# ONTRATO DE GESTÃO COMERCIAL EXCLUSIVA E AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL

CÓDIGO DO CONTRATO: **#CODIGO\_CONTRATO**

**PARTE VENDEDORA**

|  |  |
| --- | --- |
| Parte Vendedora | #PARTE\_VENDEDORA |
| Nacionalidade | #NACIONALIDADE |
| Estado civil | #ESTADO CIVIL |
| CPF | #CPF |
| E-mail | #E\_MAIL |
| Endereço | #ENDERECO |
| CEP | #CEP |

# IMÓVEL

|  |  |
| --- | --- |
| Endereço do imóvel | #END\_IMOVEL |
| CEP | #CEP\_IMOVEL |
| Cartório registrado | #CARTORIO |
| Matrícula | #MATRICULA |
| IPTU | #INSCRICAO\_IPTU |
| FUNESBOM | #FUNESBOM |
| Número Cliente Enel | #CONCESSIONARIA\_LUZ |
| Número Relógio Enel | #RELOGIO |
| Sistema elétrico | #MONOBITRIFASICO |
| Número Cliente Águas do Rio | #HIDROMETRO |
| Número Cliente Naturgy | #CONCESSIONARIA\_GAS |

# PARTE INTERMEDIÁRIA

|  |  |
| --- | --- |
| Parte Intermediária | HouseUp |
| CNPJ | 47.952.730/0001-56 |
| Endereço | Rua Coronel Moreira César, nº 105, Sala 803, Centro, São Gonçalo/RJ |
| CEP | 24.440-400 |
| Telefone | (21) 99891-9848 |
| E-mail | [contato@houseupconsultoria.com](mailto:contato@houseupconsultoria.com) |
| Representante legal | Rodrigo Hélio Nascimento de Andrade |
| CPF | 143.395.357-96 |
| CRECI | 085257/RJ |
| E-mail | [consultoria.rodrigoandrade@gmail.com](mailto:consultoria.rodrigoandrade@gmail.com) ou houseup.consultoria@gmail.com |

# - DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. - A presente autorização de venda tem o seu amparo na Lei 6.530, Art. 20, Item III, na Resolução COFECI n° 458/95, e nos Artigos 722 a 729 do Código Civil Brasileiro.
  2. - Pelo presente contrato, autoriza-se a **PARTE INTERMEDIÁRIA** a negociar o **IMÓVEL** da **PARTE VENDEDORA**,todos acima qualificados, realizando sua gestão comercial, nos seguintes termos:

# - DAS ATRIBUIÇÕES

* 1. -A **PARTE INTERMEDIÁRIA** assume, por este contrato, as seguintes atribuições:

|  |
| --- |
| **SERVIÇOS** |
| Análise da documentação do imóvel e do proprietário, preparando o imóvel para venda |
| Orientações quanto ao estado do imóvel, sugerindo melhorias que impactem na venda |
| Precificação comercial do imóvel colocado à venda (para uma avaliação bancária, consulte condições) |
| Representar a parte vendedora nos atendimentos dos interessados |
| Tirar dúvidas eventuais da parte vendedora |
| Realizar anúncios do imóvel e de outros tipos, que busquem o cliente ideal para o imóvel |
| Atender aos interessados na compra, por qualquer canal que eles se manifestem |
| Promover visitas ao imóvel |
| Realizar negociações junto aos interessados |
| Analisar/encaminhar os interessados para aprovação de crédito habitacional, quando for o caso |
| Trabalhar o fechamento do negócio com os interessados |
| Dar orientações técnicas e suporte aos interessados |
| Confeccionar os contratos vinculados às negociações firmadas |

* 1. - Os serviços acima alencados serão realizados às próprias expensas da HouseUp, seja em termos de investimento do tempo e/ou do dinheiro da empresa.

# - DOS HONORÁRIOS

* 1. -No caso da efetivação da venda através da aproximação das partes, promovida pela **PARTE INTERMEDIÁRIA**, a **PARTE VENDEDORA** fica obrigada a pagar à **PARTE INTERMEDIÁRIA**,a título de honorários de intermediação,o percentual de **6%, ou** o mínimo de **R$ 15.000,00**, prevalecendo o maior valor, calculados sobre o preço total acordado na negociação de venda e compra, independente dos bens móveis, imóveis ou papel moeda, recebidos na ocasião da venda.
  2. -O honorário de corretagem 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 VENDEDORA** deverá habilitar/comunicar previamente seu banco para realizar a transferência no montante necessário para o pagamento do honorário, caso haja a necessidade de transferência do recurso, visto que o atraso na transferência na data devida ensejará multa de 2% sobre o valor total mais juros de 0,033% ao dia sobre o montante devido.
  3. - 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.
  4. - O honorário poderá ser pago de modo diferente do acima indicado, desde que em comum acordo com a **PARTE INTERMEDIÁRIA**, ou não terá validade.
  5. - Caso haja pagamento de arras, esta ficará acautelada pela HouseUp até que a venda ocorra por definitivo, ou seja, após a assinatura do contrato de financiamento ou da escritura pública de venda e compra, com vistas a garantir os direitos e orientar sobre os deveres da **PARTE VENDEDORA** e da **PARTE COMPRADORA** no que tange aos créditos da compra e venda e das consequências do negócio. O valor pago poderá ser retido pela **PARTE INTERMEDIÁRIA**, no caso em que ele integre a parte ou o todo dos honorários devidos pela intermediação.
  6. - A **PARTE VENDEDORA** fica ciente que, caso a venda se concretize através de financiamento, a finalização do negócio dependerá dos prazos e da disponibilidade orçamentária da instituição financiadora responsável, e que a parte financiada só será paga pela instituição financiadora após a constatação do registro do imóvel em nome da **PARTE COMPRADORA**.
  7. - A **PARTE INTERMEDIÁRIA** 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 VENDEDORA** também poderá divulgar o imóvel para venda, em preço igual ao trabalhado pela **PARTE INTERMEDIÁRIA**, bem como indicar pretendentes compradores à HouseUp. Nos casos em que esta indicação resultar em negócio, o honorário devido à **PARTE INTERMEDIÁRIA** 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.
  8. - Fica registrado, para todos os fins, que #CAPTADOR, CPF #CAPTA\_CPF, realizou a captação deste imóvel.
  9. -Caso a negociação se concretize após o prazo da autorização da referida contratação com qualquer pessoa, natural ou jurídica, que tenha sido apresentada por efeitos do trabalho da **PARTE INTERMEDIÁRIA**, independentemente de prazo, lhe será devida integralmente a remuneração pela corretagem, nos termos do art. 727 do Novo Código Civil Brasileiro.Não será admitido o rateio de tal remuneração com outros corretores, sendo qualquer rateio existente submetido à vontade do **PARTE INTERMEDIÁRIA**, nos termos do art. 728 do Código Civil Brasileiro, ou não terá validade.
  10. – Caso a **PARTE COMPRADORA** do imóvel pague multa à **PARTE VENDEDORA** em decorrência de alguma obrigação contratual não observada, será devida à **PARTE INTERMEDIÁRIA** o valor equivalente à metade da quantia recebida, com vistas a remunerar seu trabalho complementar de assessoria, acompanhamento e cobrança dos direitos e deveres relacionados à venda e compra do imóvel.

# - DO PRAZO

* 1. **-**A presente autorização será concedida pelo prazo de **365 dias**, a contar desta data, prorrogada automaticamente, por igual período, caso a **PARTE VENDEDORA**, após o término do prazo, não se manifeste expressamente por escrito, através de e-mail para [contato@houseupconsultoria.com](mailto:contato@houseupconsultoria.com) ou [houseup.consultoria@gmail.com](mailto:houseup.consultoria@gmail.com).

# - DA DIVULGAÇÃO

* 1. - A **PARTE VENDEDORA** autoriza a **PARTE INTERMEDIÁRIA** a promover visitas ao imóvel, bem como a realizar a divulgação do imóvel, que poderá ser por meio de placas, faixas, anúncios na internet, ou por qualquer outra forma legal de publicidade.

# - DOS ÔNUS E GRAVAMES

* 1. -A **PARTE VENDEDORA** declara que o imóvel colocado em negociação encontra-se livre e desembaraçado de ônus e gravames de quaisquer natureza e em perfeitas condições de uso e habitabilidade, se responsabilizando em reparar vícios ocultos se estes forem detectados pela PARTE COMPRADORA em até 15 dias após a entrega de chaves.
  2. - A **PARTE VENDEDORA** declara que não existe nenhuma pendência em seu(s) respectivo(s) nome(s) que lhe(s) impeça(m) de vender o imóvel a quem quer que seja, à vista ou através de financiamento. Caso a venda e compra não ocorra por alguma restrição judicial ou extrajudicial do imóvel e/ou do(s) vendedore(s), a **PARTE VENDEDORA** se obriga a pagar à **PARTE INTERMEDIÁRIA**, a título de compensação pelo esforço de venda infrutífero, a quantia de R$ 7.500,00 ou 3% do valor do negócio não realizado, o que for identificavelmente maior.
  3. -É vedado à **PARTE VENDEDORA** autorizar o serviço de corretagem do referido imóvel a outros, corretores de imóveis ou não, sem a anuência da **PARTE INTERMEDIÁRIA,** pelo prazo estabelecido na **cláusula 4** deste contrato, entre outras restrições contratuais abaixo elencadas, estando sujeita ao pagamento conforme quadro abaixo:

|  |  |
| --- | --- |
| **MOTIVO** | **OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO E CONSEQUÊNCIAS** |
| 1. desistência da venda (antes de assinatura de compromisso/escritura/financiamento) ou aceitar locar o imóvel | R$ 3.750,00 + custas de publicidade, se houver. No caso da locação, a obrigação só se confirma se a **PARTE INTERMEDIÁRIA** não concordar com a mudança |
| 1. anunciar o imóvel em preço diferente do divulgado pela **PARTE INTERMEDIÁRIA** sem acordo ou anuência desta | R$ 1.875,00, devidos imediatamente após a identificação do ato, + R$ 500,00 por dia adicional de anúncio com preço divergente |
| 1. anúncio de venda ou venda por intermédio de outrem | R$ 7.500,00 ou 3% do valor de venda, o que for maior, salvo se houver concordância da **PARTE INTERMEDIÁRIA** |
| 1. venda concretizada sem a interveniência da **PARTE INTERMEDIÁRIA**, mas, para pessoa indicada anteriormente por ela | R$ 15.000,00 ou 6% do valor de venda, o que for maior |
| 1. negativa em honrar a venda em condições ajustadas previamente | R$ 15.000,00 ou 6% do valor de venda, o que for maior |

**Parágrafo Único**. A todos os valores devidos em função da violação destas restrições contratuais serão acrescidos juros de 1% ao mês mais atualização monetária pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a contar da data de hoje.

# - DO FORO

* 1. - Para litígios oriundos da presente Autorização as partes elegem o Foro da cidade de #FORO, renunciando-se a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E assim, por estarem as partes justas, contratadas e de pleno acordo, assinam digitalmente a presente autorização, prometendo cumpri-la e fazê-la cumprir.

As partes assinam o presente contrato através de assinatura eletrônica, totalmente em conformidade com a Medida Provisória 2.200-2, o Código Civil Brasileiro, as Resoluções do Comitê Gestor do Instituto de Chaves Públicas e as Instruções Normativas do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação que regulam a matéria, com a assinatura das duas testemunhas abaixo identificadas, em razão de tudo terem assistido e de tudo terem tido conhecimento, para um só efeito de direito.

São Gonçalo, 2 de janeiro de 2025.

|  |  |
| --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **#1PARTE\_VENDEDORA**  PARTE CONTRATANTE | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Rodrigo Hélio Nascimento de Andrade Representante da HouseUp**  PARTE CONTRATADA |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Evelyn Lopes Pereira da Silva**  TESTEMUNHA  CPF: 123.902.737-00 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Renata Nascimento de Andrade**  TESTEMUNHA CPF: 144.642.447-26 |