**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO COM**



 **EXCLUSIVIDADE, DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**PROPRIETÁRIO (S)**

Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Carteira de Identidade/Insc. Estadual: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Profissão/Ramo Atividade: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Estado Civil: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Endereço:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_CEP:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Telefones (Celulares/Fixos): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mails: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­­­­­

Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CPF/CNPJ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Carteira de Identidade/Insc. Estadual:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Profissão/Ramo Atividade: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Estado Civil: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Endereço:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_CEP: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Telefones (Celulares/Fixos): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mails: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**DADOS BANCÁRIOS:**

**Nome Banco**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Nº Agência**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Tipo de Conta**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Nº Conta:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Favorecido**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CPF ou CNPJ do Titular da Conta Bancária:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**IMÓVEL:**

Tipo imóvel: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Endereço (Rua /Av): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Compl: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CEP: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Cidade: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Observação:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pelo presente instrumento contratual, que tem por objeto, nos moldes dos artigos 722 e seguintes do vigente Código Civil Brasileiro, a intermediação, **com exclusividade**, da locação do bem imóvel acima caracterizado, sendo o(a)(s) proprietário(a)(s) identificado(a)(s) no preâmbulo, doravante denominado(a)(s) simplesmente CONTRATANTE(S), elege(m), para a respectiva administração imobiliária a empresa **COMPANHIA MINEIRA DE IMÓVEIS / NETIMÓVEIS** (razão social: Construtora Faz Ltda), doravante denominada simplesmente CONTRATADA, sociedade empresarial, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.475.611/0001-35 e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o n.º 3.586, estabelecida na Rua Conselheiro Lafaiete, n.º 1.777, bairro Sagrada Família, CEP 31.035-560, nesta Capital, o que fazem nos seguintes termos:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL**

O valor a que pretende o(a) **CONTRATANTE** a título de aluguel relativamente a primeira locação é de:

R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), reajustados de acordo com a legislação aplicável ou de acordo com as condições de mercado, sendo que em caso de negociação, tanto para contratação do aluguel, como para aplicação de reajuste, o(a) **CONTRATANTE** deverá ser consultado (a), valendo para tanto uma simples consulta verbal por parte da **CONTRATADA**.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – **DA REPRESENTAÇÃO E DA LOCAÇÃO**

A locação do imóvel será efetivada através da assinatura de Contrato de Locação, com total observância da legislação aplicável e de acordo com as condições ajustadas com o(a)(s) Locatário(a)(s), sendo que o(a) **CONTRATANTE** declara expressamente ter ciência dos termos, cláusulas e condições do Contrato de Locação normalmente utilizado pela **CONTRATADA**, bem como das Leis 8.245/1991 e 12.112/2009 (conhecida como Lei do Inquilinato e suas alterações),não podendo alegar o seu desconhecimento, isto é, nenhuma das partes poderá exigir ou querer que a outra faça aquilo que for proibido pela lei ou por órgãos de defesa do consumidor.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** –Visando possibilitar a prestação dos serviços contratados, o(a) **CONTRATANTE** nomeia e constitui a **CONTRATADA** como sua bastante procuradora, outorgando-lhe os poderes necessários à prestação do serviço acima contratado, podendo a mesma promover a publicidade necessária para a locação do imóvel, inclusive fotografar e publicar fotos internas e externas do imóvel em sites, jornais, mala direta e outros; sugerir minuta, contratar, assinar, aditar, prorrogar e rescindir contratos de locação, contratos estes que poderão ser garantidos através de qualquer uma das modalidades de garantia previstas em lei; receber aluguéis, taxas, impostos, seguros, multas e outros valores relativos à locação ou dela decorrentes, firmando os respectivos recibos; fazer acordos; dar quitações de valores oriundos da locação; transigir, discutir, compromissar, autorizar consertos necessários no imóvel; contratar seguro de incêndio para o imóvel a ser pago pelo(a)(s) Locatário(a)(s); representar o(a) **CONTRATANTE** em repartições públicas municipais, estaduais ou federais, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do imóvel, inclusive contratar advogados, e podendo ainda substabelecer, com ou sem reservas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O(A) **CONTRATANTE** declara estar ciente que o imóvel, depois de locado, só poderá ser retomado nos casos em que a lei o permite, ou seja, não estará disponível sempre que o proprietário dele necessite.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** –Caso o(a) **CONTRATANTE** não tenha interesse na renovação ou prorrogação do Contrato de Locação do imóvel retro mencionado, deverá efetivar comunicado escrito à **CONTRATADA**, com prazo de 90 (noventa) dias de antecedência ao vencimento do prazo do Contrato de Locação.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

