

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

Por este instrumento particular, <#NOME_DO_PROPRIETARIO>, <#NACIONALIDADE_PROPRIETARIO>, <#ESTADO_CIVIL_PROPRIETARIO>, <#PROFISSAO_PROPRIETARIO>, portador da carteira de identidade nº <#IDENTIDADE_PROPRIETARIO> e inscrito no CPF sob o nº, <#CPF_PROPRIETARIO><#CGC_PROPRIETARIO>, residente e domiciliado na <#ENDERECO_PROP> - <#BAIRRO_PROP> - <#MUNICIPIO_PROP>/<#ESTADO_PROP> doravante denominado CONTRATANTE e do outro lado, SELF IMÓVEIS LTDA, inscrita no CGC/MF sob o nº 03.101.671/0001-37, com sede na Rua Nóbrega, 8, Icaraí, Niterói, RJ, doravante denominado como CONTRATADA, tudo em conformidade com as cláusulas e condições abaixo:

OBJETO: Administração da locação do(s) imóvel(eis) situado(s) na <#IMOVEL> - <#BAIRRO> - <#MUNICIPIO><#ESTADO>, pelo valor de R\$ <#VALOR_ALUGUEL> (<#VALOR_ALUGUEL_EXT>), mais taxas e impostos, pelo prazo de _____ meses.

Cláusulas e condições:

Clausula Primeira: - DOS DEVERES DA CONTRATADA: A CONTRATADA oferecerá o imóvel supra para locação, conforme condições estabelecidas acima. A contratada poderá aceitar oferta de aluguel com valor inferior ao que foi estipulado acima, bem como, com relação ao prazo do contrato de locação, devendo para tanto, obter a anuência expressa do CONTRATANTE através de carta, FAX ou e-mail.

Parágrafo primeiro: A CONTRATADA se compromete a verificar a idoneidade dos interessados juntos aos órgãos de proteção ao Crédito (SPC e SERASA), bem como, verificar se não consta qualquer ação civil que desabone a conduta dos interessados, exclusivamente nas comarcas abrangidas no âmbito do TJ/RJ. Para tanto, a CONTRATADA debitará do saldo devido pelo locatário ao CONTRATANTE, a importância cadastral, de acordo com a tabela de cobrança do SPI por aferição cadastral que fizer (LOCATÁRIOS, FIADORES), tendo em vista a proibição legal de efetuar tal cobrança aos interessados na locação (LOCATÁRIOS), conforme art. 22, VII c/c 43, I da Lei 8245/91.

Parágrafo Segundo: A CONTRATADA exigirá dos interessados uma das garantias a seguir: Fiança, Seguro Fiança Locatícia ou Caução de Título de Capitalização, Fiança Bancária ou Carta de Consignação emitida por empresa Pública, o que, desde já, fica autorizado pelo CONTRATANTE.

Parágrafo Terceiro: A CONTRATADA cobrará os aluguéis e demais encargos permitidos ou ajustados, sempre na data do vencimento estabelecido no contrato, creditando ao CONTRATANTE as importâncias recebidas, até o 5º (quinto) dia útil posterior ao vencimento do aluguel, conforme contrato de locação, ficando certo que, o não pagamento do aluguel pelo locatário na data prevista, não implica obrigação da CONTRATADA em efetuar o depósito, tendo em vista que ela não assume a responsabilidade de garantir o aluguel. As multas e encargos que, porventura sejam recebidos pela CONTRATADA, serão repassados ao CONTRATANTE, descontando a taxa de corretagem.

Parágrafo Quarto: Caso o CONTRATANTE possua mais de um imóvel no ato da assinatura deste contrato, ou, futuramente venha a colocar outro imóvel sob a administração da CONTRATADA, fica estabelecido que a data do repasse dos valores recebidos a título de aluguéis dos imóveis administrados passará a ser todo dia 10 (dez) do mês vencido, ou, em caso de dia não útil (sábados, domingos, feriados ou falta de funcionamento dos bancos), no primeiro dia útil imediatamente posterior.

Parágrafo quinto: Todos os impostos e taxas devidos pelo imóvel e apresentados pelo CONTRATANTE ao CONTRATADO, vencidos após a data da assinatura do contrato de locação, serão de responsabilidade do locatário e deverão ser pagos pelo mesmo em suas exatas datas de vencimento. A CONTRATADA se obriga a exigir a apresentação dos comprovantes de pagamento quitados arquivando-os em seu escritório. Toda a documentação relativa aos impostos e taxas ficará à disposição do CONTRATANTE, mediante solicitação com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis, sempre por escrito.

Parágrafo sexto: Caso o CONTRATANTE decida ficar responsável pelo pagamento das taxas e impostos para que as mesmas sejam cobradas posteriormente ao locatário, deverá enviar mensalmente à CONTRATADA cópias dos comprovantes de pagamento, ficando certo que essas cobranças serão incluídas sempre no boleto de aluguel vincendo, podendo, portanto, haver diferenças que serão exigidas sempre no mês posterior e assim sucessivamente. Caso o CONTRATANTE não efetue o envio das referidas cópias, a CONTRATADA fará o lançamento sempre considerando o valor do mês anterior.

Clausula Segunda - DOS DEVERES DO CONTRATANTE - A título de taxa de corretagem pelos serviços prestados, a CONTRATADA descontará do saldo devido pelo locatário ao CONTRATANTE o percentual de **10% (dez por cento)**. Este percentual incidirá sobre o total dos valores relativos aos alugueis, multas, moras e multas rescisórias. A taxa de corretagem não incidirá sobre os valores relativos aos impostos e taxas devidos pelo locatário, mesmo que estes integrem o valor total do recibo. Fica estabelecido que a comissão que trata esta cláusula nunca será inferior a R\$ 50,00 (Cinquenta reais).

Paragrafo Primeiro: O valor referente ao percentual supra será debitado no primeiro aluguel recebido pela CONTRATADA, e assim, sucessivamente até o fim da locação.

Paragrafo Segundo: Nos imóveis comerciais o CONTRATADO debitará o percentual de **5% (cinco por cento)** do valor pago pelo locatário a título de luvas, caso esta seja exigida pelo CONTRATANTE.

Parágrafo Terceiro: No período em que o imóvel estiver desocupado ficará a cargo da CONTRATADA o controle das taxas e impostos do imóvel. Para tanto, cobrará do CONTRATANTE o mesmo percentual estipulado na cláusula segunda, que será calculado, sobre o valor das taxas e impostos que ficarem sob sua responsabilidade. O CONTRATANTE deverá disponibilizar os recursos para o pagamento das referidas despesas em até 48 (quarenta e oito) horas de antecedência ao vencimento das obrigações, ficando certo que, se o crédito não for efetuado na conta indicada pelo CONTRATADO, as mesmas não serão quitadas. Caso o CONTRATANTE opte em efetuar o pagamento das taxas e impostos, deverá comunicar expressamente sua intenção ao CONTRATADO.

Parágrafo quarto: No mês de Dezembro de cada ano a taxa de corretagem será correspondente ao dobro do percentual estabelecido na cláusula segunda.

Parágrafo quinto: Após a assinatura do contrato de locação, havendo acordo entre o CONTRATANTE e o futuro locatário para concessão de desconto ou abatimento sobre o aluguel, fica estabelecido que o percentual que trata essa cláusula incidirá sobre o valor total do aluguel, já que o desconto concedido beneficiará exclusivamente ao CONTRATANTE. Caso o desconto ou abatimento seja concedido no valor total do aluguel o saldo devedor será debitado no mês imediatamente posterior. Não havendo saldo para o abatimento, o CONTRATANTE pagará o saldo devedor diretamente ao CONTRATADO.

