

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Administração de Imóvel

1. DAS PARTES

São partes integrantes do presente instrumento particular:

A)- <<locador_2>> como "CONTRATANTE(S)", assim doravante designado(a)(os).

B)- **Toca - Administração de Imóveis Ltda.**, com sede nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, na Rua São Luiz, nº. 510, Centro, CEP: 17500-005, devidamente cadastrada no CNPJ(MF) sob o nº. 50.837.012/0001-43, por meio de seu procurador: **Mário Colombo Neto**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG. nº. 30.826.586-5-SSP/SP., cadastrado no CPF(MF) sob o nº. 296.212.028-84, como "CONTRATADA", assim doravante designada.

Entre os acima mencionados, fica ajustado o presente instrumento particular de prestação de serviço de administração de bens, sob as cláusulas e condições que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

2. OBJETO DESTES CONTRATO

2.1. O presente contrato visa a administração, "com exclusividade" do imóvel pertencente ao CONTRATANTE, localizado nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, na <<imovel_endereco_completo>>, destinado para fins <<imovel_finalidade>>.

2.2. Pelo presente instrumento particular, fica a CONTRATADA autorizada a administrar o imóvel supra, com amplos poderes para agir e de representação, especialmente para:

2.2.1. Firmar os contratos de locação, aditivos, termos de vistoria e demais documentos com os locatários de forma eletrônica, por meio da plataforma DocuSign e/ou Clicksign, ou outra escolhida pela CONTRATADA, sendo reconhecida a existência, validade e eficácia deste documento eletrônico e das assinaturas eletrônicas, conforme previsto no artigo 10, caput, e §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Após a assinatura, ficará armazenado na plataforma DocuSign (<https://www.docuSign.com.br/>) e/ou Clicksign (<https://www.clicksign.com.br/>).

2.2.2. Locar o mencionado imóvel, quando desocupado, mesmo para interessados residentes em outras localidades, com as garantias previstas no art. 37, e seguintes, na Lei do Inquilinato, salvo quando expressamente dispensadas pelo(a) CONTRATANTE;

2.2.3. Realizar, às suas expensas, a publicidade que julgar necessária, compreendendo a divulgação em rádio e jornal, colocação de faixas, e outras a seu exclusivo critério, visando a locação do imóvel, assim como colher as informações cadastrais dos pretendentes e seus respectivo(a) FIADOR(A);

2.2.4. Fixação de valores locativos, de acordo com a pretensão e determinação do CONTRATANTE, bem como a observação das seguintes condições:

a]. Observar o valor do aluguel mínimo de <<contrato_valor_aluguel>>;

b]. Pagamento do IPTU será de responsabilidade do locatário e terá seu valor repassado ao contratante;

c]. Prazo contratual de <<contrato_total_meses>> <<contrato_total_meses_extenso>> meses;

d]. Obrigatoriedade da contratação de seguro contra incêndio para o imóvel será do(a) locatário(a);

e]. Despesas mensais com o condomínio de responsabilidade do LOCATÁRIO, que será repassado ao CONTRATANTE o valor de R\$ XXXXXX-(XXXXXX reais) durante o prazo da locação, ficando estabelecido, que caso ocorra reajuste ou redução no valor da taxa condominial, fica o CONTRATANTE responsável em comunicar

a CONTRATADA;

OU

e]. Despesas mensais com o condomínio de responsabilidade do locatário. O CONTRATANTE, optou pelo não lançamento de condomínio junto com o pagamento do aluguel, portanto, fica desde já ciente que o pagamento do condomínio será feito pelo(a) locatário(a) diretamente na administradora de condomínios. Diante disso, impossibilita a CONTRATADA ter o controle direto dos pagamentos das Despesas Ordinárias de condomínio.

f]. Dispensar o(s) locatário(a) do pagamento da multa contratual após decorridos <<contrato_multa_isencao>> meses da vigência do contrato.

g]. A obtenção do AVCB-(Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) será de responsabilidade do(a) Locatário(a)

h]. Quando finda ou rescindida a locação o(a) locatário(a), em razão de ter recebido o imóvel com pintura nova, obriga-se a assim restituí-lo, efetuando sua pintura com materiais da mesma qualidade e cor existentes.

h]. Quando finda ou rescindida a locação o(a) locatário(a), em razão de não ter recebido o imóvel com pintura nova, não estará obrigado a realizar a pintura do mesmo.

2.2.5. Elaborar e representar o(a) CONTRATANTE no Contrato de Locação e Laudo de Vistoria do Imóvel;

2.2.6. Elaborar, no curso da Locação, os adendos, renovações, e demais instrumentos que se fizerem necessários;

2.2.7. Representar o(a) CONTRATANTE perante as repartições públicas, podendo praticar todos os atos necessários que se relacionem com a locação do imóvel, requerendo e assinando o que preciso for para o bom desempenho da administração;

2.2.8. Propor, quando necessária, Ação de Despejo por Falta de Pagamento, arcando com os honorários advocatícios, sendo certo que as custas e despesas processuais serão suportadas pelo(a) CONTRATANTE, inclusive, e especialmente, quando os acionados, locatário e fiador, residirem em outras localidades, quando será necessário o cumprimento de cartas precatórias e/ou a prática de atos processuais em seus domicílios.

2.2.9. Receber mensalmente o aluguel e encargos, sendo que o valor do aluguel, deduzido da remuneração na cláusula 4.2 e outras despesas convencionadas, será pago diretamente ao CONTRATANTE creditado na conta corrente n°.... da agência n°.... do banco Bradesco, em nome de <<locador_6>> em até 5 dias úteis após o vencimento do aluguel.

a]. Sobre os valores recebidos a título de IPTU e condomínio não será cobrada a taxa de administração de que trata a cláusula 4.2 adiante.

b]. Os recibos dos aluguéis estarão disponíveis ao CONTRATANTE no site da CONTRATADA [www.tocaimoveis.com.br], podendo, ainda, ser retirados em seu escritório.

2.2.10. Fiscalizar o pagamento dos encargos da locação, exigindo, sempre que julgar necessário, especialmente ao final do vínculo locatício, a comprovação das respectivas quitações;

2.2.11. Os serviços judiciais não especificados na cláusula 2.2.8. acima, tais como Ação de Despejo para Uso Próprio, de Ascendentes ou Descendente, Denúncia Vazia, Ação Revisional de Aluguel, etc., não serão de responsabilidade da CONTRATADA.

2.2.12. Em cumprimento a legislação tributária vigente, todos os recebimentos efetuados decorrentes da locação do imóvel do CONTRATANTE serão incluídos na DIMOB (Declaração de Informação sobre Atividade Imobiliária), prestada pela CONTRATADA à Receita Federal.

2.2.13. Em caso de qualquer impedimento, perda de validade ou ineficácia da garantia apresentada pelo LOCATÁRIO, seja por extinção, falência ou dissolução da empresa garantidora, falecimento de fiador ou qualquer outro fato que comprometa a vigência da fiança, a CONTRATADA não poderá ser responsabilizada, uma vez que tais eventos são alheios à sua atuação. Nessa hipótese, o(a) CONTRATANTE permanece resguardado(a) pelo disposto no artigo 40, inciso X, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que assegura o dever do LOCATÁRIO de apresentar nova garantia em prazo razoável, sob pena de desfazimento da locação, salvo se o(a) CONTRATANTE expressamente dispensar a exigência de garantia locatícia.

3. DO PRAZO DESTE CONTRATO

3.1. O prazo de duração do presente contrato se estenderá a até 90(noventa) dias após o prazo que perdurar a locação realizada pela CONTRATADA, não podendo, em hipótese alguma ser denunciado pelo CONTRATANTE na vigência da locação ajustada pela primeira, salvo o pagamento da multa estabelecida na cláusula 05.04.

3.1. O prazo de vigência do presente contrato será idêntico ao que for ajustado para a locação do imóvel, renovável por igual período desde que não denunciado com uma antecedência mínima de 30-(trinta) dias de seu vencimento.

3.2. A denúncia do contrato só terá validade se efetuada por escrito, através de carta protocolada no escritório da CONTRATADA, ou enviada com AR, ou via notificação extrajudicial remetida através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, com 30-(trinta) dias de antecedência do vencimento do contrato de locação.

3.3. Prorrogada a locação sem que tenha havido a denúncia mencionada no item anterior, o presente contrato estará automaticamente renovado pelo mesmo prazo de vigência do contrato de locação renovado.

4.DA REMUNERAÇÃO

4.1. Efetivada a locação do imóvel, em ressarcimento das despesas suportadas pela CONTRATADA tais como elaboração e pesquisa de cadastro tanto do locatário como de seus fiadores; elaboração do contrato de locação, vistoria do imóvel e confecção do respectivo laudo; despesas com divulgação, etc, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor equivalente ao primeiro aluguel no ato de seu recebimento.

OU

4.1. Efetivada a locação do imóvel, em ressarcimento das despesas suportadas pela CONTRATADA tais como elaboração e pesquisa de cadastro tanto do locatário como de seus fiadores; elaboração do contrato de locação, vistoria do imóvel e confecção do respectivo laudo; despesas com divulgação, etc, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o percentual de 50% do primeiro aluguel e 50% do segundo aluguel no ato de seu recebimento.

4.2. Além do ressarcimento acima referido, a título de remuneração pelos serviços ora contratados, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a porcentagem de **10%** sobre o aluguel mensal e demais valores recebidos, percentual que será deduzido diretamente do aluguel quando de seu recebimento, sabendo-se que o referido percentual somente será deduzido a partir do 2º mês do aluguel recebido.

Parágrafo Único. Ocorrerá o pagamento do acerto de dias por parte do(a) locatário(a) do período de xxxxxxxx a xxxxxx, e sobre ele recairá a taxa de administração acima mencionado.

Parágrafo Único: Não obstante o percentual acima estabelecido, à CONTRATADA será garantido uma remuneração mínima mensal de R\$ 80,00-(oitenta reais), caso o valor locatício do imóvel não atinja R\$ 800,00-(oitocentos reais).

4.3. Se houver atraso do Locatário no pagamento dos alugueres, as importâncias recebidas a título de multa serão repassadas ao CONTRATANTE.

5.DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

5.1. O CONTRATANTE declara que todos os encargos incidentes sobre o imóvel, em especial o consumo de água e de luz, IPTU, despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio encontram-se rigorosamente quitadas até esta data.

5.1.2. Caso a conta de consumo de água do imóvel esteja registrada em nome de terceiros que não o CONTRATANTE, este autoriza, desde já, a CONTRATADA a realizar os procedimentos necessários para a regularização, incluindo a alteração da titularidade para o nome do próprio CONTRATANTE.

5.2. A CONTRATADA não terá qualquer responsabilidade sobre eventuais estragos ou depredações sofridas pelo imóvel no período em que não estiver locado, sendo certo que, se tais danos ocorrerem durante a locação, ficará obrigada a acionar o seu Departamento Jurídico para as medidas que se fizerem necessárias, promovendo as ações cabíveis contra o locatário e seus fiadores visando a reparação dos danos causados. O CONTRATANTE, também nesta hipótese, estará isento(os) dos honorários advocatícios, arcando apenas com as custas processuais.

5.3. Caso a imobiliária venha a ser comunicada pelo Locatário(a) a respeito da necessidade de reparos no imóvel, e uma vez comunicado o locador a respeito do problema, esse terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis para realização da reparação solicitada nos casos de reparos comuns, até 03 (três) dias úteis nos casos de reparos urgentes, e até 02 (duas) horas úteis nos casos de reparos emergenciais. Não realizando-os dentro dos prazos assinalados, a imobiliária estará desde já autorizada a encaminhar prestadores de serviços para resolução dos problemas, sendo que as despesas serão descontadas dos alugueres vincendos.

5.4. Efetivada a locação, caso o CONTRATANTE resolva rescindir o presente contrato, ficará obrigado a pagar à CONTRATADA, a título de multa contratual, a taxa de administração de que trata a cláusula 04.02, até o final do contrato. O pagamento deverá ser feito de uma só vez no ato da rescisão. Caso a locação tenha se prorrogado por prazo indeterminado, a multa, desde já convencionada, será equivalente a 50%-(cinquenta por cento) do valor de um aluguel vigente à época da rescisão.

5.5. No curso da locação, ocorrendo a alienação do imóvel ao locatário, seja a que título for, o CONTRATANTE estará obrigado a pagar à CONTRATADA uma comissão de 6%-(seis por cento) sobre o valor do negócio.

5.6. Finda ou rescindida a locação, o imóvel permanecerá com a CONTRATADA, pelo prazo de 90-(noventa) dias, a fim de que, com exclusividade, possa trabalhar nova locação. Findo este prazo, caso a CONTRATADA não tenha obtido êxito, o CONTRATANTE terá liberdade de entregá-lo a outras imobiliárias.

5.7. Quando finda ou rescindida a locação, não obstante a vistoria que é realizada pelo departamento de rescisão da CONTRATADA, o CONTRATANTE também deverá, no prazo de 05-(cinco) dias, verificar o estado do imóvel. Decorrido tal prazo, a CONTRATADA não aceitará reclamações por possíveis danos causados pelo locatário.

5.8. No prazo de 10-(dez) dias contados da assinatura do presente contrato, o CONTRATANTE se compromete a entregar à CONTRATADA uma cópia atualizada da matrícula do imóvel. Caso não ocorra a entrega fica a CONTRATADA, desde já, expressamente autorizada a solicitar uma Certidão da Matrícula na circunscrição imobiliária competente, descontado o valor despendido quando do repasse do primeiro aluguel recebido.

5.9. Caso ocorra a incidência de multa contratual ao Locatário pelo término antecipado do contrato de locação, o valor da multa ficará 50%-(cinquenta por cento) ao CONTRATANTE e 50%-(cinquenta por cento) a CONTRATADA.

6.DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

6.01. Fica eleito o foro desta comarca de Marília, Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas as divergências oriundas desta contratação.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam, juntamente com duas testemunhas, o presente instrumento em 02-(duas) vias de igual forma e teor.

Marília, <<data_extenso>>.

<<imobiliaria_ass_8>><<locador_ass_1>>

Testemunhas:

<<testemunha_ass_6>><<testemunha_ass_7>>