Declara o(a) CONTRATANTE, nos termos do artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91, que entrega para administração o imóvel, objeto do presente contrato, totalmente liberado para o exercício da posse mansa e desembaraçada pelo(a)(s) Locatário(a)(s), e, ainda, que o mesmo encontra-se em estado de conservação capaz de servir completamente ao uso a que se destina.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – A **CONTRATADA** realizará no imóvel, quando de sua locação, vistoria prévia do seu estado atual, elaborada a partir da observação dos bens que o integram, bem como da estética da construção e acabamento, não se atendo aos aspectos de solidez, fundações, dentre outros, razão pela qual não se responsabiliza pela ocorrência de eventuais problemas estruturais e danos causados por insetos e pragas em geral.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O(A) **CONTRATANTE** declara estar ciente e concorda que, caso o imóvel sofra algum estrago ou depredação enquanto estiver desocupado, tal ato e suas consequências não serão de responsabilidade da **CONTRATADA**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO –** Caberá exclusivamente ao(à) **CONTRATANTE** a responsabilidade pela segurança, limpeza, conservação e manutenção do imóvel, bem como a coleta das correspondências, pagamentos de condomínio, IPTU, água, luz, e quaisquer outras que porventura forem enviadas para o imóvel, até a data da efetiva entrega das chaves ao futuro **LOCATÁRIO(A)**.

**PARÁGRAFO QUARTO** – É de responsabilidade do(a) **CONTRATANTE** a execução de consertos e/ou reparos decorrentes de desgaste natural ou de problemas estruturais que venham a ser apresentados pelo imóvel, estando o mesmo locado ou não. Na ausência do(a) **CONTRATANTE** e necessitando o imóvel de reparos de urgência que sejam de responsabilidade do mesmo, fica a **CONTRATADA** autorizada a contratar profissional(is) para executar tais reparos, mediante prévia autorização por escrito do **CONTRATANTE** e descontar a(s) despesa(s) no repasse do aluguel, após autorização do **CONTRATANTE**.

**CLÁUSULA QUARTA** – **DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA**

A **CONTRATADA** receberá como pagamento pelos serviços prestados, objeto deste contrato, a importância equivalente a **10% (dez por cento) do valor bruto mensal** do aluguel vigente, desde que respeitado **o valor mínimo de R$100,00 (cem reais) mensais**, sendo cobrado aquele que for maior.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Em quaisquer das multas e juros cobrados do(a)(s) Locatário(a)(s), inclusive as ocasionadas por atraso de pagamento e/ou rescisão contratual, a **CONTRATADA** terá direito **a 50% (cinquenta por cento) do valor dos referidos acréscimos**, e o(a) **CONTRATANTE** terá direito aos outros 50% (cinquenta por cento).

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Além do estabelecido no *caput* desta cláusula o(a) **CONTRATANTE** pagará, e desde já autoriza a **CONTRATADA** a descontar, **no ato do recebimento do 1º (primeiro) aluguel, a taxa de intermediação equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel vigente**, para cobrir as despesas iniciais da locação, tais como estratégia mercadológica, termos de vistoria, análises cadastrais, sendo que **este percentual sempre será devido no início de cada nova locação ou renovação** **da locação**. Desde que respeitado o valor mínimo de **R$500,00 (quinhentos reais)**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Fica a **CONTRATADA** autorizada a reter, juntamente com sua remuneração, sua parcela no recebimento de multas, eventuais consertos realizados no imóvel autorizados pela **CONTRATADA** e/ou pelo(a) **CONTRATANTE,** despesas bancárias e eventuais débitos anteriores, após autorização por escrito do **CONTRATANTE**, devendo o valor remanescente ser depositado até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao recebimento do aluguel, na conta informada acima, ou disponibilizar tal valor em sua sede.

**PARÁGRAFO QUARTO** – Caso haja adiantamento por parte da **CONTRATADA**, por liberalidade, a título de antecipação de alugueis, pagamento de despesas, encargos ou taxas, ao(à) **CONTRATANTE** ou a qualquer órgão responsável pela arrecadação de tais encargos ou taxas, os valores recebidos posteriormente serão revertidos à **CONTRATADA** com os acréscimos eventualmente recebidos; sendo que o(a) **CONTRATANTE** autoriza a **CONTRATADA** a descontar tais valores no ato do repasse do aluguel.

**PARÁGRAFO QUINTO** – A **CONTRATADA** prestará contas ao(à) **CONTRATANTE** mensalmente, através da entrega ou envio de demonstrativos dos valores recebidos, bem como dos descontos efetivados, desde que seja solicitado o envio por e-mail; sendo que a mesma se obriga a manter em seus arquivos tais demonstrativos durante todo o período da locação.

**CLÁUSULA QUINTA – DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA E DAS CUSTAS PROCESSUAIS**

A **CONTRATADA** fornecerá ao(à) **CONTRATANTE** assistência jurídica concernente na solução de conflitos administrativos relacionados à locação do imóvel. O(A) **CONTRATANTE**, caso queira utilizar os serviços do advogado da **CONTRATADA** para ajuizamento de ação na justiça comum decorrente da relação locatícia, deverá arcar com os honorários do mesmo, ficando a seu critério a contratação de outro profissional, o que também deverá ocorrer as suas expensas. É de responsabilidade do(a) **CONTRATANTE** o pagamento de todas as custas processuais e honorários de peritos, se for o caso, assim como todas as despesas oriundas do processo que sejam de sua responsabilidade.

**PARAGRAFO PRIMEIRO –** Havendo dispensa pelo(a) **CONTRATANTE** de garantia locatícia e/ou de aprovação de cadastro do(a)(s) Locatário(a)(s) e/ou fiador(es), a **CONTRATADA** fica isenta de qualquer responsabilidade pelo que possa resultar de tal ato, assumindo o(a) **CONTRATANTE** toda e qualquer responsabilidade decorrente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO -** No caso de efetivação de despejo ou de penhora de bens em execução, ficam a cargo do(a) **CONTRATANTE** as devidas providências e o ônus da remoção e os devidos encargos de fiel depositário.

**CLÁUSULA SEXTA** – **DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

O presente contrato tem vigência a partir de sua assinatura e terá validade mínima correspondente à duração do contrato de locação que vier a ser assinado, inclusive prorrogando-se caso o contrato de locação também se prorrogue; também continuará a vigência, caso o contrato de locação seja rescindido, mas não haja nenhuma manifestação escrita de alguma das partes solicitando o cancelamento deste Contrato de Prestação de Serviços e o imóvel seja novamente disponibilizado para futuras locações.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Caso o imóvel esteja locado, mesmo por prazo indeterminado, e o(a) **CONTRATANTE** resolva cancelar unilateralmente os serviços ora contratados, este(a) obriga-se a pagar à **CONTRATADA**, a título de multa, o equivalente à sua remuneração referente aos meses restantes para o término da locação, respeitando-se sempre o pagamento do valor mínimo correspondente a 12 (doze) meses da taxa de administração.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Não estando locado o imóvel a partir da assinatura deste contrato e o(a) **CONTRATANTE** resolva cancelar unilateralmente os serviços ora contratados, obriga-se o(a) mesmo(a) a ressarcir à **CONTRATADA** todas as despesas despendidas tais como estratégias mercadológicas, análises cadastrais, termos de vistorias desde que estas sejam previamente autorizadas por escrito pelo proprietário.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Caso a locação venha se concretizar com qualquer pessoa física ou jurídica que tenha conhecido o imóvel através da **CONTRATADA**, independente se a locação vier a ser firmada diretamente com o(a) **CONTRATANTE** ou por intermédio de outra administradora de imóveis.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – **DA IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DOS TERMOS DO CONTRATO**

O(A) **CONTRATANTE** não poderá alterar ou inovar os termos da locação diretamente com o(a) locatário, sob pena de ficar a **CONTRATADA** isenta de qualquer responsabilidade e sem qualquer obrigação de cumprimento pelo que possa resultar destas modificações do Contrato de Locação.

**CLÁUSULA OITAVA** – **DAS OBRIGAÇÕES**

Compete à **CONTRATADA** e a mesma se obriga a selecionar o(a)(s) Locatário(a)(s) e seus respectivos fiadores, confeccionar termo de vistoria inicial escrito, detalhado e digitado, efetivar vistoria final no ato da entrega do imóvel pelo(a)(s) Locatário(a)(s), arquivar os documentos relativos ao imóvel, bem como a envidar todos os esforços e efetivar as devidas providências visando o recebimento de encargos contratuais junto ao(à)(s) Locatário(a)(s) e/ou fiador(es), ficando claro que a responsabilidade pelo pagamento de tais encargos é exclusiva do(a)(s) Locatário(a)(s) e/ou fiador(es).

**CLÁUSULA NONA** – **DA VENDA DO IMÓVEL**

Se, no curso da locação sob a administração da **CONTRATADA**, for de interesse do(a) **CONTRATANTE** vender o imóvel objeto da locação, a venda deverá ser a critério do **CONTRATANTE (proprietário do imóvel**), desdeque respeitando a preferência de venda para o(a)(s) Locatário(a)(s), conforme a Lei do Inquilinato estabelece.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DO PRAZO**

O presente contrato possui o prazo de **120 (cento e vinte dias)** dias a contar da data de sua assinatura, sendo prorrogado automaticamente por iguais períodos. Caso qualquer das partes queira rescindir o presente contrato, deverá comunicar a outra, por escrito, devendo, no caso de rescisão pelo **CONTRATANTE**, ser aplicado o disposto no parágrafo segundo da Cláusula Sexta acima.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE DO CONTRATO**

O presente contrato é feito em caráter irretratável e irrevogável nos termos da legislação vigente, obrigando-se as partes contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumprir todos os itens e condições nele convencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – **DO FORO**

Para dirimir quaisquer questões decorrentes direta ou indiretamente deste contrato, as partes elegem o Foro desta Comarca de Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As partes contratantes, após terem conhecimento prévio do texto deste contrato e compreendido o seu sentido e alcance e, por estarem justas e livremente contratadas, aceitando as condições ora estipuladas, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para os fins de direito.

Belo Horizonte, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_.

|  |
| --- |
|  |
| CONTRATANTE |
| COMPANHIA MINEIRA DE IMÓVEIS LTDA |

**TESTEMUNHAS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nome:CPF:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:CPF: |  | Nome:Leirson Arnes Cunha CPF: 038.457.196-48 |

 |