



Rua Pedro Lessa, 36, 12º ANDAR - Centro - Rio de Janeiro/RJ, CEP 20.030-030
<http://www.inss.gov.br>

Anexo

ANEXO IV - MODELO 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/UF, 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, 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 à _____, 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 enfitéutica, se couber, da Prefeitura; e
- e) o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro - AVCB aprovado e 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 – DO PRAZO PARA ENTREGA - Para a completa adequação do (s) imóvel (is) a ser (em) permutado (s) ao projeto básico fornecido pelo INSS, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE terá até 120 (cento e vinte) dias da data de pactuação do Contrato de Promessa Permuta, 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 rescisão contratual quando ultrapassado os prazos destacados, nos termos da Cláusula Décima Segunda.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO - O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem 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. 67 e 73 da Lei nº 8.666, de 1993, 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 Projeto Básico e neste Contrato;

III - o descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE, ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Contrato e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos arts. 77 e 87 da Lei nº 8.666, de 1993;

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 da SEGUNDA 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. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – 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 projeto básico 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 SEGUNDA – 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 - 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 anterior poderá ser prorrogado, a critério da Autoridade Competente do INSS;

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 TERCEIRA – 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 - 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 à SEGUNDA 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 anterior poderá ser prorrogado, a critério da Autoridade Competente do INSS;

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 QUARTA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS - O atraso injustificado no cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato de Promessa de Permuta sujeitará o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE à

multa de até 0,1% (um décimo por cento) por dia e por ocorrência, até o máximo de 5% (cinco por cento) sobre o valor do(s) imóvel(is) do INSS envolvido(s) na permuta. O INSS poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa de até 5% (cinco por cento) sobre o sobre o valor do imóvel do INSS envolvido na permuta, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contado da comunicação oficial;

III - suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 2 (dois) anos;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE venha a ressarcir a Administração do INSS pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no subitem anterior.

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

I - pelo não cumprimento dos prazos propostos e aceitos;

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

III - pelo 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 IV da Lei nº 8.666, de 1993.

§ 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 Pública poderão ser aplicadas ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE concomitantemente com a multa.

§ 5º A multa aplicada não impede que o INSS rescinda 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 rescindir 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 prévia do interessado deverá ser apresentada no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da intimação do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE; esse prazo será de 10 (dez) dias úteis no caso da penalidade prevista no inciso IV do **caput** desta Cláusula.

§ 8º Não conhecido, ou improvido, o recurso cabível, o valor da multa aplicada deverá ser recolhido ao INSS, dentro de 3 (três) 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 QUINTA - DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA E DA RESCISÃO CONTRATUAL - A inexecução total ou parcial deste Contrato de Promessa de Permuta, por parte do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, assegurará ao INSS o direito de rescisão nos termos do art. 77, bem como nos casos citados no art. 78, no que couber, ambos da Lei nº 8.666, de 1993, assegurado o contraditório e a ampla defesa, sempre mediante notificação por escrito.

§ 1º A rescisão do Contrato de Promessa de Permuta, nos termos do art. 79 da Lei nº 8.666, de 1993, poderá ser:

I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração do INSS nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993;

II - amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no respectivo processo, desde que haja conveniência para o INSS; ou

III - judicial, nos termos da legislação.

§ 2º O OBJETO do presente contrato é a permuta do (s) imóvel (is) de propriedade do INSS com o (s) imóvel (is) de propriedade do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, sendo que quaisquer contratações que se fizerem necessárias para adequação do imóvel do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE são de responsabilidade do mesmo, não se caracterizando como subcontratação ao presente contrato, para fins do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA FORMALIZAÇÃO DA PERMUTA: Pago integralmente o valor da TORMA 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 enfitéutica da Prefeitura , se couber;

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

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

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

(SE COUBER)

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - 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 DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO - A publicação do extrato do presente Contrato de Promessa de Permuta deverá ser providenciada no Diário Oficial da União, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo máximo de até 20 (vinte) dias daquela data, na forma prevista no parágrafo único, do art. 61, da Lei nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO - O foro da Seção Judiciária da Justiça Federal do Estado do Rio de Janeiro, Subseção Judiciária de Três Rios/RJ 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 Permuta, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado eletronicamente no SEI (Sistema Eletrônico de Informações) pelos contraentes e por duas testemunhas.

Rio de Janeiro, de de 2023

SIGNATÁRIO SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE

AUTORIDADE RESPONSÁVEL DO INSS

Documento assinado eletronicamente por **HELIO DE OLIVEIRA SOUZA, Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística**, em 12/12/2023, às 16:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **14326128** e o código CRC **1FC60DCD**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.218736/2022-81

SEI nº 14326128

Criado por [gustavo.gomes](#), versão 2 por [gustavo.gomes](#) em 12/12/2023 12:01:33.