

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS**

Por este instrumento particular, %dadosProprietariosEconjuge%. doravante denominado (a)(s) CONTRATANTE(S), contrata **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**, para intermediar a corretagem e administrara a locação do(s) imóvel(eis) listado(s) abaixo, tudo em conformidade com as cláusulas e condições que seguem:

Nº	Endereço	Finalidade	Prazo meses	Valor do aluguel	Vaga de garagem ou estacionamento
1	%imovelEnderecoCompleto%, %imovelCep%.	Residencial	30 meses	%imovelValorAluguel% + impostos e taxas.	( ) Sim Quantas: 00  ( x ) Não

**Cláusulas e condições:**

**Cláusula Primeira: - DOS DEVERES DA CONTRATADA:** A CONTRATADA oferecerá o(s) imóvel(eis) supra para locação, conforme condições estabelecidas acima, através de anúncios em mídias sociais e sites. Havendo oferta em condições diversas do que foi estipulado acima, deverá obter a anuência expressa do(s) CONTRATANTE(S) através de e-mail, WhatsApp, carta, ou qualquer outro meio, desde que, expressamente.

**Parágrafo Primeiro:** Havendo proposta para a locação, a CONTRATADA verificará a idoneidade dos interessados juntos aos órgãos de proteção ao Crédito (SPC e SERASA), bem como, verificar se não consta ação civil que desabone a conduta dos interessados, exclusivamente nas comarcas abrangidas no âmbito do TJ/RJ.

**Parágrafo Segundo:** A CONTRATADA exigirá dos interessados uma das garantias previstas no art. 37 da Lei 8245/91.

**Parágrafo Terceiro:** A CONTRATADA cobrará os alugueis e demais encargos permitidos ou ajustados, sempre na data do vencimento estabelecido no contrato, creditando à(s) CONTRATANTE(S) as importâncias recebidas, até o 5º (quinto) dia útil posterior ao vencimento do aluguel, conforme contrato de locação, ou em data única estipulada pelas partes, ficando certo que, o não pagamento do aluguel e encargos pelo locatário, não implica obrigação da CONTRATADA em efetuar o depósito. As multas e encargos que, porventura sejam recebidos pela CONTRATADA, serão repassados à(s) CONTRATANTE(S), descontando a taxa de corretagem.

**Parágrafo Quarto:** A quitação dos impostos e taxas vincendos após a data da assinatura do contrato de locação, desde que apresentados pelo(s) CONTRATANTE(S), serão cobrados do locatário pela CONTRATADA. Toda a documentação relativa aos impostos e taxas ficará à disposição do(s) CONTRATANTE(S), mediante solicitação com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis, sempre por escrito.

**Parágrafo Quinto:** Caso os **CONTRATANTE(S)** fique(m) responsável(veis) pelo pagamento das taxas e impostos deverá(ão) enviar mensalmente à **CONTRATADA** cópias dos comprovantes de pagamento. A CONTRATADA cobrará os valores do locatário no boleto do próximo aluguel. Havendo diferenças entre o valor pago pelo(s) CONTRATANTE(S) e o que foi quitado pelo locatário, as mesmas serão exigidas sempre no mês posterior e assim sucessivamente. Caso o(s) CONTRATANTE(S) não efetue(m) o envio dos comprovantes mensalmente, não poderá(ão) exigir do locatário o pagamento acumulado, nem tampouco multa e juros.

**Parágrafo Sexto –** Quando o imóvel for alugado a CONTRATADA exigirá que o Locatário contrate e pague o prêmio do seguro residencial com cobertura de incêndio, raio e explosão, tendo como beneficiário o(s) CONTRATANTE(S), 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(s) CONTRATANTE(S).

**Parágrafo Sétimo –** O CONTRATADO disponibilizará através de seu site [www.selfadm.com.br](http://www.selfadm.com.br), mensalmente, prestação e contas contendo os valores recebidos do locatário, bem como, os descontos provenientes. Além disso, o(s) CONTRATANTE(S) terá(ão) a disposição o aplicativo OWLI que também trará informações sobre a movimentação financeira e outras referentes a cada contrato. Ficará a critério do(s) CONTRATANTE(S) baixa-lo em seu aparelho, sem



custo extra, ficando certo que a CONTRATADA poderá disponibilizar extratos físicos, mediante solicitação mensal do(s) CONTRATANTE(S).

**Cláusula Segunda - DOS DEVERES DO(S) CONTRATANTE(S)** – A partir da contratação da locação a CONTRATADA debitará do saldo devido ao(s) CONTRATANTE(S) o percentual de %imovelTaxaAdm%, relativo à “taxa de corretagem”, calculada sobre o total dos valores relativos aos alugueis, moras e multas, inclusive rescisória, acrescida do ISS (imposto sobre serviços). Este percentual **não incidirá sobre os valores relativos aos impostos e taxas**, mesmo que estes integrem o valor total do recibo. Fica estabelecido que a comissão que trata esta cláusula nunca será inferior à **R\$ 120,00 (cento e vinte reais)**.

**Parágrafo Primeiro:** No último mês de cada ano será debitado a título de “taxa de expediente” o mesmo percentual que trata o caput desta cláusula.

**Parágrafo Segundo:** A cada nova locação e/ou renovação expressa do contrato será devido o percentual de %imovelTaxaLocacao% do valor do aluguel a título de “comissão de corretagem”.

**Parágrafo Terceiro:** Os valores devidos pelo(s) CONTRATANTE(S) serão debitados pela CONTRATADA a partir do primeiro aluguel devido pelo locatário, mesmo que haja desconto ou abatimento concedido pelo(s) CONTRATANTE(S), e assim, sucessivamente até o fim da locação.

**Parágrafo Quarto:** Quando o imóvel for desocupado a CONTRATADA manterá o controle das taxas e impostos do imóvel até a próxima locação, devendo o(s) CONTRATANTE(S) disponibilizar os recursos para o pagamento das mesmas **em até 48 (quarenta e oito) horas de antecedência ao vencimento das obrigações, acrescido de 10% (dez pontos percentuais)**, calculados sobre o valor total dos impostos e taxas a ser liquidados, ficando certo que, se o crédito não for efetuado na conta indicada pela CONTRATADA, as obrigações não serão pagas. Caso o(s) CONTRATANTE(S) opte(m) em efetuar diretamente o pagamento das taxas e impostos, deverá(ão) comunicar expressamente sua intenção à CONTRATADA.

**Parágrafo Quinto:** Havendo negociação para concessão de desconto ou abatimento sobre o aluguel os honorários devidos pelo(s) CONTRATANTE(S) incidirão sobre o total do aluguel contratado, já que o desconto concedido beneficiará exclusivamente ao(s) CONTRATANTE(S). 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(s) CONTRATANTE(S) pagará(ão) o saldo devedor diretamente à CONTRATADA.

**Parágrafo Sexto:** Desde que esteja em vigência, o percentual referente à CPMF ou qualquer outro tributo ou taxa assemelhado, será devido pelo(s) CONTRATANTE(S) enquanto este for cobrado pelo poder público.

**Parágrafo Sétimo:** Nos imóveis comerciais a CONTRATADA debitará o percentual de **5% (cinco por cento)** do valor pago pelo locatário a título de luvas, caso esta integre a negociação.

**Cláusula Terceira - 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(s) CONTRATANTE(S) deverá(ão) 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(s) CONTRATANTE(S) adiantará(ão) 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(s) CONTRATANTE(S) adiantará(ão) além das custas judiciais, os honorários de advogado que serão apresentados previamente pela CONTRATADA. Neste caso, o(s) CONTRATANTE(S) poderá(ão) 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(s) CONTRATANTE(S) adiantará(ão) 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(s) CONTRATANTE(S) poderá(ão) optar pela contratação de outro profissional de sua livre escolha, ficando mantidas as cláusulas deste contrato.

**Cláusula Quarta - DO ESTADO DO IMÓVEL** – O(s) CONTRATANTE(S) declara(m) que o imóvel está sendo entregue para locação com todas as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento, não cabendo à CONTRATADA efetuar verificação prévia das referidas condições, responsabilizando-se pelos vícios ocultos que, porventura, possam surgir após a entrega do imóvel ao locatário. Conforme determina o art. 22, V da Lei 8245/91, o(s) CONTRATANTE(S) se obriga(m) a fornecer à CONTRATADA laudo de vistoria contendo as condições do imóvel, para que seja anexado ao Contrato de Locação.

**Parágrafo Primeiro:** Em relação a vistoria, querendo, poderá(ão) optar pela execução do serviço pela CONTRATADA ou por terceiros contratados por ela, aceitando, desde já, os termos descritos no referido Laudo, ficando, desde já, autorizado debitar no primeiro aluguel de cada contrato o valor referente ao custo da vistoria, calculado por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de área construída, sendo que, o mínimo a ser considerado para cobrança é 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados). Havendo reajuste na cobrança do serviço de vistoria, o mesmo será aplicado sem necessidade de notificação ou aviso.

**Parágrafo Segundo:** Havendo necessidade de execução de obras no(s) imóvel(veis) para atender o disposto no art. 22, I, II, III da Lei 8245/91, o(s) CONTRATANTE(S) poderá(ão) optar pela realização das mesmas diretamente, ou, autorizará(ão) a CONTRATADA a buscar profissional qualificado para a execução do serviço, mediante apresentação de um orçamento que deverá ser aprovado previamente pelo(s) CONTRATANTE(S). Não havendo saldo de alugueis para quitação do custo da obra, o(s) CONTRATANTE(S) deverá(ão) disponibilizar os recursos em conta corrente indicada pela CONTRATADA, antes do início da obra. Caso o(s) CONTRATANTE(S) não autorize(m) a realização do serviço, assumirá integralmente os riscos pela negativa.

**Cláusula quinta - DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE A LOCAÇÃO:** Caso o(s) CONTRATANTE(S) decidam alienar o imóvel durante o período da vigência do presente contrato, deverá(ão) comunicar sua intenção por escrito à CONTRATADA, mediante autorização de venda.

**Parágrafo Primeiro:** Se a alienação for a título oneroso (venda) 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 Segundo:** Fica estabelecido que, durante o período que o imóvel estiver sob sua administração, a CONTRATADA terá a exclusividade para intermediação da venda, na forma dos arts. 722 e 726 do CC.

**Parágrafo Terceiro:** O(s) CONTRATANTE(S) se compromete(m) a dar ciência ao adquirente, seja a título oneroso ou gratuito, da existência do presente contrato, em especial com relação ao disposto na cláusula terceira.

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



**Parágrafo Único:** Após o início da locação, o(s) CONTRATANTE(S) poderá(ão) visitar o imóvel, devendo, para tanto, notificar a CONTRATADA do seu interesse, para que seja agendado com o locatário dia e hora.

**Cláusula sétima - DO IMPOSTO DE RENDA:** A CONTRATADA não se obriga a calcular ou pagar o imposto de renda devido pelo(s) CONTRATANTE(S), exceto quando houver solicitação expressa do mesmo para pagamento do imposto mensal (Carnê Leão). Neste caso a solicitação deverá ser realizada por escrito na sede da CONTRATADA.

**Parágrafo Primeiro:** Os imóveis locados de pessoa Física para Pessoa Jurídica, obrigatoriamente, terão o desconto do Imposto de Renda retido na fonte, cumprindo determinação legal, desde que assim seja exigido pelo locatário.

**Parágrafo Segundo:** A CONTRATADA disponibilizará em seu site ([www.selfadm.com.br](http://www.selfadm.com.br)) e no aplicativo "owli" a partir do dia 1º de março de cada ano, extrato para entrega de **declaração de ajuste anual** do imposto de renda. O(s) CONTRATANTE(S) poderá(ão) acessar através de login e senha a referida área, e, caso não consiga obter o extrato, poderá solicitar o mesmo à CONTRATADA por e-mail.

**Parágrafo Terceiro; O CONTRATANTE** toma, desde já, ciência de que a CONTRATADA fará anualmente a entrega do DIMOB (Declaração de rendimentos Imobiliários) junto a Receita Federal, contendo as informações relativas as locações que administra.

**Cláusula oitava - DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL:** O(s) CONTRATANTE(S) declara(m) ser o legítimo (a)(s) ( ) PROPRIETÁRIO(A), ( ) POSSUIDOR(A), ( ) USUFRUATUÁRIO(A) do imóvel objeto deste contrato e que o mesmo está livre de quaisquer ônus que impossibilite a locação. Declara ainda que não existem débitos referentes à contas de água, luz, gás ou condomínio que impeçam que o locatário use o imóvel.

**Parágrafo Único:** Ocorrendo a verificação de quaisquer débitos pretéritos que impeçam a utilização do imóvel pelo locatário, referente às contas de consumo mencionadas acima, o(s) CONTRATANTE(S) autoriza(m) a CONTRATADA a efetuar a quitação dos mesmos, debitando o valor do saldo referente ao primeiro aluguel recebido.

**Cláusula nona - DO MANDATO –** O(s) CONTRATANTE(S) outorga(m) neste ato à CONTRATADA, mandato expresso na forma do art. 653 do CC, conferindo-lhes poderes para assinar o contrato de locação em seu nome, 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.

**Cláusula Décima - DA RESILIÇÃO -** O presente contrato **é firmado em caráter exclusivo**, na forma do art. 726 do CC, podendo ser denunciado com **antecedência mínima de 30 (trinta) dias**. A denúncia só terá validade se for protocolizada no endereço contido neste instrumento.

**Parágrafo Primeiro:** Se a denúncia for efetuada pelo(s) CONTRATANTE(S) antes da contratação da locação, considerando os investimentos realizados pela CONTRATADA, tais como, site na internet, Facebook, Instagram, Google Adwords, portais de anúncios, fotografias e filmagem do imóvel, será devido em favor da CONTRATADA multa compensatória no valor de **um salário mínimo** vigente à época. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias da assinatura deste instrumento e não tendo sido efetuada a locação, o(s) CONTRATANTE(S) ficará(ão) isento(s) do pagamento da multa ora pactuada.

**Parágrafo Segundo:** Se na época da denúncia o imóvel estiver locado o(s) CONTRATANTE(S) pagará(ão), 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.**



**Parágrafo Terceiro:** A CONTRATADA terá direito de retenção sobre os documentos e tudo mais que estiver em sua posse até o efetivo pagamento das multas ora estipuladas, seja pelo(s) CONTRATANTE(S), sucessor ou herdeiro.

**Cláusula Décima Primeira - OUTRAS DISPOSIÇÕES** - As partes estabelecem que quaisquer notificações ou solicitações que visem criar direitos ou deveres, só terão validade se forem efetuadas **de forma expressa e contra a inequívoca ciência do destinatário, seja por meios eletrônicos ou físicos.**

**Parágrafo Primeiro:** Tendo em vista a obrigação imposta pelo art. 22, parágrafo único, da Lei 8245/91, o(s) CONTRATANTE(S) toma(m) ciência e autoriza(m) a CONTRATADA a debitar, **sempre que solicitado pelo LOCATÁRIO,** as taxas extraordinárias e o fundo de reserva, existentes no boleto de condomínio.

**Parágrafo Segundo:** Caso o(s) CONTRATANTE(S) opte(m) pelo pagamento do IPTU em cota única, deverá(ão) notificar à CONTRATADA até o dia 15 (quinze) de dezembro do ano anterior ao exercício vindouro. Caso não o faça, fica entendido que o pagamento do imposto será efetuado mensalmente pelo locatário. Havendo duplicidade de pagamento, o(s) CONTRATANTE(S) deverá(ão) solicitar o ressarcimento diretamente à secretaria de fazenda do município, não podendo exigir do CONTRATADO o reembolso dos referidos valores.

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, %hoje%.