Parágrafo sexto: Fica a ADMINISTRADORA desde já autorizada a debitar o percentual de 5% (cinco por cento), calculados sobre a taxa de corretagem, referente ao ISS (Imposto Sobre Serviços).

Parágrafo Sétimo: A cada nova locação e na eventual renovação da locação realizada durante a vigência do presente contrato de prestação de serviços, a CONTRATADA debitará do saldo devido,

o percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel , a título de comissão pela negociação.

Parágrafo Oitavo: Será debitado mensalmente do CONTRATANTE o percentual referente ao CPMF ou qualquer outro tributo assemelhado, enquanto este for cobrado pelo poder público.

Clausula Terceira - DA RESILIÇÃO - O presente contrato é firmado em caráter exclusivo, porém, poderá ser denunciado pelas partes com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. A denúncia só terá validade se for protocolizada no endereço contido neste instrumento, não sendo, em hipótese alguma, aceita por meio eletrônico (e-mail).

Parágrafo primeiro: Se a denúncia for efetuada pelo CONTRATANTE antes da contratação da locação, será devido em favor do CONTRATADO multa compensatória no valor de **um salário mínimo** vigente à época. Esta multa tem por finalidade reembolsar os custos inerentes ao oferecimento do imóvel ao mercado, dentre eles, exemplificativamente: Site na internet, google adwards, portais de anúncios, fotografias e filmagem do imóvel, e etc. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias da assinatura deste instrumento e não tendo sido efetuada a locação, o CONTRATANTE ficará isento do pagamento da multa ora pactuada.

Parágrafo segundo: Se na época da denúncia o imóvel estiver locado o CONTRATANTE pagará, à título de multa a importância equivalente a 12 (doze) vezes o valor da taxa de corretagem praticada à época, independente do tempo que faltar para o término da locação, ou mesmo, se a locação estiver vigendo por prazo indeterminado.

Cláusula Quarta - DOS PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA - Havendo necessidade de promover Ação objetivando o **despejo por falta de pagamento ou cobrança dos alugueis e encargos**, a CONTRATADA promoverá através do seu departamento jurídico todos os procedimentos necessários para a distribuição e acompanhamento da Ação, que poderá ser proposta perante o órgão jurisdicional do Estado ou perante tribunal arbitral conforme Lei 9.307 de 23 de Setembro de 1996.

Parágrafo Primeiro: O CONTRATANTE deverá autorizar este procedimento outorgando poderes aos advogados apresentados pela CONTRATADA através de mandato escrito que será apresentado na época da propositura da Ação.

Parágrafo Segundo: Para a propositura da Ação o CONTRATANTE adiantará todas as custas processuais necessárias para a distribuição e impulsionamento da ação, as quais, serão calculadas e apresentadas previamente.

Parágrafo Terceiro: Os honorários de advogado serão adiantados pela CONTRATADA que, ao final da demanda, fará a retenção de 10% (dez por cento) dos valores recebidos, seja por acordo ou por sentença, os quais serão destinados ao ressarcimento dos honorários que foram adiantados, sem prejuízo das taxas de corretagem que trata a cláusula segunda.

Parágrafo Quarto: Em se tratando de imóveis que já estejam locados no ato da assinatura deste contrato, havendo a necessidade do procedimento judicial que trata esta cláusula, o CONTRATANTE adiantará além das custas judiciais, os honorários de advogado que serão apresentados previamente pela CONTRATADA. Neste caso, o CONTRATANTE poderá optar pela contratação de outro profissional de sua livre escolha, ficando mantidas as cláusulas deste contrato.

Parágrafo Quinto: Havendo a necessidade de outro procedimento judicial que não seja o Despejo por falta de pagamento ou cobrança de alugueis e encargos, o CONTRATANTE adiantará o valor relativo as custas judiciais e honorários de advogado, que serão previamente apresentados pela CONTRATADA, no ato da distribuição do feito. Neste caso, o CONTRATANTE poderá optar pela contratação de outro profissional de sua livre escolha, ficando mantidas as cláusulas deste contrato.

