

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PERMUTA DE IMÓVEIS COM TORNAR EM DINHEIRO

Os signatários deste instrumento, de um lado como **PRIMEIRO PERMUTANTE: JORGE LATUF FILHO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 18.666.575-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.959.418-92, residente e domiciliado na Rua Martinica nº 751, Jardim América, Sorocaba/SP; e, de outro lado como **SEGUNDOS PERMUTANTES: MARCO ANTONIO PANACIULLI**, brasileiro, casado, odontólogo, portador da cédula de identidade RG nº 9.368.753 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 106.017.448-02 e sua esposa **DANIELA SAKER BELTRAME PANACIULLI**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 30.351.336 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 252.281.948-86, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Lago Azul nº 15, Setor 4, Araçoiaba da Serra - SP; ajustam e contratam o presente Instrumento Particular de Permuta de Imóveis com Torna em Dinheiro, que mútua e reciprocamente, aceitam e acordam, nos seguintes termos a saber:

I) Que o **PRIMEIRO PERMUTANTE** é senhor, detentor e legítimo proprietário do seguinte imóvel: **"UM PRÉDIO COMERCIAL, situado na Avenida Barão de Tatuí nº 638, na cidade de Sorocaba - SP, objeto da matrícula de nº 28.191 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP, onde se encontra melhor descrito e caracterizado, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba-SP sob o número 44.64.20.0341.01.000; imóvel esse que os PRIMEIRO PERMUTANTE DECLARA estar livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, dúvidas, hipotecas legais ou convencionais, arresto ou sequestro, 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, com exceção do gravame a seguir indicado:**

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

I.i) Que nos termos do Registro nº 08 datado de 28 de junho de 2019, entabulado na matrícula 28.191 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba – SP, os **SEGUNDOS PERMUTANTES** têm inequívoca ciência de que o imóvel ora transacionado encontra-se alienado fiduciariamente ao Banco Inter S.A.;

II) Que os **SEGUNDOS PERMUTANTES** são senhores, detentores e legítimos proprietários do seguinte imóvel: **Apartamento 121, localizado no 12º andar do Edifício Moreira César, situado na Avenida Moreira César nº 159, Quadra G, Vila Jandira, na cidade de Sorocaba - SP,** objeto da matrícula de nº 51.825 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba – SP, onde se encontra melhor descrito e caracterizado, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba-SP sob o número 44.63.88.0382.01.023; imóvel esse que os **SEGUNDOS PERMUTANTES** DECLARAM estar livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, dúvidas, hipotecas legais ou convencionais, arresto ou sequestro, 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.

III) Que por esta melhor forma de direito, possuindo os imóveis acima descritos e caracterizados, pelo presente instrumento estão justos e contratados para permutá-los, se obrigando e aceitando o presente instrumento em todos os seus termos, mediante as cláusulas e condições seguintes, a que as partes se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, e a responderem pela evicção na forma da Lei a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

O valor do bem do **PRIMEIRO PERMUTANTE** é de **R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)**; e o valor do bem dos **SEGUNDOS PERMUTANTES** é de **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, ficando, portanto, uma diferença em favor do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, na ordem de **R\$500.000,00 (quinhentos mil reais)**, cuja importância será paga pelos **SEGUNDOS PERMUTANTES** da seguinte forma:

- a) **R\$300.000,00 (trezentos mil reais)**, como sinal e princípio de pagamento, a ser pago por meio de quitação do boleto emitido pelo Banco Inter S.A. para liberação do gravame entabulado no item "I.i." do preâmbulo do presente instrumento, no valor aproximado de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais) e, o saldo previsto de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), a ser pago, mediante transferência bancária para o Banco Itaú, Agência 3817, Conta Corrente 24.887-9, de titularidade do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, segundo o qual após a efetiva compensação do valor integral a título de sinal e princípio de pagamento, dará o **PRIMEIRO PERMUTANTE** aos **SEGUNDOS PERMUTANTES** a mais plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos;



NP

D.

