

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Proprietário(s)	<input type="checkbox"/> Procurador(a) <input type="checkbox"/> Representante legal, se o caso:
Imóvel	Tipo: Rua/Av.: nº Complemento: Bairro: Cidade: Vaga(s) de garagem: Nº chaves simples: Nº tetra chaves: Nº controle remoto: Valor mensal: Aluguel pretendido: R\$ Condomínio: R\$ IPTU: R\$ Finalidade/Prazo inicial da locação: <input type="checkbox"/> Residencial meses <input type="checkbox"/> Comercial meses
Banco	Favorecido dos alugueis: CPF: Banco: Agência: Conta: <input type="checkbox"/> corrente <input type="checkbox"/> poupança
Anexar	certidão de registro do imóvel atualizada, guia de IPTU, condomínio, água e luz, CPF, RG e comprovante de residência do(s) CONTRATANTE(S), cônjuge e representante legal. Se pessoa jurídica, contrato social, CNPJ e inscrição estadual.

Pelo presente instrumento contratual, o(s) Proprietário(s) identificado(s) no preâmbulo, doravante denominado(s) simplesmente CONTRATANTE(S), contrata(m), com exclusividade, a sociedade empresarial **ROBERTO MAGALHÃES IMÓVEIS LTDA - EPP**, sediada na Rua Manhumirim, nº 1311, Caiçara, Belo Horizonte, MG, CNPJ/MF nº 20.242.384/0001-66 e CRECI nº 1443 - 4ª região, neste ato representada pelo seu representante legal, doravante denominada **CONTRATADA**, para o fim de gerir e administrar a locação do imóvel acima, ficando pactuado o que se segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO MANDATO

Visando possibilitar a administração e a prestação de serviços contratados, o(a)s CONTRATANTE(S) nomeia e constitui a **ROBERTO MAGALHÃES IMÓVEIS LTDA - EPP** sua bastante procuradora, outorgando-lhe os poderes necessários à prestação de serviços, podendo a mesma contratar, assinar, aditar e rescindir contratos de locação, com cláusulas necessárias e/ou convenientes, contratos estes que poderão ser garantidos através de qualquer das modalidades de garantia locatícia previstas em lei, receber aluguéis firmando o respectivo recibo, fazer acordos, dar e receber quitações, transigir, discutir, compromissar, enfim, podendo praticar todos os atos necessários a administração do imóvel, inclusive substabelecer, com ou sem reservas.

Parágrafo Único: o(a)s CONTRATANTE(S), na condição de Locador, declara que está ciente de que o imóvel locado só pode ser retomado nos casos em que a lei o permite, isto é, não está disponível sempre que dele necessite, ficando o(a)s CONTRATANTE(S) ciente de que é obrigação do Locador respeitar integralmente o prazo da locação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGILÂNCIA E CONDIÇÕES DO IMÓVEL

A vigilância do imóvel, quando este estiver desocupado, será de inteira e exclusiva responsabilidade do(a)s CONTRATANTE(S), que não poderá exigir da CONTRATADA qualquer indenização por danos causados por terceiros.

Parágrafo Primeiro: o(a)s CONTRATANTE(S) declara que o imóvel, objeto do presente contrato, encontra-se em perfeito estado de uso e conservação, ou seja, em condições de uso e habitabilidade, apto para locação e sem qualquer pendência, seja a que título for, obrigando-se ainda a mantê-lo em condições de ser e continuar locado.

Parágrafo Segundo: se no decorrer da locação o imóvel vir apresentar defeitos ocultos, nas instalações de água (vazamentos e/ou infiltrações), luz ou esgoto, ou quaisquer outros advindos da estrutura/condições da construção do imóvel, o conserto será por conta do(a)s CONTRATANTE(S), que autoriza desde já a CONTRATADA, em casos emergenciais, providenciar tais consertos e descontar no aluguel a ser repassado.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

Todas as condições, termos e cláusulas contratuais da locação, serão as constantes da minuta sugerida do contrato de locação, que o(a)s CONTRATANTE(S) declara ser de seu inteiro conhecimento.

