**CONTRATO DE PERMUTA DE PARTES IDEAIS DE TERRENO POR UNIDADES EDIFICADAS COM COFISSÃO DE DÍVIDA**

Contrato de permuta de partes ideais de terreno por unidades edificadas que entre si fazem...................................(DADOS DO CREDOR) , CPF(................), residente e domiciliada à Rua......................................................................., nº (....), bairro (..............), a seguir denominado simplesmente PERMUTANTE CREDOR; e de outro lado como PERMUTANTE DEVEDOR, o senhor ......................., (DADOS DO DEVEDOR) , CPF(................), residente à Rua .................................................., nº (....), bairro (.............), em..................., resolvem contratar permuta de partes ideais de terreno por unidades edificadas que se regerá pelas cláusulas seguintes:

**DO OBJETO**

Cláusula 1ª:

O PRIMEIRO PERMUTANTE E CREDOR é legítimo proprietário e possuidor do imóvel urbano constituído pela casa sito à Rua............................................................, nº(....),  e seu terreno formado pelo lote (............) do quarteirão (..........) da (..........) seção urbana de (.............), com (..........) m2, registrado no livro 9-h, sob o nº 100 e inscrita no livro 15-A, sob o nº 020 do Cartório do 21º ofício do Registro de Imóveis desta Capital.

Parágrafo Primeiro:

O PERMUTANTE E CREDOR declara que o terreno acima descrito está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a eles, ações reais ou pessoais.

**DAS CONDIÇÕES DA PERMUTA**

Cláusula 2ª:

O PERMUTANTE E CREDOR transfere ao PERMUTANTE E DEVEDOR o imóvel acima descrito, reservando, entretanto, as PARTES IDEAIS correspondentes a (.....) unidades residenciais, sendo (.....) na cobertura, conforme projeto parte integrante deste contrato, que irão corresponder às futuras unidades autônomas e respectivas áreas comuns, às mesmas integradas, a serem construídas sobre os lotes.

Cláusula 3ª:

O PERMUTANTE DEVEDOR oferece em PERMUTA, pelas PARTES IDEAIS remanescentes daquelas reservadas, a construção das unidades autônomas retro referidas, a serem construídas no imóvel, às quais corresponderão às frações ideais reservadas pelo PERMUTANTE CREDOR, a serem entregues nas seguintes condições:

a) Apartamento cobertura, designado R$(......), com aproximadamente(....) metros quadrados de área interna e (....) metros quadrados de varanda e sua respectiva fração ideal, em fase de acabamento, bem como (.....) vagas na garagem;

b) Apartamento tipo, designado R$(......) do décimo pavimento, com aproximadamente (.....) metros quadrados de área interna e (....) metros quadrados de varanda e sua respectiva fração ideal, totalmente acabado, bem como (.....) vagas na garagem.

c) Apartamento tipo, designado R$(.....) do nono pavimento, com aproximadamente (....) metros quadrados de área interna e (.....) metros quadrados de varanda e sua respectiva fração ideal, em fase de acabamento, bem como (.....) vagas  na  garagem.

Cláusula 4ª:

As demais unidades autônomas do empreendimento, tais como constam da planta e projeto arquitetônico do anexo deste contrato, com seus elementos básicos, áreas, frações ideais correspondentes, e outros descritos documentos de INCORPORAÇÃO a serem oferecidos a registro imobiliário, na forma exigida pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, pertencerão ao PERMUTANTE DEVEDOR, que poderá repassá-los a terceiros, desde que ressalvado no documento respectivo o Gravame Hipotecário em favor do PERMUTANTE CREDOR.

**DA CONSTRUÇÃO**

Cláusula 5ª:

Nos lotes de terreno descritos, o PERMUTANTE E DEVEDOR construirá, sob sua exclusiva conta e responsabilidade, um edifício, composto de (....) unidades autônomas, em regime de condomínio horizontal, nos moldes previstos na Lei Federal nº. 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Parágrafo Primeiro:

Tal construção obedecerá a anteprojeto e especificações de que terá amplo conhecimento o PERMUTANTE E CREDOR, que dará sua prévia concordância.

Parágrafo Segundo:

É parte integrante deste contrato de permuta a planta arquitetônica, com todas as especificações do prédio e apartamentos constantes deste instrumento, devidamente rubricada pelas partes, que se denominará anexo II.  As eventuais alterações do projeto ou das especificações respectivas deverão ser precedidas de formal acordo entre os contratantes.

