**CONTRATO DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

**QUALIFICAÇÃO DAS PARTES**

|  |  |
| --- | --- |
| Parte Contratante | (11) 99342-2161 |
| Nacionalidade | Brasileiro(a) |

|  |  |
| --- | --- |
| Parte Contratada | HouseUp |
| CNPJ | 47.952.730/0001-56 |
| E-mail | houseup.consultoria@gmail.com |
| Endereço | Rua Coronel Moreira César, nº 105, sala 803, Centro, São Gonçalo/RJ |
| CEP | 24440-400 |
| Representante Legal | Rodrigo Hélio Nascimento de Andrade |
| CPF | 143.395.357-96 |
| E-mail | [consultoria.rodrigoandrade@gmail.com](mailto:consultoria.rodrigoandrade@gmail.com) / houseup.consultoria@gmail.com |

Pelo presente instrumento, as partes acima qualificadas celebram o presente Contrato de Consultoria Imobiliária mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas que, voluntariamente, aceitam e outorgam:

# CLÁUSULA 1 - DO OBJETO DO CONTRATO

* 1. Por meio do presente instrumento, a PARTE CONTRATANTE contrata os serviços da PARTE CONTRATADA para o desenvolvimento da atividade de compra e revenda do imóvel localizado na Rua Miriambi, 20, Miriambi, São Gonçalo, RJ, CEP 24731-155. O imóvel tem um valor mínimo de compra de R$ R$100.741,08 e está avaliado em R$ R$100.741,08. A PARTE CONTRATADA está autorizada a fazer propostas de até R$ #PROP\_AUTORIZADA, ficando as ofertas acima condicionadas à concordância da PARTE CONTRATANTE.

# CLÁUSULA 2 – DO INVESTIMENTO NO SERVIÇO DE CONSULTORIA

* 1. A PARTE CONTRATANTE pagará à PARTE CONTRATADA a quantia de R$ #, relativa à prestação de consultoria imobiliária, que envolve, entre outros serviços:

|  |
| --- |
| 1. indicação do investimento imobiliário; |
| 1. aprovação de financiamento para a PARTE CONTRATANTE, quando for o caso; |
| 1. análise da modalidade de aquisição e preparação da PARTE CONTRATANTE para realizar a aquisição; |
| 1. análise da viabilidade do negócio; |
| 1. estratégia exclusiva de revenda estruturada, para gerar o maior retorno sobre o investimento, com o menor risco possível; |
| 1. disponibilidade de um consultor para tirar dúvidas relativas ao negócio. |

* 1. A PARTE CONTRATANTE realizará o pagamento da consultoria imobiliária após a efetiva aquisição do objeto deste contrato, confirmada através da proposta feita pela PARTE CONTRATADA, em representação à PARTE CONTRATANTE, e aceita pela PARTE VENDEDORA. Caso o objeto deste contrato não esteja mais disponível para aquisição, ou não possa ser adquirido nas condições inicialmente acordadas, a PARTE CONTRATADA indicará outras 2 oportunidades à PARTE CONTRATANTE, buscando garantir a constituição de um negócio viável, de acordo com o seu perfil de risco e retorno. O novo imóvel selecionado substituirá integralmente o objeto indicado na cláusula 1 e na planilha em ANEXO deste contrato, mantendo todas as demais cláusulas contratuais, sendo o novo objeto, e sua planilha, enviados por *WhatsApp* ou por e-mail para a PARTE CONTRATANTE, que dará o aval para a aquisição pelo mesmo meio que recebeu a oportunidade detalhada, sendo esta substituição considerada aditivo contratual para todos os fins legais.
  2. Caso a PARTE CONTRATANTE não realize a aquisição de nenhum dos 3 imóveis ofertados pela PARTE CONTRATADA, esta receberá daquela a quantia de R$ 1.875,00, relativa aos serviços prestados até a desistência da aquisição.
  3. A PARTE CONTRATADA não está obrigada a ir presencialmente ao endereço de qualquer das oportunidades antes de indicá-las, tão somente se restringindo a reportar à PARTE CONTRATANTE os riscos envolvidos na aquisição sem esse conhecimento presencial prévio da localização e/ou das condições exteriores do imóvel. Caso a PARTE CONTRATANTE queira que a PARTE CONTRATADA vá até o endereço da oportunidade antes de realizar a proposta, a PARTE CONTRATANTE pagará à PARTE CONTRATADA a quantia de R$ 250,00 por imóvel visitado, que será no mesmo momento do pagamento da consultoria imobiliária.

# CLÁUSULA 3 - DAS DESPESAS DO NEGÓCIO

* 1. As despesas decorrentes da criação, implantação e execução do negócio, como despesas cartorárias, bancárias, taxas, impostos e tarifas governamentais, serviços acessórios e de despachantoria, se houverem, serão pagas, em sua totalidade, pela PARTE CONTRATANTE, conforme previsto na planilha em ANEXO.
  2. O trabalho de intermediação imobiliária na revenda será devido, em gestão comercial exclusiva, à HOUSE UP INTERMEDIACOES IMOBILIARIAS LIMITADA, nome fantasia HouseUp, CNPJ 47.952.730/0001-56, que será a responsável pela venda do imóvel. Os honorários de intermediação imobiliária serão de R$ 15.000,00 ou 6% do valor de venda, o que for maior, conforme previsto na planilha em ANEXO. O honorário é devido desde a aproximação entre as partes e será pago de uma só vez no momento da assinatura do compromisso de compra e venda, do contrato de compra e venda, do contrato de cessão de direitos, por ocasião da assinatura da escritura pública de venda e compra ou, se o valor pago em arras e/ou entrada não for suficiente, no ato do recebimento do valor pago pelo banco intermediador após o registro do imóvel, caso o negócio tenha ocorrido através de financiamento imobiliário. A PARTE CONTRATANTE deverá habilitar/comunicar previamente seu banco para realizar a transferência à PARTE CONTRATADA no montante necessário para o pagamento do honorário, caso haja a necessidade de transferência do recurso. Caso o honorário não seja pago até a data da assinatura do contrato de financiamento, em negociações que envolvam financiamento, o valor será pago reajustado pela caderneta de poupança, quando do recebimento do recurso pela PARTE VENDEDORA, com reajuste a contar da data de assinatura do contrato de financiamento.
  3. A PARTE CONTRATADA poderá fazer parceria com outra(s) imobiliária(s) ou corretor(es) para venda do imóvel, ficando, entretanto, com a responsabilidade total pelo encaminhamento das negociações, bem como pelo acerto dos honorários com o coparticipante. A PARTE CONTRATANTE também poderá divulgar o imóvel para venda, em preço igual ao trabalhado pela PARTE CONTRATADA, bem como indicar pretendentes compradores à intermediação profissional da HouseUp. Nos casos em que esta indicação resultar em negócio, o honorário devido à PARTE CONTRATADA será equivalente à metade do inicialmente acordado, ou seja, 3% do valor do negócio ou R$ 7.500,00, o que for maior, devidos pelo trabalho da gestão comercial da transação.
  4. Todos os pagamentos à PARTE CONTRATADA, de qualquer natureza, serão realizados na seguinte conta bancária\*:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Banco** | **Agência** | **Conta corrente** | **Chave PIX (CNPJ)** | **Favorecido** |
| Inter – código 077 | 001 | 27437900-7 | 47952730000156 | HouseUp |

\* caso, no momento da transferência, as informações não confiram com os dados acima, consultar imediatamente a HouseUp para o fornecimento de conta bancária válida.

* 1. A PARTE CONTRATADA se compromete a realizar o pagamento de qualquer despesa não prevista na planilha em ANEXO, no limite do valor de seus honorários de intermediação imobiliária. Esta cobertura se restringe a despesas nominalmente não previstas na planilha em ANEXO, e não a valores monetariamente diferentes das despesas já projetadas na referida planilha.
  2. Caso o imóvel objeto da aquisição não esteja livre de pessoas e coisas, a PARTE CONTRATANTE contratará os serviços da PARTE CONTRATADA para a realização de uma desocupação extrajudicial, pagando por este serviço a quantia de R$ 5.000,00. Caso a desocupação extrajudicial não surta os efeitos de uma saída amigável, a PARTE CONTRATANTE pagará à PARTE CONTRATADA a quantia adicional de R$ 5.000,00, ficando a PARTE CONTRATADA responsável por subcontratar advogado para ingressar com ação de imissão na posse em favor da PARTE CONTRATANTE, juntando aos autos judiciais os elementos de prova e evidências constituídas no curso da tentativa de desocupação extrajudicial. Caso a PARTE CONTRATANTE não consiga gratuidade de justiça, a PARTE CONTRATADA será a responsável pelo pagamento das custas judiciais.

# CLÁUSULA 4 - DA ADMINISTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

* 1. A administração do empreendimento será realizada pela PARTE CONTRATADA, cabendo a ela exercer tanto a representação do negócio e suas etapas, quanto o gerenciamento das relações negociais, dentro dos parâmetros inicialmente acordados, conforme planilha em ANEXO e cláusulas deste contrato.
  2. Em caso de conflito decisivo, pertencerá à PARTE CONTRATANTE o poder de decisão final.
  3. Quando as condições negociais forem diversas das previstas na planilha em ANEXO, como propostas com descontos não previstos, propostas para a venda e compra do imóvel com pagamentos não monetários ou que envolvam permutas, e outras condições e ofertas de pagamento excepcionais, estas serão reportadas, com aconselhamento da PARTE CONTRATADA, à PARTE CONTRATANTE, a quem caberá a decisão final.

# CLÁUSULA 5 - DAS OBRIGAÇÕES

5.1. São obrigações das PARTES CONTRATANTES:

|  |
| --- |
| 1. Honrar, a tempo e modo, as obrigações assumidas neste contrato; |
| 1. Prestar o objeto tratado neste contrato e disponibilizar o que é de sua parte com maior diligência, rapidez e qualidade possível, para o regular e melhor desenvolvimento do empreendimento; |
| 1. Fornecer toda a assistência e informação necessária para o uso dos bens, valores ou serviços colocados em contribuição à execução do presente contrato; |
| 1. A responsabilidade por todo ou qualquer prejuízo decorrente de culpa ou dolo, bem como pelo descumprimento de disposições legais e contratuais; |
| 1. Informar, mutuamente, todas as diretrizes necessárias ao funcionamento e bom desenvolvimento do empreendimento, respeitados os limites de competência do demandado e de seu conhecimento sobre o tema demandado; |
| 1. Manter a prática de controle de normas legais e regulamentares, cumprindo as políticas e as diretrizes estabelecidas para o negócio e para as atividades desenvolvidas, ao longo de todo o curso do negócio. |

# CLÁUSULA 6 - DA VIGÊNCIA E DE REGRAS ESPECIAIS

* 1. O presente instrumento de contrato de consultoria imobiliária passa a vigorar na data de assinatura de ambas as partes.
  2. O presente contrato de parceria se encerra após o registro de propriedade em nome comprador adquirente do objeto deste contrato, ou seja, quando o imóvel já não estiver em nome da PARTE CONTRATANTE, e até o fim do recebimento dos pagamentos restantes à PARTE CONTRATADA, enquanto houver.
  3. As PARTES CONTRATANTES ficam impedidas de renunciar ao contrato, nos termos anteriormente definidos, quando ainda não transcorrido o prazo compatível com a natureza e o propósito do negócio.
  4. Salvo acordo entre as partes, em caso de desistência da venda ou de rescisão contratual sem justa causa, o infrator se sujeita ao pagamento de multa no valor de R$ 15.000,00 ou 6% do valor do objeto do contrato, o que for maior, a ser devidamente atualizada e corrigida no momento de sua aplicação, conforme variação do IPCA no período, sem prejuízo da devolução dos recursos da parte lesada e das demais medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.
  5. Caso a PARTE CONTRATANTE deseje realizar a locação do imóvel, não caberá multa de qualquer natureza à PARTE CONTRATADA, desde que esta seja a administradora da locação.

# CLÁUSULA 7 – DOS RISCOS E DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO EMPREGATÍCIO

* 1. A PARTE CONTRATANTE tem ciência de que este contrato de consultoria imobiliária se trata de um investimento, e que, por sua natureza própria, envolve riscos de naturezas distintas. Tem ciência de que a PARTE CONTRATADA não tem poderes para garantir o retorno sobre o investimento, mas possui conhecimento técnico e de mercado para operar na mitigação dos riscos e na maximização do retorno sobre o investimento, respeitando o perfil do objeto deste contrato e da própria PARTE CONTRATANTE.
  2. O objeto do presente contrato não caracteriza vínculo empregatício ou relação societária entre as PARTES CONTRATANTES, ainda que entre as partes já exista, já tenha existido ou venha a existir contrato de trabalho e relação societária com objeto diferente deste ora pactuado.

# CLÁUSULA 8 - DAS MODIFICAÇÕES

* 1. As modificações de quaisquer Cláusulas deste instrumento, salvo as expressamente autorizadas de outra forma, deverão ser feitas por meio de Aditivo Contratual, com consenso unânime.

# CLÁUSULA 9 - DA EXECUÇÃO

* 1. Declaram as partes, outrossim, terem plena ciência do teor do presente instrumento, e que ele tem validade de título executivo extrajudicial na forma do artigo 784 do Código de Processo Civil. Os débitos não pagos em dia ensejarão multa de 2% sobre o montante total, com juros de 0,033% ao dia e reajuste pelo IPCA, com acréscimo de 10% sobre o montante total, se cobrados extrajudicialmente, e 20% sobre o montante total, se cobrados judicialmente.

# CLÁUSULA 10 - DO FORO

* 1. As partes contratantes elegem o foro de São Gonçalo para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento deste instrumento, não superadas pela mediação administrativa.

E, por estarem justos e combinados, as PARTES CONTRATANTES, neste contrato já qualificados, celebram e assinam o presente instrumento eletronicamente, declarando expressamente que têm conhecimento e validam essa modalidade de assinatura via plataforma de assinaturas eletrônicas online, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, do Código Civil, das Resoluções do Comitê Gestor do Instituto de Chaves Públicas e das Instruções Normativas do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação que regulam a matéria, utilizando os endereços de e-mail indicados neste contrato e as testemunhas abaixo nomeadas e indicadas, que também o subscrevem.

São Gonçalo, 28 de fevereiro de 2025.

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (11) 99342-2161 Parte Contratante | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ HouseUp Parte Contratada  Neste ato representada por Rodrigo Hélio Nascimento de Andrade |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Evelyn Lopes Pereira da Silva Testemunha CPF: 123.902.737-00 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Renata Nascimento de Andrade Testemunha  CPF 144.642.447-26 |