua assinatura, na forma prevista no art. 94, da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO FORO – O foro da Seção Judiciária da Justiça Federal na cidade de é o único competente para dirimir quaisquer questões oriundas da presente contratação.

E para firmeza e como prova de assim haver, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente Contrato de Promessa de Permuta, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, cujo extrato fica registrado às fls. do Livro Especial de Contrato do INSS, de acordo com o art. 91 da Lei nº 14.133, de 2021, o qual, depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes e testemunhas abaixo nomeadas.

Local, de de

SIGNATÁRIO SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE

AUTORIDADE RESPONSÁVEL DO INSS