Parágrafo Primeiro: o preço da primeira locação deverá ser o exposto no início deste contrato, reajustado pelo índice IGP-M, de acordo com a periodicidade permitida na legislação aplicável ou de acordo com as condições de mercado; em caso de negociação de valor, tanto para a contratação do aluguel quanto para aplicação de reajuste, o(a)s CONTRATANTE(S) deverá ser consultado verbalmente por parte da CONTRATADA.

Parágrafo Segundo: caso o(a)s CONTRATANTE(S) não tenha interesse na renovação ou prorrogação do Contrato de Locação do imóvel, deverá efetivar comunicado escrito à CONTRATADA, com 90 (noventa) dias de antecedência do vencimento do prazo do contrato de locação. Na falta deste comunicado, a CONTRATADA poderá relocar o imóvel ou prorrogar o prazo da locação já em vigor, dentro de seus critérios de trabalho.

Parágrafo Terceiro: o(a)s CONTRATANTE(S) autoriza, desde já, a CONTRATADA fixar placa e/ou adesivo no imóvel, fotografar e filmar o mesmo interna e externamente, para promover a publicidade necessária à sua locação, divulgando-o ainda em sites, redes sociais, mala direta e outros.

Parágrafo Quarto: o(a)s CONTRATANTE(S) não poderá alterar ou inovar os termos da locação diretamente com o(a) Locatário, sob pena de ficar a CONTRATADA isenta de qualquer responsabilidade pelo que possa resultar das modificações do contrato locatício.

Parágrafo Quinto: a CONTRATADA se obriga a envidar todos os esforços e efetivar as providências visando o recebimento de encargos locatícios junto aos eventuais Locatários e/ou Fiadores. No entanto, a responsabilidade pelo pagamento de tais encargos é exclusiva dos eventuais locatários e fiadores e/ou seguradora, se for o caso.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

A CONTRATADA receberá, mensalmente, como pagamento pelos serviços de administração objeto deste, a importância equivalente a **10%** (dez por cento) ou R\$100,00 (cem Reais), o que for maior, do valor bruto mensal do aluguel e eventuais acréscimos provenientes de multas e juros por atraso no pagamento dos aluguéis, inclusive multa rescisória por devolução antecipada do imóvel, ficando autorizada a reter em sua remuneração as despesas bancárias como CPMF (se houver), DOC, TED e tributos que incidam sobre as respectivas movimentações para transferência do aluguel. O valor remanescente será depositado até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao recebimento do aluguel, na conta bancária indicada no preâmbulo deste contrato.

Parágrafo Primeiro: sem prejuízo dos honorários pactuados, o(a)s CONTRATANTE(S) pagará, e autoriza a CONTRATADA a descontar no 1º aluguel, a importância equivalente a **50%** (cinquenta por cento) do valor bruto do aluguel mensal contratado, para fazer face às despesas de avaliação, vistoria e elaboração do contrato de locação. Tal valor será devido a cada nova locação.

Parágrafo Segundo: a cada renovação do contrato de locação, o(a)s CONTRATANTE(S) pagará a importância equivalente a **25%** (vinte e cinco por cento) do valor bruto do novo aluguel, autorizando a CONTRATADA a descontar no primeiro mês do seu recebimento, a título de pagamento pelos serviços de reavaliação, renegociação e atualização cadastral do Locatário.

CLÁUSULA QUINTA – DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA

A CONTRATADA arcará com os honorários advocatícios do advogado que contratará para ajuizamento, caso necessário, e atuação nas ações de despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis eventualmente em atraso, desde que seja o que ela indicar, podendo para tanto, nomear e constituir advogado.

Parágrafo Primeiro: caso o(a)s CONTRATANTE(S) não concorde com o que mencionado no caput desta cláusula, ou opte por contratar advogado particular, suportará todos os custos necessários à referida contratação e retomada do imóvel.