Cláusula Quinta - DO ESTADO DO IMÓVEL - Conforme determina o art. 22, V da Lei 8245/91, o

CONTRATANTE fornecerá à CONTRATADA laudo de vistoria contendo as condições do imóvel, para que seja anexado ao Contrato de Locação que será assinado com o locatário.

Parágrafo primeiro: O CONTRATANTE poderá optar pelo laudo de vistoria confeccionado pelo CONTRATADO. Se assim o fizer, aceita desde já, os termos descritos no referido documento. Para tanto, será debitado do primeiro aluguel de cada contrato, a importância de R\$ 100,00 (cem reais) pelos serviços ora prestados.

Parágrafo Segundo: O CONTRATANTE declara que o imóvel está sendo entregue com todas as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento, responsabilizando-se pelos vícios ocultos que, porventura, possam surgir após a entrega do imóvel ao locatário.

Parágrafo terceiro: Caso surja durante a locação a necessidade de reparos no imóvel, o CONTRATANTE autoriza que a CONTRATADA, mediante dois orçamentos, efetue os reparos que forem necessários para garantir o uso pacífico do imóvel, desde que os mesmos sejam de responsabilidade do locador, na forma do art. 22, I a IV da Lei 8245/91.

Cláusula Sexta - DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE A LOCAÇÃO: Caso o CONTRATANTE decida colocar o imóvel a venda durante o período da vigência do presente contrato, deverá comunicar sua intenção por escrito. A CONTRATADA se encarregará de notificar o locatário acerca da intenção do locador, atendendo assim o disposto no art. 27 da Lei 8245/91.

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido que a CONTRATADA terá a exclusividade para intermediação da venda durante o período que o imóvel estiver sob sua administração.

Parágrafo Segundo: Sendo o imóvel alienado durante a vigência deste contrato, a porcentagem devida pelo CONTRATANTE à CONTRATADA à título de comissão será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor efetivamente negociado, devendo ser paga no ato da assinatura da escritura ou promessa de venda, tudo na forma do art. 726 do CC.

Cláusula Sétima - DAS VISITAS AO IMÓVEL: O CONTRATANTE fica ciente que durante a fase de oferecimento do imóvel para locação, a CONTRATADA não acompanha os clientes interessados na visita prévia.

Cláusula Oitava - DO CÁLCULO DO IMPOSTO DE RENDA: A CONTRATADA não se responsabiliza pelo cálculo ou pelo pagamento do imposto de renda devido pelo CONTRATANTE. Caso o CONTRATANTE queira que o Imposto seja calculado e pago mensalmente pela CONTRATADA (carnê Leão), deverá solicitar por escrito. Fica o CONTRATANTE ciente que os imóveis locados de pessoa Física para Pessoa Jurídica, obrigatoriamente, terão o desconto do Imposto de Renda na fonte, cumprindo determinação legal.

Parágrafo único: O CONTRATANTE declara que foi cientificado que CONTRATADA é obrigada a apresentar anualmente à Receita Federal o DIMOB (Declaração de rendimentos Imobiliários), contendo as informações relativas as locações que administra.

Cláusula Nona - DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL: O CONTRATANTE declara ser o legítimo **PROPRIETÁRIA(O)**, do imóvel objeto deste contrato e que o mesmo está livre de quaisquer ônus que impossibilite a locação, **bem como, declara não existir débitos referentes à contas de água, luz ou condomínio que impeçam o fornecimento**, responsabilizando-se integralmente por esta declaração nos termos da legislação vigente, autorizando o CONTRATADO a efetuar a quitação de eventuais débitos que possam surgir daqui em diante, debitando o valor do saldo referente ao 1º aluguel recebido.

Clausula Décima - DO MANDATO - O CONTRATANTE outorga ao CONTRATADO, mandato expresso na forma do art. 653 do CC, conferindo-lhes poderes para assinar o contrato de locação em nome do mandante, bem como, representá-lo perante qualquer repartição, empresas concessionárias de serviços

públicos em geral, cartórios, Prefeitura Municipal de Niterói e demais órgãos municipais, podendo ainda, firmar acordos, receber e dar quitação, assinar termos, requerer, retirar documentos, enfim praticar quaisquer outros atos necessários ao bom desempenho do presente mandato, inclusive substabelecer, com ou sem reserva de poderes, ficando certo que o mandatário agirá sempre em nome do mandante, na forma do art. 663 do CC.

Clausula Décima Primeira - OUTRAS DISPOSIÇÕES - As partes estabelecem que quaisquer notificações ou solicitações que visem criar direitos ou deveres, com exceção ao disposto na cláusula primeira, só terão validade se forem efetuadas por escrito e entregues nos respectivos endereços de cada parte, **ficando certo que, as mensagens eletrônicas não criarão deveres ou serão consideradas válidas para provar quaisquer ato ou fato, já que, o meio eletrônico não oferece a segurança e não se reveste das formalidades necessárias para provar o conteúdo das referidas mensagens, pois, podem ser alteradas pelo emitente ou pelo destinatário.**

Parágrafo Primeiro: Tendo em vista a obrigação imposta pelo art. 22, parágrafo único, da Lei 8245/91, o CONTRATANTE toma ciência e autoriza a CONTRATADA a debitar, sempre que solicitado pelo LOCATÁRIO, as taxas extras e o fundo de reserva, porventura pago por ele junto ao boleto de condomínio.

Parágrafo segundo: Caso o CONTRATANTE opte pelo pagamento do IPTU em cota única, deverá notificar á CONTRATADA até o dia 15 (quinze) de dezembro do ano anterior ao exercício vindouro. A comunicação deverá ser efetuada por escrito no escritório da CONTRATANTE não sendo válida notificação por mensagem eletrônica. Caso não o faça, fica entendido que o pagamento do imposto será efetuado mensalmente pelo locatário.

Décima Segunda - Do Seguro - Quando o imóvel for alugado a CONTRATADA exigirá que o Locatário contrate o seguro contra fogo na forma do art. 22 da Lei 8245/91, ficando certo que, enquanto o imóvel estiver vazio ou desalugado a responsabilidade pela contratação do referido seguro será do CONTRATANTE.

Livres de qualquer vício de vontade firmam as partes o presente instrumento particular que é extensivo aos herdeiros e sucessores, ficando eleito o foro da cidade de Niterói/RJ para dirimir qualquer dúvida referente ao presente acordo, renunciando as partes a qualquer outro.

Niterói, <#DIA> de <#MES> de <#ANO> .

CONTRATANTE: <#NOME_DO_PROPRIETARIO>

CONTRATADA: SELFIMÓVEIS LTDA.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE MANDATO PARA FINS ESPECÍFICOS

OUTORGANTE: <#NOME_DO_PROPRIETARIO>, <#ESTADO_CIVIL_PROPRIETARIO>, <#PROFISSAO_PROPRIETARIO>, portador(a) da carteira de identidade nº <#IDENTIDADE_PROPRIETARIO> e inscrito(a) no CPF sob o nº, <#CPF_PROPRIETARIO> <#CGC_PROPRIETARIO>, residente e domiciliado na <#ENDERECO_PROP> - <#BAIRRO_PROP> - <#MUNICIPIO_PROP> - <#ESTADO_CIVIL_PROPRIETARIO>.

OUTORGADO: SELFIMOVEIS LTDA., inscrita no CGC/ MF, sob o nº 03.101.671/0001-37, com sede na Rua Nóbrega, 08, Icaraí, Niterói, RJ.

PODERES: Representar o contratante com os poderes específicos para a administração da locação do imóvel (eis) situado(s) na <#IMOVEL> - <#BAIRRO> - <#MUNICIPIO>/<#ESTADO>, podendo, para tanto: Assinar contrato de locação e suas eventuais renovações, firmar acordos, receber e dar quitação, assinar termos, recorrer, transigir, contratar advogado com cláusula "ad judicium", para propositura de ação de despejo cumulada ou não com cobrança, cobrança, execução e outras mais que sejam do interesse do outorgante, podendo ainda representá-lo(a) junto às concessionárias de serviços públicos, em especial ENEL(LUZ), LIGHT, CEDAE, ÁGUAS DE NITERÓI, CEG e outras; representá-lo(a) junto às seguradoras e/ou sociedades de capitalização com poderes expressos e específicos para efetuar solicitações, autorizações e recebimentos de resgate em nome do outorgante, seja na forma antecipada ou ao final da vigência, outorga de quitação, preenchimento e assinatura em formulários, cartas, notificações e solicitação de desconstituição de caução, indicação de conta bancária para crédito do valor do resgate; representá-lo(a) junto aos órgãos públicos municipais e estaduais, em especial PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO, podendo requerer documentos, assinar autorizações e solicitações, requerer parcelamentos, retirar guias de pagamento, retirar carnês, requerer certidões e resumos de débito, dar baixa em débitos, requerer e autorizar transferências de créditos, requerer e receber devolução de valores; em fim tudo mais promover, praticar e assinar para o bom e fiel cumprimento deste mandato, o que se dará por bom, firme e valioso, como se ele (a) próprio (a) tivesse praticado, inclusive substabelecer, com ou sem reserva de poderes.

Niterói, <#DIA> de <#MES> de <#ANO>.

CONTRATANTE: <#NOME_DO_PROPRIETARIO>

INFORMMAÇÕES COMPLEMENTARES FORNECIDAS PELO CONTRATANTE

(deverá ser preenchido pelo gerente de relacionamento)

DADOS PESSOAIS

TELEFONES: _____ / _____

E-MAIL: _____@_____.____._____

DADOS SOBRE REPASSE DOS ALUGUEIS

() Desejo que os alugueres sejam creditados no:

BANCO: _____ AGÊNCIA: _____ CONTA: _____ - Poupança () Corrente ()
() - conjunta: () - () individual.

TITULAR CONTA: _____ CPF _____.____.____ - ____

() Desejo receber o cheque na imobiliária, estando ciente de que o mesmo deverá ser retirado a partir do 5º dia útil, após o pagamento do aluguel, nos seguintes horários: **Segunda à Sexta feira - de 11:00 às 16:00 hs.**

FORMA DE ENVIO DE EXTRATOS

() Desejo receber meu extrato de conta corrente pelo correio, assumindo o custo mensal atual no valor de R\$ 5,00 (Cinco reais), que será debitado mensalmente na minha prestação de contas.

() Não desejo receber os extratos mensais pelo correio, ficando certo que poderei acessá-los mensalmente através do site www.selfadm.com.br, sem qualquer custo, bastando para tanto obter o login e senha junto a SELF.

INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Total de chaves entregues: _____

Principal: () sala () cozinha () caixinha de correio () Portão () Outro ()

Tem chave tetra? Quais cômodos: _____

ADMINISTRADORA/SÍNDICO: _____ TEL.: _____ - email
_____@_____.com.br

Último condomínio pago - cota ____/____ - R\$ _____ (informar valor sem taxa extra e ou fundo de reserva).

Vlr atual cota IPTU: R\$ _____ - INSCRIÇÃO N. _____

Luz: n. cliente: _____ ligada? () sim () não

Gás: n. cliente: _____ Ligado? () sim () Não

Água: n. cliente _____ Ligada? () sim () não.