**DA HIPOTECA**

Cláusula 6ª:

Como garantia e segurança do cumprimento da dívida confessada nas condições estabelecidas, completo atendimento dos compromissos pactuados e dos demais ônus consectários, subsidiariamente, o PERMUTANTE DEVEDOR oferece ao PERMUTANTE CREDOR, em primeira e especial HIPOTECA, a totalidade da fração ideal ora adquirida, equivalente a (.....%) do lote de terreno objeto deste contrato, que será averbada junto ao registro da presente permuta no Cartório de Registro de Imóveis respectivo.

**DO PRAZO DA CONSTRUÇÃO E ENTREGA DAS UNIDADES**

Cláusula 7ª:

As unidades autônomas que estão comprometidas para serem entregues em PERMUTA, como retro estabelecido, deverão sê-lo no prazo de (....) meses, a contar do trigésimo dia após a desocupação do imóvel da rua ..........................................................., pelo PERMUTANTE CREDOR.

A entrega somente se efetivará para todos os fins de direito quando forem efetivamente entregues ao PERMUTANTE CREDOR as suas unidades autônomas comprometidas, observadas todas as especificações de construção e acabamento respectivas, com o requerimento de “Baixa de Construção” e “Habite-se”.

Parágrafo Primeiro:

Ressalva-se, entretanto, o atraso na entrega das unidades na hipótese de ocorrência de motivo de força maior, como chuvas em excesso, greves, ou anormalidades técnicas ocorridas quando das fundações, em razão do terreno.

Parágrafo Segundo:

Na eventualidade da não efetiva entrega das unidades permutadas após 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do final do prazo de 36 (trinta e seis) meses estabelecido para conclusão das obras, o PERMUTANTE DEVEDOR passará a pagar ao PERMUTANTE CREDOR uma quantia mensal a título de indenização por aluguéis não recebidos, no valor correspondente aos aluguéis de mercado, sobre cada uma das unidades não entregues.

**DA MORA**

Cláusula 8ª:

Ocorrendo paralisação das obras por período igual a 03 (três) meses, ou atraso na conclusão das obras por período superior a 12 (doze) meses, ressalvados os motivos previstos no parágrafo primeiro da cláusula anterior, ficará o PERMUTANTE CREDOR na condição de exigir o cumprimento das obrigações assumidas pelo PERMUTANTE DEVEDOR, na forma que melhor lhe convier, buscando a indenização correspondente ao valor das unidades e lucros cessantes respectivos.

**DO VALOR ATRIBUÍDO AOS BENS EM PERMUTA**

Cláusula 9ª:

Para fins de valor de indenização, em caso de descumprimento das cláusulas pactuadas e não optando pela execução da hipoteca, estabelecem os contratantes que o valor dos créditos do PERMUTANTE CREDOR será igual ao valor das unidades que deveria receber, conforme avaliação da época, e mais o valor dos aluguéis correspondentes aos imóveis não entregues até a efetiva quitação do débito.

**DAS DESPESAS**

Cláusula 10ª:

As despesas com a escritura de permuta, impostos, emolumentos, inclusive o registro imobiliário, correrão por conta do PERMUTANTE DEVEDOR. Correrão, ainda, por conta exclusivas do PERMUTANTE DEVEDOR todos os ônus e encargos decorrentes desta transação, do empreendimento e da construção, sejam tais ônus de que natureza forem, como trabalhista, previdenciários, fiscais, tributários, entre  outros.

**DA DEMOLIÇÃO**

Cláusula 11ª:

Será facultado ao PERMUTANTE CREDOR, quando da demolição do imóvel hoje existente no terreno, a retirada de materiais ou objetos de seu interesse, conforme rol que será entregue ao PERMUTANTE  DEVEDOR até a desocupação do imóvel.

**DA ESCRITURA DEFINITIVA**

Cláusula 12ª:

Imediatamente após o término das obras de fundação, o PERMUTANTE CREDOR  outorgará escritura definitiva, nos mesmos termos da presente avença,  ao PERMUTANTE DEVEDOR.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, para as finalidades de direito.

.................., ...../....../........

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

               Permutante Credor:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

               Permutante Devedor:

Testemunhas:...........................................

Testemunhas:...........................................