- b) **R\$200.000,00 (duzentos mil reais)** a serem pagos em uma única parcela mediante apresentação do Termo de Quitação e Liberação do gravame que consta sobre o imóvel, conforme item "I.I." do preâmbulo do presente instrumento, restando possibilitada a efetiva escrituração do referido imóvel, a qual deverá ser lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O prazo estipulado na alínea "b" do "caput" desta cláusula, poderá ser prorrogado mediante acordo expresso assinado entre as partes, na hipótese de greve das repartições administrativas, financeiras, ou em qualquer outra hipótese de caso fortuito ou de força maior, sem a incidência de qualquer penalidade para as partes signatárias do presente instrumento, excetuando-se, no entanto, qualquer solicitação de desconto ou prorrogação em razão da atual situação de pandemia, haja vista que a presente negociação foi firmada pelas partes dentro do estado de atual calamidade, já contemplando desconto no preço pactuado essencialmente pelo cenário econômico atual.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Declaram, neste ato, **PRIMEIRO PERMUTANTE e SEGUNDOS PERMUTANTES** declara neste ato que permutam entre si os imóveis indicados nos itens "I e II" do preâmbulo do presente instrumento, os quais são entregues no estado físico como se encontram; declarando, **PRIMEIRO PERMUTANTE e SEGUNDOS PERMUTANTES** haverem vistoriado os imóveis ora permutados e o aceitam neste ato no estado em que se encontram fisicamente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Declaram ainda, **PRIMEIRO PERMUTANTE e SEGUNDOS PERMUTANTES** estarem cientes que a presente transação, referente aos imóveis objeto da permuta ora formalizada, é realizada na forma "ad corpus", conforme artigo 500, parágrafo terceiro do Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declaram, ainda, os **SEGUNDOS PERMUTANTES** ciência inequívoca de que o imóvel objeto da presente transação encontra-se locado, com vigência prevista para até 20 de novembro de 2021, pelo valor mensal de R\$6.028,06 (seis mil, vinte e oito reais e seis centavos) a título de aluguel, comprometendo-se, desde já, **PRIMEIRO PERMUTANTE e SEGUNDOS PERMUTANTES** a formalizarem os procedimentos necessários para alteração de titularidade de proprietário no instrumento locatício, imediatamente após a lavratura da Escritura Definitiva de Permuta. Salienta-se ainda que, em razão das tratativas de posse entabuladas na cláusula terceira adiante, o aluguel com vencimento em **10 de setembro de 2020** deverá ser repassado pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE** aos **SEGUNDOS PERMUTANTES**, independentemente da formalização de alteração de titularidade retro indicada.

PARÁGRAFO QUARTO:

Obrigam-se **PRIMEIRO PERMUTANTE e SEGUNDOS PERMUTANTES** a formalizarem a Escritura Pública de Permuta dos imóveis objeto da presente transação, no prazo indicado na alínea "b" do caput da cláusula primeira retro, pactuando as partes que as despesas decorrentes desta transferência (ITBI, registro imobiliário, etc) e eventuais registros e averbações serão custeadas reciprocamente, no formato da transação aqui entabulada.

CLÁUSULA TERCEIRA:

Os **SEGUNDOS PERMUTANTES** entrarão na POSSE PRECÁRIA do imóvel descrito no item "I" nesta data, mediante confirmação do pagamento a título de sinal e princípio de pagamento retro indicado, suportando a partir desta data todas as despesas com consumo de água, luz e impostos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel objeto do presente instrumento. A POSSE DEFINITIVA será imitada na data da lavratura da escritura definitiva mencionada no parágrafo quarto cláusula anterior. Da mesma forma, O **PRIMEIRO PERMUTANTE** entrará, nesta data, na POSSE precária do imóvel indicado no item "II" do preâmbulo do presente instrumento, suportando a partir desta data todas as despesas com consumo de água, luz e impostos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel objeto do presente instrumento. A POSSE DEFINITIVA será imitada na data da lavratura da escritura definitiva nos termos igualmente entabulados na retro indicada alínea "b" da cláusula primeira.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Obrigam-se os **SEGUNDOS PERMUTANTES** e **PRIMEIRO PERMUTANTE** a realizarem a mudança de titularidade, para os respectivos imóveis, do carnê de IPTU junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba, da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) para seus nomes a partir da data de sua posse, bem como a requerer oportunamente a Prefeitura Municipal de Sorocaba que sejam emitidos os carnês do IPTU e enviados para o endereço dos novos proprietários.

CLÁUSULA QUARTA:

As partes conferem ao presente instrumento o caráter de **título executivo** extrajudicial nos moldes da legislação vigente.

CLÁUSULA QUINTA:

Fica estabelecida a presente **CLÁUSULA PENAL**, segundo a qual incorrerão as partes contratantes na multa de 20% (vinte por cento) do valor total contratado na cláusula primeira, no caso do negócio não se concretizar por responsabilidade de uma das partes, bem como, ficar expressa falsidade nas declarações aqui exaradas, salvo a previsão constante na cláusula segunda deste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA:

O **PRIMEIRO PERMUTANTE** e os **SEGUNDOS PERMUTANTES** declaram sob as penas da lei que não estão vinculados às leis previdenciárias do INSS.

CLÁUSULA SETIMA:

O **PRIMEIRO PERMUTANTE** e os **SEGUNDOS PERMUTANTES**, entregam, reciprocamente, neste ato, em perfeita ordem, as certidões abaixo relacionadas:

1. Certidão atualizada da matrícula dos imóveis objeto da presente transação;
2. Certidão de débitos de impostos da Prefeitura Municipal de Sorocaba dos imóveis objeto da presente transação;
3. Certidão de débitos da Receita Federal conjunta com a Certidão de débitos da dívida Ativa da União;

4. Certidão de Dívida Estadual;
5. Certidão negativa de débitos trabalhistas emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho;
6. Certidão de distribuição do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região de São Paulo/SP;
7. Certidão do distribuidor da Justiça Federal;
8. Certidões de Distribuições Cíveis (Ações Cíveis, de Família, Execuções Fiscais Estaduais e Municipais) da Comarca de Sorocaba/SP – prazo 10 (dez) anos;
9. Certidões de Distribuições Cíveis (Inventários, Arrolamentos e Testamentos) da Comarca de Sorocaba/SP – prazo 10 (dez) anos;
10. Certidões de Distribuições Cíveis (Falência e Concordata) das Comarcas de Sorocaba/SP – prazo 10 (dez) anos;
11. Certidão de protestos dos Cartórios de Protesto da Comarca de Sorocaba/SP – prazo 10 (dez) anos;

PARÁGRAFO ÚNICO:

O **PRIMEIRO PERMUTANTE** e os **SEGUNDOS PERMUTANTES** declaram expressamente que:

- A) Inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou outros ônus reais que possam afetar o negócio ora realizado ou que recaiam sobre os imóveis transacionados, abrangendo inclusive a Justiça do Trabalho e a Justiça Federal;
- B) Encontram-se plenamente quites com todos os tributos, taxas fiscais e demais encargos, respondendo por eventuais débitos que incidam sobre os imóveis ora transacionados até a presente data.

CLÁUSULA OITAVA:

Obriga-se o **PRIMEIRO PERMUTANTE** a pagar a título de honorários referente a permuta ora transacionada, a quantia correspondente a **R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais)** a serem pagos, na data da assinatura do presente instrumento, diretamente a Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede nesta cidade na Rua Clodomiro Paschoal, 187, Jardim Paulistano, representada por seu proprietário **JÚLIO ALEXANDRE CASAS**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.972.758-81. Obrigam-se os **SEGUNDOS PERMUTANTES** a pagar a título de honorários em razão da permuta ora transacionada, a quantia correspondente a **R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais)**, a serem pagos, na data da assinatura do presente instrumento, diretamente a Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede nesta cidade na Rua Clodomiro Paschoal, 187, Jardim Paulistano, representada por seu proprietário **JÚLIO ALEXANDRE CASAS**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.972.758-81, cuja quitação se operará quando confirmado os respectivos créditos na conta retro indicada.

CLÁUSULA NONA:

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não sendo lícito a qualquer das partes arrependerem-se das obrigações e condições aqui convencionadas.

CLÁUSULA DECIMA:

As partes elegem o foro da comarca de Sorocaba/SP que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as dúvidas decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem e contratados, firmam o presente Instrumento Particular de Permuta de Imóvel com Torna em Dinheiro, em três vias de igual teor e conteúdo na presença de duas testemunhas a todo o ato presentes.

Sorocaba, 04 de agosto de 2020.

PRIMEIRO PERMUTANTE:



JORGE LATUF FILHO

SEGUNDOS PERMUTANTES:



MARCO ANTONIO PANACIULLI



DANIELA SAKER BELTRAME PANACIULLI

TESTEMUNHAS:

1.- _____
RG.: _____
End. Residencial: _____

2.- _____
RG.: _____
End. Residencial: _____