Parágrafo Segundo: as custas processuais referentes às ações mencionadas no “caput” desta, salvo os honorários advocatícios, serão suportadas pelo(a)s CONTRATANTE(S), sendo que no caso de posterior recebimento destas junto ao(a) Locatário(a), estas lhes serão reembolsadas. Caso o(a)s CONTRATANTE(S) tenha outro imóvel sob a administração da CONTRATADA, fica desde já autorizado a utilização dos créditos para custeio das custas processuais.

Parágrafo Terceiro: o(a)s CONTRATANTE(S) declara ter ciência de que a prestação de serviço ofertada não abrange os casos de denúncia vazia ou retomada do imóvel por qualquer motivo que não seja infração contratual,

ações renovatórias, revisionais de aluguel e ações de cobrança ajuizadas pelo Condomínio ou pelo Município em face do(a)(s) CONTRATANTE(S).

Parágrafo Quarto: a assistência jurídica não se aplica nos casos de dispensa pelo(a)(s) CONTRATANTE(S) de garantia locatícia e/ou de aprovação de cadastro do Locatário e/ou Fiador(es), ficando a CONTRATADA isenta de qualquer responsabilidade, assumindo o(a)(s) CONTRATANTE(S) os custos e toda e qualquer responsabilidade decorrentes.

CLÁUSULA SEXTA – DO IMPOSTO DE RENDA

O(a)(s) CONTRATANTE(S) declara, nesta oportunidade, ter conhecimento de todas as regras estabelecidas pela RECEITA FEDERAL para o recolhimento do IMPOSTO DE RENDA, principalmente no que se refere a prazos, formas e percentuais para sua regular efetivação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO SEGURO DE INCÊNDIO

Fica a CONTRATADA autorizada a contratar o seguro de incêndio do imóvel, objeto deste instrumento, em companhia de seguros de sua livre escolha, no valor venal atualizado do mesmo, em nome do(a)(s) CONTRATANTE(S), debitando ao Locatário o valor do prêmio equivalente. A CONTRATADA fica também autorizada a promover a renovação anual do referido seguro, independentemente de prévia comunicação.

CLÁUSULA OITAVA – DA VENDA DO IMÓVEL

Se no curso da locação, e mesmo estando esta vigente por prazo indeterminado, for de interesse do(a)(s) CONTRATANTE(S) vender o imóvel ao Locatário captado pela CONTRATADA, a venda será processada através da CONTRATADA, sendo devida pelo(a)(s) CONTRATANTE(S) a comissão de intermediação de 6% (seis por cento) sobre o valor da venda.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA DESTES CONTRATO

O presente contrato tem caráter de exclusividade e sua vigência, enquanto não estiver locado o imóvel, será pelo período certo de 90 (noventa) dias, que se prorrogará, automaticamente e por prazo idêntico, sempre que não houver manifestação escrita em contrário, ficando estabelecida uma multa equivalente a 01 (uma) vez do valor do aluguel mensal, ajustado no preâmbulo, para a parte que propuser ou der causa à sua rescisão.

Parágrafo Único: caso a locação se efetive, o prazo de vigência do presente contrato se estenderá até a definitiva entrega das chaves pelo Locatário, não se limitando ao prazo determinado da locação, uma vez que esta, por força de autorização legal, poderá vigor por prazo indeterminado. Estando locado, mesmo por prazo indeterminado, caso o(a)(s) CONTRATANTE(S) opte(m) por resilir o presente contrato, obrigar-se-á(ão) ao pagamento de multa equivalente 03 (três) aluguéis vigentes, integralmente e sem qualquer proporcionalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ASSINATURA DIGITAL: As partes declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, formados por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil.

Parágrafo Único: Nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA SUCESSÃO E FORO

O presente contrato obriga as partes e seus sucessores, elegendo o foro da comarca de Belo Horizonte para dirimir quaisquer dúvidas ou discussões judiciais oriundas deste.

Belo Horizonte, de de 2020.

CONTRATADA: _____
ROBERTO MAGALHÃES IMÓVEIS LTDA - EPP

CONTRATANTE(S): _____

Testemunha RG:

Testemunha RG: