

## **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS SEM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

### **CLAUSULA PRIMEIRA – PARTES:**

**1.1 CONTRATADA: ELITE IMÓVEIS LTDA**, CNPJ: 19.876.787/0001-88, com escritório com sede à Av. Tancredo Neves, 2539, CEO Salvador Shopping, Torre Nova Iorque, Sala 1912 – Caminho das Árvores, Salvador-Bahia – e-mail: [vendas@eliteimoveisba.com.br](mailto:vendas@eliteimoveisba.com.br) / site: [www.eliteimoveisba.site.com.br](http://www.eliteimoveisba.site.com.br), neste ato representado pela corretor(a) de imóveis Elaine Portela, Creci 16047/BA.

**1.2 CONTRATANTE: Sr. JELDER DE LIMA ALVES**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade nº 7357176 SSP/AM e do CPF: 238.682.872-72, residente e domiciliado nesta capital, doravante designado CONTRATANTE;

### **CLAUSULA SEGUNDA – OBJETO:**

2.1 – O CONTRATANTE, após conhecimento prévio do inteiro conteúdo deste contrato e compreendendo o seu sentido e alcance, celebra com a CONTRATADA o presente instrumento, que tem por objeto a administração da locação do imóvel que assim se descreve e caracteriza: Apartamento de n.º **1203** de porta, Torre Brisas do campo, integrante do Empreendimento Condomínio **BRISAS RESIDENCIAL CLUBE**, situado à Av. Luís Viana, 6631, paralela, nesta capital composto de living, 02 quartos sendo um com suíte, cozinha, área de serviço, com **uma vaga garagem** devidamente registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/Ba.

2.2 – O CONTRATANTE, por este instrumento e na melhor forma de direito, outorga a CONTRATADA os necessários poderes para cumprir a finalidade do presente contrato, dentre os quais o de celebrar em nome do CONTRATANTE o contrato de locação, estipulando cláusulas e condições, valores para a locação tudo previamente apresentado e aprovado pelo CONTRATANTE, e os mais especiais para receber aluguéis, encargos contratuais, passar e assinar recibos e dar quitação,

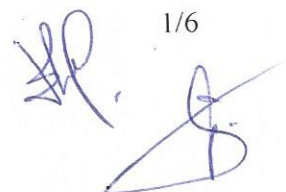
### **CLAUSULA TERCEIRA – CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO:**

3.1 – A CONTRATADA deverá respeitar as seguintes condições para locação do imóvel descrito na cláusula segunda:

3.1.1 – Para efeito de oferta ao público em geral, o valor do aluguel mensal é de **R\$ 2.200,00 (Dois mil e duzentos reais) incluso taxas de condomínio e IPTU**

3.1.2 – A locação deverá ser efetuada exclusivamente para fins residenciais.

3.1.3 – O prazo de locação será de no mínimo 30 (trinta) meses.



1/6

3.1.4 – A CONTRATADA deverá exigir no contrato de locação uma garantia do cumprimento das obrigações contratuais, sob qualquer das modalidades previstas na Lei n.º.245/91, artigo 37 e seguintes, ficando o locatário do imóvel responsável pelo pagamento dos custos daí decorrentes.

3.1.4.1 – Declara o CONTRATANTE, desde logo, para todos os fins e efeitos de direito, que tem pleno conhecimento de que não existe qualquer responsabilidade da CONTRATADA quanto à solvência do locatário e seus garantidores, bem assim que a CONTRATADA não tem qualquer obrigação de repassar os aluguéis vencidos e os demais encargos da locação antes de haver recebido tais quantias do locatário do imóvel ou seus garantidores.

3.2 – As demais condições da locação deverão respeitar o disposto na lei do inquilinato, servindo de base para o contrato com o inquilino.

#### **CLAUSULA QUARTA – PRAZO:**

4.1 – O prazo do presente contrato será igual ao número de meses do contrato de locação que vier a ser celebrado com locatário acrescido do período de que trata a cláusula quarta, finalizando no dia em que se encerrar o contrato de locação com o inquilino do imóvel.

4.2 – Só poderá haver prorrogação desse presente instrumento, em caso de renovação da locação com autorização prévia do CONTRATANTE, através de aviso, por e-mail, carta ou outro meio idôneo

4.3 - No caso de nova locação, o CONTRATANTE e a CONTRATADA este instrumentos será renovado em comum acordo entre as partes.

#### **CLAUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO:**

5.1 – Pelos serviços a serem prestados o CONTRATANTE se obriga a pagar à CONTRATADA a importância de:

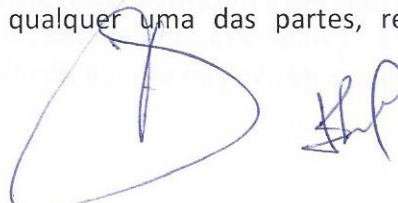
5.1.1 – **100% (Cem por cento)** do 1º aluguel contratado, pago no ato do recebimento do primeiro aluguel; **10% (dez por cento)** dos alugueis mensais contratados como taxa de administração e **50% (Cinqüenta por cento)** de um aluguel em cada aniversário de contrato de locação e/ou renovação do contrato de locação com o mesmo inquilino.

5.1.2 – Inobstante o disposto na subcláusula 6.1.1, fica pactuado entre as partes que o valor da remuneração da CONTRATADA nunca será inferior a **200,00 (Duzentos reais)**, importância esta corrigida de acordo com a correção do contrato de locação, ou seja, com base na variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas;

5.1.3 – A CONTRATADA fica autorizada a deduzir, dos créditos do CONTRATANTE decorrentes da locação, o valor da remuneração mensal a que faz jus, por força deste contrato.

#### **CLAUSULA SEXTA - RESCISÃO:**

6.1 – Além de outras hipóteses fixadas no presente instrumento, o presente contrato poderá ser rescindido unilateralmente por qualquer uma das partes, respeitado as seguintes condições:





- a) Se a rescisão se der após a locação do imóvel, por vontade do CONTRATANTE, este pagará à CONTRATADA o valor correspondente à metade da remuneração a que a CONTRATADA faria jus até o termo final do contrato, calculado de acordo com disposto na cláusula 6ª;
- b) Se a rescisão se der após a locação do imóvel, por vontade da CONTRATADA, esta perderá o direito a percepção de qualquer remuneração a que faria jus de acordo com o estabelecido na cláusula sexta e inciso "a" e "b" da cláusula sétima item 6.1 e pagará ao CONTRATANTE o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do saldo contratual.

6.2 – Em qualquer hipótese, a parte deverá manifestar expressamente e por escrito a sua intenção neste sentido, com o prazo mínimo de 10 (dez) dias de antecedência.

**CLAUSULA SETIMA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:**

7.1 – Constituem obrigações da CONTRATADA, independente de outras previstas neste instrumento:

7.1.1 - Avaliar e proceder à seleção dos candidatos a locação (investigação cadastral), aceitando-os ou rejeitando-os conforme lhe parecer mais sensato;

7.1.2 – Enviar ao CONTRATANTE um extrato mensal, onde prestará contas dos aluguéis e/ou recibos;

7.1.3 – Depositar na conta bancária do CONTRATANTE, o valor dos aluguéis e demais valores recebidos, deduzidas a sua remuneração mensal até o dia 10 (dez) de cada mês, desde que recebidos do inquilino ou de seus garantidores, sempre por mês vencido.

7.1.3.1 – Caso a data do repasse, dia 10 (dez), caia num sábado, domingo ou feriado, o depósito será efetuado no primeiro dia útil subsequente aquela data;

7.1.3.2 – Na hipótese da CONTRATADA receber aluguéis e/ou encargos da locação após o dia 10 (dez), O CONTRATANTE receberá, além do aluguel pago, a correção do dinheiro e demais valores recebidos do inquilino em decorrência da mora, com 1% de multa e 1% de juros ao mês.


**CLAUSULA OITAVA – INADIMPLÊNCIA DO INQUILINO E DEMAIS MEDIDAS JUDICIAIS:**

8.1 – Verificando-se a inadimplência por parte do locatário no cumprimento do contrato de locação, aplicar-se-á uma das seguintes hipóteses:

8.1.1 – Quando a garantia contratual se der através de seguro de fiança locatária o pagamento dos aluguéis e encargos da locação será feito pela seguradora, nas condições expressas na respectiva apólice, desobrigando-se a CONTRATADA de qualquer adiantamento daí decorrente.

8.1.2 - Quando, entretanto, a garantia contratual se der através da figura de um fiador, ficará a CONTRATADA absolutamente desobrigada de qualquer adiantamento de alugueis e/ou encargos.

8.2 – Em qualquer hipótese, deverá a CONTRATADA, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da inadimplência, promover a indicação de advogado para ingressar judicialmente com a competente ação de despejo por falta de pagamento e cobrança, em



3/6



nome do CONTRATANTE, correndo por conta da CONTRATADA os honorários advocatícios e por conta dos CONTRATANTE as despesas com emolumentos e custas judiciais, obrigando-se o CONTRATANTE a firmar a competente procuração para o advogado indicado pela CONTRATADA bem como comparecer às audiências que forem designadas nos processos respectivos, sob pena de responder pelas perdas e danos decorrentes da sua ausência, isentando a CONTRATADA da responsabilidade pela promoção de nova cobrança de débitos, tudo previamente acordado entre as partes.

8.3 - Fica facultado a indicação do advogado por parte do CONTRATANTE, para ingressar judicialmente com a competente ação de despejo por falta de pagamento e cobrança, ocorrendo, nesse caso, por conta do CONTRATANTE os honorários advocatícios e as despesas com emolumentos e custas judiciais;

8.4 - Fica a CONTRATADA autorizada a contratar advogados, em nome e por conta dos CONTRATANTE, a fim de que estes efetuem as medidas judiciais cabíveis para notificação, revisão, despejo, retomada ou reparação de danos ao imóvel locado e toda e qualquer outra ação judicial relacionada ao imóvel em questão para conservação e defesa dos direitos e interesses do CONTRATANTE (exceto em caso de despejo por falta de pagamento ou cobrança, quando os honorários serão pagos pela CONTRATADA, na forma do item 8.2), desde que a contratação de advogado, de que trata este item, se der após apresentação de proposta dos custos com honorários advocatícios e aprovação do CONTRATANTE.

8.5 - Em caso de demanda judicial, não poderá o CONTRATANTE, em hipótese alguma, revogar a procuração que outorgou, nem tampouco obstar, por qualquer forma, os procedimentos já tendo ele recebido os seus créditos, sob pena de ficar sujeito ao pagamento de uma indenização equivalente ao dobro do que a CONTRATADA teria direito a receber do locatário.

#### **CLAUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE**

9.1- Além de outras responsabilidades definidas neste contrato, obriga-se o CONTRATANTE a:

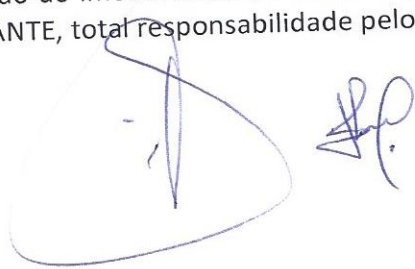
9.1.1 - Apresentar, quando da assinatura deste instrumento, o título de propriedade do imóvel, suas contas de água, luz, condomínio e IPTU, devidamente quitadas, responsabilizando-se civilmente pelas consequências da sua omissão;

9.1.2 - Efetuar o pagamento do IPTU e taxa de condomínio, apresentando-o a CONTRATADA para que esta efetue a cobrança do mesmo ao inquilino e proceda ao devido repasse;

9.1.3 - No caso de mudança de alíquota aplicada ao IPTU pela Prefeitura Municipal de Salvador, efetuar o pagamento das suas diferenças informando à CONTRATADA os respectivos valores para que esta proceda à cobrança ao inquilino e efetue-lhe o reembolso;

9.1.4 - Retirar e pagar as contas de água, luz, condomínio, IPTU, etc, enquanto o imóvel não for alugado;

9.1.5 - Manter a posse, guarda e conservação do imóvel antes da contratação da locação ou suas renovações, tendo ele, o CONTRATANTE, total responsabilidade pelo mesmo.







#### **CLAUSULA DÉCIMA - VISTORIA E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

- 10.1 – Integra este instrumento, como se aqui transcrito estivesse constituindo-se o seu ANEXO I e II a “FICHA DE VISTORIA”, no qual as partes registraram previamente à celebração deste contrato, inclusive com fotografias, todas as características e observações quanto ao estado e conservação do imóvel;
- 10.2 – Após vistoria no imóvel prevista na sub-cláusula 10.1, desde que apresentado orçamento para realização da obra e expressamente autorizado pelo CONTRATANTE, a CONTRATADA fará todas as obras necessárias para que a unidade locada seja entregue ao inquilino em estado novo, correndo tais despesas por conta do CONTRATANTE.
- 10.3 – A responsabilidade pela conservação, manutenção e asseio do imóvel caberá ao inquilino, conforme previsto no contrato de locação cuja minuta constitui o ANEXO II a este contrato, não tendo a CONTRATADA qualquer obrigação ou responsabilidade daí advinda, exceto a de fiscalizar e vistoriar de a cada aniversário do contrato de locação o imóvel, apresentando laudo de vistoria para O CONTRATANTE, e exigir que o inquilino devolva o imóvel tal como recebeu, sob pena de ser ajuizada a competente ação, na forma da sub-cláusula 8.4 deste contrato.
- 10.4 - O CONTRATANTE isenta a CONTRATADA, desde logo, de toda e qualquer responsabilidade sobre o estado de conservação e funcionamento de moveis e eletrodomésticos deixados no imóvel, se for o caso, devendo, no entanto fiscalizar e exigir do locatário a devolução dos mesmos no mesmo estado constado no ANEXO I, assim como dos reparos no imóvel causados pela ação natural do tempo tais como: infiltrações causadas por deficiência nas suas estruturas, infiltrações causadas pela rede hidráulica interna, quer da unidade locada, quer de unidades vizinhas, infiltrações causadas por deficiência ou desgaste das esquadrias, infiltrações causadas por falhas nas impermeabilizações de lajes, tanques, desgaste ou enferrujamento de fechaduras, esquadrias, basculantes, janelas, torneiras, ferragens etc, desgaste natural do piso, seja ele pedras, cerâmica, ou similares, vazamento e toda e qualquer outra responsabilidade que se enquadre no artigo 23, III da Lei 8.245/91 ou ainda todas aquelas outras decorrentes das deteriorações do tempo, ficando desde já o CONTRATANTE responsável, unicamente, pela reparação dos danos que possam neles ocorrer.
- 10.5 – Finda ou rescindida a locação do imóvel e antes da entrega das chaves, as partes farão nova vistoria, a fim de constatar o seu estado de conservação, lavrando novo laudo, cabendo o CONTRATANTE receber imediatamente as chaves do imóvel.
- 10.5.1 - Se preferir o CONTRATANTE a renovação deste contrato as partes procederão de acordo como disposto na subcláusula 4.2 para que se promova a nova locação do imóvel.
- 10.5.2 – Em qualquer hipótese, se o inquilino houver causado danos ao imóvel, a CONTRATADA deverá proceder de acordo com a sub-cláusula 8.4.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RESCISÃO DA LOCAÇÃO**

- 11.1 – Finda ou rescindida a locação por qualquer motivo, a CONTRATADA comunicará ao CONTRATANTE, por escrito, o recebimento das chaves da unidade locada que, a partir daquele momento, ficará à inteira disposição do CONTRATANTE, não podendo ele alegar,



no futuro, desconhecimento do fato, muito menos lhe assistindo direito a lucros cessantes.

11.2 – No caso do inquilino rescindir o Contrato de Locação antes do período de 30 (trinta) meses, fica desde já estabelecido que a multa contratual a ser cobrada do inquilino será revertida em favor da CONTRATADA e do CONTRATANTE, metade para cada um.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÃO GERAIS:**

12.1 – No caso de compra do imóvel pelo inquilino, pagará o CONTRATANTE à CONTRATADA a título de honorário de corretagem, 5% (cinco por cento) sobre o valor total da venda, a ser pago nas mesmas condições estabelecidas para recebimento do valor de venda do imóvel pelo CONTRATANTE.

12.2 – Toda e qualquer comunicação entre as partes somente possuirá efeito se veiculada por escrito, para o Endereço ou correspondência eletrônica (e-mail) constante na Clausula primeira, mediante correspondência protocolada ou com aviso de recebimento.

12.3 – Toda e qualquer tolerância de uma das partes quanto à cobrança de multa e acréscimo ou exigência de cumprimento de qualquer obrigação contratual não implicará em renúncia ao respectivo direito, nem induzirá novação, precedente ou alteração de contrato, sendo tais fatos considerados mera liberalidade

12.3 – Reconhecem as partes que assinam o presente contrato na mais livre manifestação de vontade, ficando vedado expressamente qualquer arguição quanto à validade das cláusulas ou condições nele pactuada, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a respeitar e cumprir o disposto no presente instrumento.

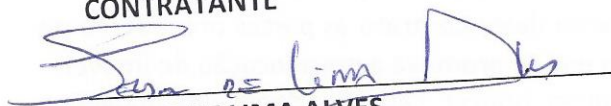
#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FORO:**

13.1 – Fica eleito o foro desta Comarca para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos do presente contrato, independente do domicílio futuro do CONTRATANTE, com prévia renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados assinam o presente documento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, também signatárias, para que o mesmo produza os efeitos de lei.

Salvador, 30/07/2018.

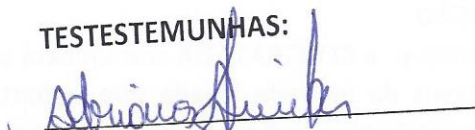
**CONTRATANTE**

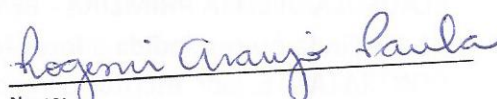
  
**JELDER DE LIMA ALVES**  
CPF: 238.682.872-72

**CONTRATADA**

  
**ELITE IMÓVEIS LTDA**  
CNPJ: 19.876.787/0001-88

**TESTESTEMUNHAS:**

  
Nome:  
CPF: 912.466.055-53

  
Nome:  
CPF: 790.150.001-82