

## **Instrumento Particular de Contrato de Intermediação e de Administração Imobiliária para fins de locação.**

O CONTRATANTE e a ÂNCORA IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.665.101/0001-93, CRECI 4914-J, com sede na Rua Demócrito de Souza Filho, nº 95, bairro Madalena, Recife/PE, denominada doravante “ÂNCORA”, qualificados no Termo de Adesão a este contrato, celebram o presente **Instrumento Particular de Contrato de Intermediação e de Administração Imobiliária para fins de locação** – doravante intitulado “CONTRATO”, que será regido pelo disposto no Termo de Adesão e nas seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e se comprometem a cumprir:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DO CONTRATO**

1.1 O CONTRATANTE adere ao presente instrumento a fim de que a ÂNCORA realize a prospecção, intermediação e administração da locação do Imóvel indicado no Termo de Adesão.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: OBRIGAÇÕES DA ÂNCORA**

2.1 Para prospectar, intermediar e administrar a locação do Imóvel, caberá à ÂNCORA, conforme as orientações do CONTRATANTE:

- 2.1.1 Avaliar o valor de mercado do Imóvel e sugerir o valor de aluguel ao CONTRATANTE;
- 2.1.2. Divulgar o Imóvel por meio de placas, anúncios em sites e portais imobiliários, e-mail marketing, mídia digital, etc;
- 2.1.3. Realizar a análise econômico-financeira e cadastral dos pretensos locatários, bem como a análise da garantia locatícia apresentada;
- 2.1.4. Elaborar contratos, aditivos e renovações, bem como notificações, cartas e requerimentos junto a repartições públicas, assinando-os na qualidade de procuradora do CONTRATANTE, por força do disposto na “CLÁUSULA OITAVA: MANDATO”;
- 2.1.5. Elaborar termo inicial e final de vistoria, para relatar, exclusivamente, aspectos estéticos do estado de conservação do Imóvel, sem se ater aos aspectos estruturais, de solidez e das partes elétrica e hidráulica;
- 2.1.6. Efetivar a cobrança e receber os valores de aluguel e encargos da locação por meio de boleto bancário;
- 2.1.7. Prestar contas através do envio de demonstrativos dos valores recebidos em seu nome, bem como dos descontos efetivados;
- 2.1.8. Promover a cobrança amigável dos locatários e fiadores quando houver atraso nos pagamentos;
- 2.1.9. Intermediar todos os contatos entre o CONTRATANTE e os pretensos e efetivos locatários do Imóvel em todos os assuntos que digam respeito à locação.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: VIGÊNCIA DO CONTRATO**

3.1. Este instrumento vinculará as partes em direitos e obrigações a partir da data de assinatura do Termo de Adesão ao presente CONTRATO e perdurará enquanto viger o contrato de locação do imóvel, inclusive nas hipóteses em que este vier a ser prorrogado ou ser locado para outro locatário.

3.2. Na hipótese de o Imóvel encontrar-se locado por prazo determinado ou prorrogado por prazo indeterminado e o CONTRATANTE pretender rescindir o presente CONTRATO, ficará este obrigado ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel vigente à época da rescisão.

3.3. Ocorrendo a rescisão contratual e esta implique na retirada do imóvel da ÂNCORA, por ela exposto à locação, através de anúncios de qualquer tipo e através de qualquer veículo de comunicação, o CONTRATANTE pagará o valor

equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel pretendido, a título de ressarcimento das despesas efetuadas para esse fim.

#### **CLÁUSULA QUARTA: REMUNERAÇÃO DA ÂNCORA**

4.1 O CONTRATANTE pagará à ÂNCORA os seguintes valores:

4.1.1 Pela prospecção e intermediação da locação o valor correspondente ao percentual de taxa de intermediação informado no Termo de Adesão;

4.1.2 Pela administração da locação, o percentual do valor do aluguel informado no Termo de Adesão, inclusive sobre a multa rescisória e/ou por inadimplemento contratual;

4.2.1. Para melhor atender o fluxo de caixa e o controle de recebimentos do CONTRATANTE, a ÂNCORA poderá, por mera liberalidade, entregar ao CONTRATANTE os valores referentes aos aluguéis, ainda que não recebidos do locatário, ficando, assim, com direito ao recebimento integral das multas, juros e correção monetária eventualmente devidas pelo locatário.

4.2.2. Serão retidos dos valores pagos pelo locatário as despesas bancárias incorridas, tais como DOC, TED, tributos e contribuições incidentes ou que venham a incidir sobre as movimentações financeiras para repassar o aluguel e demais valores ao CONTRATANTE.

4.2.3. Após a retenção dos valores pagos a título de remuneração, bem como das despesas pelas operações financeiras realizadas, o restante será depositado na conta do CONTRATANTE, indicada no Termo de Adesão, até o 5º dia útil subsequente à data de recebimento do aluguel.

#### **CLÁUSULA QUINTA: REMUNERAÇÃO DE CORRETORES ASSOCIADOS**

5.1. Com o fito de facilitar a prospecção e intermediação do contrato de locação, a ÂNCORA poderá se associar a corretores, hipótese na qual fica autorizada pelo CONTRATANTE a repassar parte ou totalidade do valor recebido a título de prospecção e intermediação, ficando a cargo exclusivamente do corretor associado recolher todos os tributos incidentes sobre o valor a ele repassado.

5.2. Todos os valores repassados aos corretores associados serão devidamente discriminados pela ÂNCORA no demonstrativo repassado ao CONTRATANTE.

#### **CLÁUSULA SEXTA: CONDIÇÕES DO IMÓVEL E VIGILÂNCIA**

6.1. O CONTRATANTE declara ser o legítimo proprietário e/ou possuidor do Imóvel, o qual afirma estar livre e desonerado de quaisquer direitos, obrigações e ônus que possam comprometer este CONTRATO e o contrato de locação para terceiros, assumindo o dever de assim mantê-lo enquanto vigente este instrumento e o referido contrato de locação, **isentando a ÂNCORA de quaisquer responsabilidades decorrentes de medidas propostas contra ela pelo locatário e/ou terceiros.**

6.2 O CONTRATANTE encontra-se ciente de que terá de indenizar a ÂNCORA por quaisquer despesas por ela incorridas que não estejam abarcadas pelo presente CONTRATO, permitindo, desde logo, que a ÂNCORA realize a compensação de eventuais valores por ela pagos com valores a serem repassados ao CONTRATANTE.

6.3. No ato da celebração do contrato de locação, o CONTRATANTE compromete-se a disponibilizar ao locatário a cópia do último boleto de condomínio do Imóvel, bem como a última guia de IPTU e, antes da entrega das chaves, a cópia do documento comprobatório de sua propriedade ou posse sobre o Imóvel.

6.4. O CONTRATANTE deverá disponibilizar o imóvel em boas condições de uso e habitação e se dispor a efetivar consertos/reparos emergenciais ou estruturais que forem necessários à mudança do locatário e/ou a sua permanência no imóvel.

**6.5. Enquanto o imóvel estiver desocupado, a vigilância dele e o pagamento dos respectivos encargos (IPTU e taxas, água, luz, condomínio etc.) ficarão sob a responsabilidade exclusiva do CONTRATANTE, que não poderá pretender ou exigir da ÂNCORA qualquer responsabilização por danos causados por terceiros ao imóvel ou pelo pagamento dos encargos.**

6.6. Sem prejuízo das demais hipóteses constantes neste instrumento, a ÂNCORA também não se responsabiliza por:

6.6.1. Prejuízos causados por locatários e/ou ocupantes, a qualquer título, do imóvel, notadamente por inadimplemento do pagamento do aluguel, encargos e/ou danos a ele causados;

6.6.2. Nova ligação, religação e cancelamento, ao final da locação, dos serviços de luz, água e/ou gás, tampouco pelo recolhimento, acompanhamento e pagamento de eventuais débitos daí decorrentes;

6.6.3. Execução, administração ou fiscalização de qualquer obra, reforma ou benfeitoria de qualquer natureza que se fizer necessária no imóvel, ou pela remoção de benfeitorias realizadas pelo locatário, com ou sem autorização do CONTRATANTE.

6.6.4. Comparecer às assembleias condominiais quando tratar-se de imóveis em condomínio edifícios.

### **CLÁUSULA SÉTIMA: CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO**

7.1. O CONTRATANTE declara haver recebido todos os esclarecimentos sobre o “Contrato de Locação” a ser utilizado pela ÂNCORA, cuja minuta se encontra disponível no endereço eletrônico [www.ancoraimobiliaria.com.br/contrato-aluguel](http://www.ancoraimobiliaria.com.br/contrato-aluguel).

7.2. O CONTRATANTE não poderá alterar ou inovar os termos da locação do imóvel diretamente com o locatário, sob pena de ficar a ÂNCORA isenta de qualquer dever ou responsabilidade que possa resultar da alteração ou inovação dos termos contratuais.

7.3. O valor da locação será definido pelo CONTRATANTE e será reajustado conforme um dos índices de preços instituídos, na periodicidade mínima admitida pela legislação.

7.4. A ÂNCORA poderá contratar e renovar anualmente em nome do CONTRATANTE seguro contra incêndio do imóvel em companhia de sua livre escolha, cobrando do locatário o valor do prêmio, desde que não haja impeditivo legal.

7.5. Caso o CONTRATANTE não tenha interesse na renovação ou prorrogação do contrato de locação do imóvel, deverá comunicar sua intenção por escrito a ÂNCORA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo do contrato de locação.

7.6. Caso solicitado pelo locatário e para viabilizar a locação, visto que essa é uma prática comum e recorrente de mercado, o CONTRATANTE autoriza a ÂNCORA a incluir no contrato de locação uma CLÁUSULA especial que conceda ao locatário o direito de devolução do Imóvel após o 12º (décimo segundo) mês de locação, ficando o locatário, após o referido prazo, isento de multa rescisória contratual por devolução antecipada do Imóvel.

### **CLÁUSULA OITAVA: MANDATO**

8.1. O CONTRATANTE nomeia e constitui a ÂNCORA como sua procuradora, outorgando-lhe todos os poderes necessários para representá-lo perante órgãos e entidades da administração em assuntos relacionados ao Imóvel (Prefeitura do Recife, demais Cidades que compõem a Região Metropolitana do Recife, CELPE, COMPESA etc.), celebrar, aditar ou rescindir contratos de locação do Imóvel, receber aluguéis, celebrar acordos, dar e receber quitação, transigir direitos e obrigações contratuais, contratar advogados, substabelecendo aos mesmos os poderes aqui outorgados para o fim específico de representá-lo judicialmente em ações relacionadas à locação do Imóvel, observado o disposto na “CLÁUSULA NONA: ASSISTÊNCIA JURÍDICA E CUSTAS PROCESSUAIS”.

### **CLÁUSULA NONA: ASSISTÊNCIA JURÍDICA E CUSTAS PROCESSUAIS**

9.1. A ÂNCORA arcará com os honorários contratuais de advogados eventualmente contratados para o ajuizamento e atuações em ações de despejo por falta de pagamento e/ou cobrança de alugueis em atraso, relacionadas à locação do imóvel, desde que se trate de advogados por ela indicados, hipótese na qual poderá nomeá-los e constituí-los enquanto advogados do CONTRATANTE nos referidos processos.

9.2. À exceção dos honorários advocatícios contratuais, as custas e despesas processuais referentes às ações mencionadas no item 9.1 serão suportadas pelo CONTRATANTE, ficando estabelecido que, na hipótese de posterior recebimento de tais valores em razão de êxito da demanda, serão eles reembolsados ao CONTRATANTE.

9.3. O CONTRATANTE declara-se ciente de que a assistência jurídica da ÂNCORA referida no item 9.1 não abrange as hipóteses de denúncia vazia ou retomada do imóvel por qualquer motivo que não seja inadimplemento contratual por parte do locatário, ações renovatórias, revisionais de aluguel e ações de cobrança ajuizadas pelo condomínio ou pelo Município em face do CONTRATANTE e/ou locatário.

9.4. Na hipótese de o CONTRATANTE optar pela contratação de advogado particular, diverso dos profissionais indicados pela ÂNCORA, caberá ao CONTRATANTE suportar todos os custos necessários para a referida contratação e retomada do Imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1 **Toda e qualquer comunicação enviada pela ÂNCORA ao endereço eletrônico de e-mail fornecido nas qualificações iniciais do Termo de Adesão a este instrumento será reputada como recebida e possuirá plena validade para todos os fins legalmente previstos, sendo certo que qualquer alteração deverá ser prontamente comunicada à ÂNCORA por instrumento que comprove a total ciência da imobiliária quanto a aludida mudança.**

10.2. O CONTRATANTE declara ter conhecimento de todas as regras atinentes ao Imposto de Renda ("IR") incidente sobre a receita de locação, sobretudo no que diz respeito aos prazos, formas e alíquotas para o seu regular recolhimento.

10.3. Este Contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores.