**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO**

**CLÁUSULA 1 – DAS PARTES CONTRATANTES**

PARTE CONTRATADA:

|  |  |
| --- | --- |
| Razão Social | **HOUSE UP INTERMEDIACOES IMOBILIARIAS LIMITADA** |
| Nome Fantasia | **HouseUp** |
| CNPJ | 47.952.730/0001-56 |
| CRECI PJ | 009916/O |
| E-mail | [houseup.consultoria@gmail.com](mailto:houseup.consultoria@gmail.com) e contato@houseupconsultoria.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 |
| CRECI PF | 85257 |

PARTE CONTRATANTE:

|  |  |
| --- | --- |
| Nome | **#1PARTE\_LOCADORA** |
| Nacionalidade | #NACIONALIDADE |
| Estado Civil | #ESTADO CIVIL |
| CPF | #CPF |
| E-mail | #E\_MAIL |
| Endereço | #ENDERECO |
| CEP | #1CEP |

**CLÁUSULA 2 – DO OBJETO DO CONTRATO**

* 1. O presente contrato é estabelecido com vistas que a PARTE CONTRATADA, ou terceiros por si escolhidos em sub-rogação, realize a administração da(s) locação(ões) do(s) imóvel(is) da PARTE CONTRATANTE, seus herdeiros e sucessores. O contrato possui como legislação aplicável o Código Civil, a Lei 8.245/1991 e o Código de Defesa do Consumidor.
  2. Inicialmente, tem por objeto a administração da locação do imóvel situado na **#END\_IMOVEL, CEP #CEP**. O imóvel possui, a ele associado, as seguintes referências/códigos:

|  |  |
| --- | --- |
| Cartório | #CARTORIO |
| Matrícula | #MATRICULA |
| IPTU | #INSCRICAO\_IPTU |
| Número Cliente Enel | #CONCESSIONARIA\_LUZ |
| Número Relógio Enel | #RELOGIO |
| Sistema elétrico | #MONOBITRIFASICO |
| Número Cliente Naturgy | #CONCESSIONARIA\_GAS |
| FUNESBOM | #FUNESBOM |

* 1. A PARTE CONTRATANTE declara que o imóvel possui todas as autorizações do poder público necessárias para permitir a sua habitabilidade, se responsabilizando integralmente pela ausência de cumprimento das obrigações legalmente impostas, devendo adequar e manter o imóvel nestas condições de habitabilidade durante toda a locação.
  2. A PARTE CONTRATANTE declara que contra o imóvel não pesa quaisquer ônus que possam prejudicar o transcurso do prazo locatício avençado com eventual locatário, responsabilizando-se integralmente pelos prejuízos que possam ser causados se a presente informação for inverídica, com obrigação de indenizar todas as partes envolvidas, na medida dos prejuízos experimentados e comprovados.
  3. A PARTE CONTRATANTE tem ciência de que toda locação possui riscos, sejam eles materiais, de inadimplência ou mesmo naturais, não sendo a PARTE CONTRATADA capaz de garantir que eles não ocorrerão.
  4. No curso do presente contrato poderão ser disponibilizados outros imóveis pela PARTE CONTRATANTE, para que sejam administrados pela PARTE CONTRATADA, aos quais se aplicarão integralmente as disposições previstas no presente contrato, salvo novo contrato firmado pelas partes.
  5. A PARTE CONTRATANTE outorga à PARTE CONTRATADA o poder de representá-la no ato da assinatura dos contratos de locação objeto deste contrato de administração, bem como nos itens de sua atribuição que estejam indicados na cláusula 4, que trata das atribuições da PARTE CONTRATADA, que por este instrumento ganha poderes de procuração.
  6. Os contratos de locação assinados pela PARTE CONTRATADA em representação à PARTE CONTRATANTE, salvo acordo com a parte locatária, tem seus prazos determinados pela PARTE CONTRATANTE, tendo a PARTE CONTRATANTE plena ciência dos efeitos deste prazo pactuado, conforme previsto na Lei 8.245/1991.
  7. Este contrato se refere à gestão da locação do imóvel ocupado. Durante o período em que o imóvel estiver vazio, não caberá à PARTE CONTRATADA qualquer prestação de serviço, bem como qualquer remuneração, salvo acordo em contrário.

**CLÁUSULA 3 – DAS OBRIGAÇÕES DA PARTE LOCADORA (PARTE CONTRATANTE)**

Considerando a relevância da informação, ainda que este contrato de administração siga a legislação, segue abaixo o artigo 22 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato). Trata-se de mera reprodução, uma vez que as especificidades e desdobramentos desta lei já se encontram ao longo deste contrato de administração e do contrato de locação a ser assinado.

“Art. 22. O locador é obrigado a:

1. Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
5. Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
6. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
8. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
9. Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

**Parágrafo único**. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
7. constituição de fundo de reserva.”

**CLÁUSULA 4 – DAS ATRIBUIÇÕES DA PARTE CONTRATADA**

* 1. Caberá à PARTE CONTRATADA:

1. Realizar análise de ficha dos candidatos à locação e fiança, quando for o caso;
2. Confeccionar o contrato de locação, seus eventuais aditamentos e/ou renovações, distrato e relatórios de vistoria;
3. Receber e dar quitação de aluguéis;
4. Fazer acordos, bem como receber e dar quitação de encargos, taxas e tarifas, após o pagamento ou a transferência realizada pelos locatários, descontando os valores pagos quando do repasse do aluguel à PARTE CONTRATANTE;
5. Intermediar o contato entre a PARTE CONTRATANTE e locatários, de modo que os locatários não façam contato direto com a PARTE CONTRATANTE. A PARTE CONTRATANTE, salvo nos casos em que for demandada diretamente e não possa ou queira delegar à PARTE CONTRATADA, também se compromete a não realizar contato direto com os locatários, bem como a repassar qualquer decisão relativa à locação do imóvel somente através da PARTE CONTRATADA. Se houver contato direto entre a PARTE CONTRATANTE e locatários e, a partir deste contato, forem tomadas decisões sem a participação da PARTE CONTRATADA, esta fica eximida de qualquer responsabilidade derivada destas decisões, posto que não tomou ciência dos fatos que a precederam. Eventuais atualizações sobre a locação derivadas desta interação devem ser imediatamente informadas à PARTE CONTRATADA, sob pena desta não tomar ciência do fato e, por isso, não poder registrá-la no histórico da locação, também se eximindo das consequências desta ausência de comunicação.
6. Representar a PARTE CONTRATANTE, no que diz respeito às locações, junto à Enel, CEDAE/Águas do Rio, Naturgy, Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, Condomínio, bem como qualquer outro órgão ou instituição que se faça necessário, para os fins locatícios deste contrato.

**§ 1º** Nos casos em que a representação for obstaculizada em razão de informações restritas ou omissas por parte das autoridades competentes, alterações nas administrações públicas e privadas, incluindo as condominiais, restrições virtuais e/ou tecnológicas de acesso e manuseio, mudanças tecnológicas, entre outros óbices que dificultem o exercício da atividade de administração de locação, a PARTE CONTRATADA informará à PARTE CONTRATANTE, que será responsável por realizar o serviço por si mesma ou fornecer as informações necessárias para viabilizar o acesso da PARTE CONTRATADA às informações e documentos necessários à prestação de seu serviço, sob o risco desta não realizá-lo, sem que com isso incorra em violação do presente contrato.

**§ 2º** A PARTE CONTRATADA prestará seus serviços durante o período das 10h às 18h, de segunda a sexta-feira. As demandas solicitadas pela PARTE CONTRATANTE ou pelo locatário após o expediente serão tratadas preferencialmente no dia útil posterior, inclusive eventuais conflitos de vizinhança. Caso haja urgência na demanda e/ou a impossibilidade de resolução junto à vizinhança, recomenda-se que seja feito contato com as autoridades públicas competentes para a resolução do problema/conflito. Se houver alguma demanda, em caráter de urgência, que não possa ser resolvida durante o expediente e que não caiba recorrer às autoridades públicas, escreva para os meios de contato da PARTE CONTRATADA e, se pudermos responder ao chamado neste período, buscaremos uma solução o mais rapidamente possível.

**§ 3º** Outras atribuições poderão ser delegadas pela PARTE CONTRATANTE, mediante envio de e-mail, mensagem em aplicativos ou aditamento contratual, podendo ser repactuada a respectiva remuneração, mediante acordo entre as partes.

* 1. Pela análise de ficha dos locatários, confecção de pré-contrato, contrato de locação, distratos, recibo de entrega de chaves e relatórios de vistorias em imóveis de até 50m², apesar de ser um custo do locador (PARTE CONTRATANTE), conforme o art. 22, VII, da Lei nº 8.245/91, não pagará a PARTE CONTRATANTE quaisquer valores além da remuneração prevista neste contrato, ficando estes custos por conta da PARTE CONTRATADA. Se o imóvel a ser vistoriado possuir área superior a 50m², a PARTE CONTRATANTE irá pagar à PARTE CONTRATADA o valor de R$ 3,00 por metro quadrado excedente, por vistoria realizada, cujo desembolso ocorrerá à vista ou parceladamente, ao longo do recebimento dos aluguéis seguintes, ou, se tratar de vistoria de saída, no último pagamento locatício.

**Parágrafo único**. As vistorias intermediárias ou revistorias, realizadas entre a vistoria de entrada e saída, serão pagas pela PARTE CONTRATANTE, cujo valor equivale a R$ 3,00 por metro quadrado. As vistorias intermediárias só serão realizadas a pedido da PARTE CONTRATANTE ou caso haja a necessidade de registrar ajustes, reparos ou melhorias realizadas no imóvel, não identificáveis nas vistorias de entrada e saída, servindo para registrar o novo estado do imóvel. Em qualquer oportunidade, a PARTE CONTRATADA informará a pertinência de realizar estas vistorias excepcionais, cabendo à PARTE CONTRATANTE a decisão final sobre contratar ou não.

* 1. Com vistas a dispensar custas com deslocamento, abertura e reconhecimento de firma das partes em cartório, a PARTE CONTRATANTE pagará pela assinatura eletrônica, deste e dos demais contratos, o valor de R$ 10,00 por contrato assinado, a serem pagos através da receita da locação. Esta despesa poderá ser isenta em oportunidades excepcionais, a ser informada e concedida pela PARTE CONTRATADA.
  2. Caso sejam identificados vícios ou defeitos no relatório de vistoria de entrada, estes deverão ser sanados pela PARTE CONTRATANTE, às suas expensas, antes do início da locação, nos termos do artigo 22, I e IV, da Lei 8.245/91. Entretanto, se o pretendente locatário aceitar as chaves do imóvel antes da conclusão dos reparos, estes poderão ocorrer simultaneamente à vigência da locação, agendando dia e hora com o locatário para prossecução dos serviços. Após a finalização dos serviços, recomenda-se a contratação de vistoria intermediária, sob o risco de não produzir meios de prova do novo estado do imóvel.

**CLÁUSULA 5 – DA GARANTIA DA LOCAÇÃO**

A modalidade da garantia locatícia poderá ser o seguro-fiança, fiança paga ou qualquer outra modalidade indicada, aprovada ou anuida pela PARTE CONTRATANTE, bem como modalidades sem garantia que permitam o pagamento antecipado, cuja escolha constará no contrato de locação.

**CLÁUSULA 6 – DA REMUNERAÇÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS**

* 1. Pelos serviços prestados à PARTE CONTRATANTE, a PARTE CONTRATADA fará jus a uma remuneração mensal correspondente a #PERCENTUAL sobre o valor bruto do aluguel, a partir do segundo mês da locação e até o seu fim, a título de taxa de administração. A taxa mínima mensal será de R$ 100,00.
  2. Pela intermediação da locação do imóvel, a PARTE CONTRATANTE pagará à PARTE CONTRATADA o correspondente ao valor de 01 (um) mês do valor do aluguel ou R$ 800,00, o que for maior. A quantia é devida uma única vez por contrato de locação vigente.
  3. Caso haja um novo contrato de locação com o mesmo locatário anteriormente captado/intermediado pela PARTE CONTRATADA, a PARTE CONTRATANTE pagará à PARTE CONTRATADA o correspondente ao valor de ½ (meio) aluguel ou R$ 400,00, o que for maior, a título de taxa de contrato renovatório.
  4. O honorário de intermediação é devido desde a assinatura do contrato de locação. Entretanto, o pagamento à PARTE CONTRATADA poderá ser realizado no ato do recebimento do primeiro aluguel completo pago pelos locatários, ou ao longo dos aluguéis seguintes, se o primeiro aluguel for proporcional e insuficiente. A PARTE CONTRATADA fica autorizada pela PARTE CONTRATANTE a reter a totalidade do valor correspondente ao primeiro pagamento da locação, ou recebê-lo diretamente do locatário. Caso a PARTE CONTRATADA receba diretamente, este valor será considerado, para fins fiscais, como uma isenção ao pagamento do primeiro aluguel.
  5. Se houver o pagamento de arras por parte do pretendente locatário, realizado como princípio de desembolso da locação e, por desistência do pretendente locatário, o contrato de locação não for efetivamente iniciado conforme a pretensão pactuada neste pagamento, a quantia será retida e igualmente dividida entre a PARTE CONTRATANTE e a PARTE CONTRATADA.
  6. O pagamento do honorário de intermediação poderá ser pago em até 3 vezes, diluído ao longo do recebimento dos aluguéis seguintes, se assim for acordado entre a PARTE CONTRATANTE e a PARTE CONTRATADA.
  7. Caso a PARTE CONTRATANTE e a PARTE CONTRATADA desejem, será possível a realização da prestação de serviços em relação à administração dos encargos do imóvel vazio. A forma de registro desse interesse se dará por e-mail, com concordância da PARTE CONTRATANTE e PARTE CONTRATADA. Neste caso, a PARTE CONTRATADA seguirá realizando o pagamento dos encargos da locação em favor da PARTE CONTRATANTE, acrescidos do percentual da taxa de administração, a título de prestação do serviço. Caso a PARTE CONTRATANTE não possua os recursos para realizar o pagamento de tais encargos, e a PARTE CONTRATADA ainda queira realizar a prestação do serviço, então a PARTE CONTRATADA receberá todo o valor de volta através dos aluguéis advindos da locação futura, acrescidos de 2% sobre o valor desembolsado e 1% ao mês do período transcorrido, a título de remuneração pela disponibilidade financeira, além da taxa de administração sobre o montante, cujo percentual é o vigente no último contrato de locação. Se a PARTE CONTRATANTE rescindir o contrato antes do pagamento total do valor devido, a quantia será imediatamente devida à PARTE CONTRATADA, sob pena de juros e multa conforme o item “e)” da cláusula 11 deste contrato, bem como protesto e execução da dívida.

**CLÁUSULA 7 – DA PRESTAÇÃO DE CONTAS**

* 1. A PARTE CONTRATADA fará a prestação de contas mensalmente por qualquer meio de comunicação válido até o 28 de cada mês, se houver o pagamento pontual por parte dos locatários. O repasse dos créditos locatícios também será transferido até esta data, se houver o pagamento pela parte locatária.

1. O valor apurado, após abatimento dos débitos previstos neste instrumento, será depositado na seguinte conta bancária: **#CONTA\_BANCO**. Caso a PARTE CONTRATANTE cancele ou mude a conta bancária para recebimento dos créditos da locação, deverá comunicar à PARTE CONTRATADA com a maior antecedência possível, detalhando a agência, os números, os códigos e a chave PIX da nova conta, se houver, sob o risco de atraso no repasse, sem ônus à PARTE CONTRATADA.
2. Caso a PARTE CONTRATANTE queira realizar o pagamento em cota única das taxas, impostos e demais encargos da locação pagos parceladamente pela parte locatária, ela deverá informar à PARTE CONTRATADA, com pelo menos 15 dias de antecedência, para que o pagamento seja programado e realizado. Tal possibilidade será inicialmente ofertada à parte locatária, sendo estendida à PARTE CONTRATANTE caso não haja interesse da parte locatária. O benefício do desconto, se houver, será inteiramente revertido a favor do pagador.

**CLÁUSULA 8 – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL EM ATRASO**

* 1. É de competência da PARTE CONTRATADA cobrar da parte locatária, extrajudicialmente, o ônus da impontualidade e da multa por rescisão contratual previstos no contrato de locação. A PARTE CONTRATADA também será a responsável por custear os procedimentos extrajudiciais de cobrança. Quanto à multa e juros relativos à impontualidade, inadimplência e multa rescisória e inadimplência, a PARTE CONTRATANTE pagará à PARTE CONTRATADA o equivalente 50% do valor recebido pelo atraso, adicionalmente às taxas de administração e intermediação devidas, sendo autorizada pela PARTE CONTRATANTE a retenção do valor antes do repasse a si mesma. O mesmo percentual e forma de pagamento se aplica à multa rescisória cobrada da parte locatária.

1. É #SUBROGA (facultada ou obrigatório) à PARTE CONTRATADA a realização do repasse pontual à PARTE CONTRATANTE, até a data prevista na prestação de contas, caso a parte locatária esteja em atraso ou inadimplente. Nesta hipótese de pagamento pontual, sub-roga-se a PARTE CONTRATADA em todos os direitos de crédito da PARTE CONTRATANTE. Esta autorização é plenamente concedida neste instrumento pela PARTE CONTRATANTE à PARTE CONTRATADA, autorizando que esta realize o pagamento pontual em qualquer tempo e frequência durante a vigência do contrato de locação.
2. Caso a PARTE CONTRATANTE, após as cobranças realizadas pela PARTE CONTRATADA, deseje isentar os locatários das penalidades contratuais por atraso, deverá comunicar à PARTE CONTRATADA através do e-mail [houseup.consultoria@gmail.com](mailto:houseup.consultoria@gmail.com). Neste caso, entretanto, a isenção concedida não isentará o pagamento devido à PARTE CONTRATADA.
   1. Em função do art. 39, I do Código de Defesa do Consumidor, art. 36, XVIII, da Lei nº 12.529/2011 e art. 1º, § 3º do Estatuto da OAB, a PARTE CONTRATADA não prestará assistência jurídica e nem pagará custas judiciais em favor da PARTE CONTRATANTE, relativamente ao(s) imóvel(is) objeto deste contrato, podendo indicar advogado ou acionar os serviços jurídicos inclusos nas garantias locatícias para resolução de eventual demanda e necessidade de ações surgidas no curso da locação, uma vez que a contratação de advogado é de livre escolha da PARTE CONTRATANTE, ainda que haja serviços advocatícios na garantia a ser acionada. A PARTE CONTRATADA poderá indicar serviços advocatícios à PARTE CONTRATANTE, entretanto, em nenhuma hipótese poderá ser acionada ou responsabilizada pela prestação do serviço advocatício indicado, seja antes, no curso da prestação ou após o seu resultado.

**CLÁUSULA 9 – DA VIGÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO**

O presente contrato vigorará após a vigência e pelo mesmo prazo previsto nos contratos de locação, perdurando caso as locações se convertam por prazo indeterminado ou se houver novo contrato de locação, com os mesmos locatários, salvo se o presente contrato tiver sido rescindido por uma das partes, após o pagamento da multa rescisória, conforme o caso, renovando-se automaticamente a cada 4 anos, independentemente de manifestação das partes neste sentido.

**CLÁUSULA 10 – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

* 1. Caso a PARTE CONTRATANTE manifeste interesse em rescindir o presente contrato após a assinatura e antes de completados 180 dias de sua vigência, a PARTE CONTRATADA fará jus ao recebimento do reembolso das custas comprovadamente realizadas até o momento da rescisão, com um adicional de 30%, incidentes sobre o valor reembolsado, relativos aos serviços vinculados às despesas. Caso a PARTE CONTRATANTE manifeste interesse em rescindir o presente contrato após a celebração dos contratos de locação, pagará à PARTE CONTRATADA o equivalente à metade da soma dos valores das taxas de administração que receberia até o final dos contratos de locação, nos termos do art. 603, da Lei nº 10.406/02, que deverão ser pagos no ato da rescisão deste contrato. Caso a rescisão se dê antes do pagamento da taxa de intermediação prevista na cláusula 6, item II, a PARTE CONTRATANTE deverá pagar, além da multa acima descrita, o valor correspondente à taxa de intermediação mencionada.
  2. Caso algum contrato de locação seja rescindido, antes de seu término, o presente contrato de administração poderá ser rescindido pela PARTE CONTRATANTE, relativo ao imóvel cuja locação termine, sem ônus, salvo a taxa de administração incidente sobre o valor da multa do contrato de locação, paga pelos locatários.
  3. O manual do locador, do locatário e do imóvel, se houver, são documentos elaborados e de autoria da PARTE CONTRATADA, sendo de circulação restrita, de uso exclusivo entre a PARTE CONTRATANTE, a PARTE CONTRATADA e os locatários com contrato de locação sob administração da PARTE CONTRATADA. Caso a PARTE CONTRATANTE não mantenha o contrato de administração com a PARTE CONTRATADA, por qualquer motivo, a PARTE CONTRATANTE não estará autorizada a reproduzir estes documentos a terceiros, salvo com autorização expressa da PARTE CONTRATADA. Eventual violação deste direito autoral ensejará multa de R$ 1.000,00 por documento indevidamente compartilhado.
  4. Em caso de descumprimento de alguma das cláusulas do presente contrato, a parte inocente poderá rescindi-lo, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, comaplicação da multa prevista nesta cláusula, se for o caso.

**CLÁUSULA 11 – DA GUARDA, SEGURANÇA, VIGILÂNCIA, LIMPEZA E MANUTENÇÃO**

* 1. A PARTE CONTRATADA não se responsabilizará pela guarda, segurança, vigilância, limpeza ou manutenção do imóvel objeto deste contrato, antes, durante e após o término da locação, bem como sobre débitos remanescentes e inadimplidos, ou avarias no imóvel, que serão de inteira responsabilidade dos locatários, dos seus fiadores, da seguradora ou da PARTE CONTRATANTE, observados caso a caso, como dispõe a lei. Caso a PARTE CONTRATANTE deseje que a PARTE CONTRATADA se responsabilize ou realize qualquer um destes serviços, deverá pactuar tal responsabilidade e atribuição em um outro contrato.
  2. A PARTE CONTRATADA fará a contratação do seguro complementar contra fogo (conhecido como seguro incêndio, que também pode conter seguro residencial), em favor da PARTE CONTRATANTE, cujo pagamento integral será realizado pela PARTE CONTRATANTE, de acordo com a forma de pagamento disponível e de sua preferência, informados na primeira contratação. Entretanto, o inquilino realizará o pagamento deste encargo, conforme autoriza o artigo 22, inciso da VIII, da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), o fazendo por reembolso, parceladamente, na mesma data do pagamento da locação. Caso a PARTE CONTRATANTE não solicite ou não possa realizar o pagamento da contratação inicial até 24 horas antes da entrega das chaves, ou das renovações até 24 horas antes do seu vencimento, esta autoriza a PARTE CONTRATADA, a seu critério, a realizar o pagamento com os créditos da locação, antes de efetuar o repasse, ou a realizar o pagamento e a se sub-rogar nos créditos de reembolso do inquilino, com adicional percentual da taxa de administração acordada para aquele contrato de locação.
  3. É responsabilidade da PARTE CONTRATANTE entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, devendo apresentá-lo pronto para ser vistoriado antes da entrega das chaves ao locatário. Caso o contrato de locação esteja assinado e a vistoria de entrada precise ser reagendada em função do atraso na entrega do imóvel em condições de uso, fica a PARTE CONTRATANTE responsável por pagar, a título de multa, as custas da parte locatária relativas ao período locatício não usufruído, cujo valor será equivalente às despesas de moradia e transporte emergenciais documentalmente comprovadas pela parte locatária ou a 1/30 avos, por dia, do valor do aluguel e encargos, o que for maior.
  4. É responsabilidade da PARTE CONTRATANTE entregar o imóvel dedetizado ou realizar a dedetização assim que verificada a infestação de praga, sendo necessário, neste último caso, reparar ou ressarcir os locatários dos prejuízos eventualmente sofridos por eles.
  5. Caso a PARTE CONTRATANTE queira que a parte locatária restitua o imóvel com a pintura e outros materiais com qualidade e característica determinada, esta deverá apresentar à PARTE CONTRATADA documentação que evidencie a compra e/ou utilização do determinado material, sob pena de não poder contestar a qualidade do material e as características do utilizado pela parte locatária, e nem exigir a utilização de material de qualidade e características específicas.
  6. Se, durante o curso da locação, for identificado algum problema, defeito ou mau funcionamento estrutural, caberá à PARTE CONTRATANTE, imediatamente e às suas expensas, realizar ou providenciar a realização dos reparos cabíveis, para o seguimento regular da locação, sob pena de rescisão contratual por descumprimento de sua responsabilidade e eventual pagamento de indenização suplementar, conforme legislação em vigor. Caso o início da resolução do problema, defeito ou mau funcionamento não ocorra em até 5 dias úteis a contar da data do conhecimento do problema, defeito ou mau funcionamento, informado pela PARTE CONTRATADA, caberá multa de 2% do valor do aluguel por dia de atraso, a contar do dia seguinte à comunicação, a serem diretamente descontados do aluguel devido pelos locatários, como compensação pela ausência do reparo ou manutenção devida, e prejuízos decorrentes dessa inércia.
  7. Caso a PARTE CONTRATANTE não tenha iniciado a resolução do problema em até 30 dias a partir da data em que tomou conhecimento, a PARTE CONTRATADA, em proteção à qualidade do seu serviço de administração e de sua empresa, poderá rescindir o contrato por culpa da PARTE CONTRATANTE, cabendo a esta realizar os pagamentos previstos no item 10.1.
  8. A PARTE CONTRATANTE autoriza que os locatários acionem as coberturas do seguro residencial, se houver, no que se refere às necessidades de manutenção ou reparo do imóvel, podendo utilizá-lo sempre que necessário, desde que com a anuência da PARTE CONTRATADA. Nas hipóteses de limitação de uso ou cobertura do seguro, não haverá preferência ou reserva para usos futuros, sendo utilizadas as cotas na medida de sua necessidade e por ordem de demanda.
  9. Caso a parte locatária acione a PARTE CONTRATADA sobre problemas relativos ao imóvel locado e a PARTE CONTRATANTE não possa ou não queira resolver o problema por si mesma, solicitando à PARTE CONTRATADA que participe diretamente da resolução do problema, providenciando profissional técnico não coberto pelo seguro incêndio/residencial para realizar os reparos ou mesmo realizando diretamente o tratamento do problema, através de esforços ou profissionais próprios, será feito o pagamento, além do serviço do profissional e material, de R$ 100,00 (R$50,00 se for no plano de 20%) à PARTE CONTRATADA, a título de prestação de serviço excepcional de mediação/acompanhamento de reparos, que poderá ser pago à vista ou retido no pagamento do(s) próximo(s) aluguel(éis).

1. Se houver a necessidade de compra de material e de pagamento da prestação dos serviços do profissional técnico acionado para diagnosticar e/ou solucionar o problema, estes desembolsos serão arcados pela parte que der causa ao dano.
2. Nos casos em que não houver consenso acerca do responsável por algum dano e/ou por seu respectivo reparo, a PARTE CONTRATADA chamará um profissional técnico para identificar a causa do problema e, a partir da identificação realizada, irá atribuir à determinada parte, ou a ambas, a responsabilidade pelo pagamento do serviço realizado, dos materiais eventualmente utilizados e/ou pela visita do profissional. Caso alguma das partes não concorde com a decisão tomada pela PARTE CONTRATADA, deverá contestar tecnicamente a discordância, que será reavaliada pela PARTE CONTRATADA. A ausência de contestação em até 24 horas úteis ou a contestação indeferida produzirá o aceite automático das partes em relação à decisão da PARTE CONTRATADA, que cobrará da parte responsabilizada o pagamento ao profissional do serviço realizado, dos materiais eventualmente utilizados e/ou pela visita do profissional. Caso a parte responsável não pague ao profissional imediatamente, a PARTE CONTRATADA irá fazê-lo e, posteriormente, lhe cobrará regressivamente, de maneira administrativa ou judicial.
3. A ausência ou incapacidade de pagamento à vista de qualquer uma das partes responsáveis pelo pagamento permitirá a retenção do repasse, no caso de o responsável pelo pagamento ser a PARTE LOCADORA, e a cobrança a maior no boleto do próximo aluguel, no caso de o responsável pelo pagamento ser a PARTE LOCATÁRIA. Se o desembolso for feito assim, ou seja, a posteriori, com o capital da PARTE CONTRATADA garantindo o pagamento imediato do material, do serviço e/ou da visita do profissional, esta receberá da parte responsável pelo pagamento, em até 30 dias, a quantia total desembolsada, acrescida de 20% sobre o valor total devido, a título de disponibilização de capital emergencial e de prestação excepcional de serviço de mediação.
4. Caso a PARTE CONTRATADA, a pedido ou por necessidade das partes, financie o pagamento dos materiais e das prestações de serviço, o valor será reembolsado pela parte responsável pelo pagamento em até 30 dias ou no vencimento do(s) próximo(s) aluguéis, acrescidos de 10% do valor desembolsado, a título de remuneração pelo serviço prestado e pelo valor monetário empenhado emergencialmente.
5. Caso o valor não seja reembolsado no período informado anteriormente, a parte responsável pelo reembolso pagará multa de 15% sobre o valor total, acrescido de juros de 1% ao mês, mais correção monetária pelo IPCA, calculados sobre a data de empenho do recurso e/ou da prestação do serviço originários, o que vier primeiro.
   1. Nas hipóteses em que houver garantias com cobertura de danos ao imóvel, quando houver a desocupação do imóvel pela parte locatária e restar reparos de sua competência não realizados, fica a PARTE CONTRATANTE responsável por apresentar os orçamentos exigidos pelas garantidoras/seguradoras locatícias, cabendo à PARTE CONTRATADA o reporte e processamento das exigências junto a estas empresas. Caso a PARTE CONTRATANTE não possa ou não queira cumprir as exigências das garantias locatícias quanto aos orçamentos e prazos de pagamento dos materiais e serviços de reparo, os serviços por ela realizadas poderão não ser cobertos pelas garantidoras/seguradoras, também não sendo possível imputar à PARTE CONTRATADA qualquer responsabilidade por essa decisão individual.

§ 1º Caso a PARTE CONTRATANTE não realize os orçamentos solicitados pela garantidora/seguradora, poderá solicitar que a PARTE CONTRATADA providencie tais orçamentos. Se a PARTE CONTRATADA puder realizar tais orçamentos, receberá da PARTE CONTRATANTE a quantia de R$ 50,00 por orçamento, de cada profissional acionado.

§ 2º Caso a PARTE CONTRATANTE não possa ou não queira realizar o serviço de acompanhamento/gestão dos serviços de reparo contratados, poderá solicitar que a PARTE CONTRATADA o faça. Se a PARTE CONTRATADA puder realizar este serviço, receberá da PARTE CONTRATANTE a quantia de 20% do orçamento total global dos serviços prestados pelos profissionais contratados para promover os reparos. Nos orçamentos em que o material e mão de obra forem indistinguíveis, a quantia devida à PARTE CONTRATADA será de 15% do orçamento total.

**CLÁUSULA 12 – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL**

* 1. Caso o imóvel objeto deste contrato seja alienado (vendido) no curso da locação, tendo como adquirente locatário ou pessoa apresentada pela PARTE CONTRATADA, a PARTE CONTRATANTE se obriga a pagar à PARTE CONTRATADA comissão no percentual de 6% sobre o valor da venda ou R$ 15.000,00, o que for maior.

**Parágrafo único.** Ocorrendo a alienação do imóvel sem a intermediação da PARTE CONTRATADA, a PARTE CONTRATANTE, se desejar, poderá contratar os serviços de corretagem da PARTE CONTRATADA para lhe auxiliar na transação imobiliária, pagando-lhe por isso o percentual de 3% sobre o valor da venda ou R$ 7.500,00, o que for maior.

**CLÁUSULA 13 – DA GUARDA E SEGURANÇA DOS DADOS**

* 1. Os dados dos locatários receberão tratamento, custódia e armazenamento, nos termos da Lei nº 13.709/18, ficando em posse da PARTE CONTRATADA e cujo acesso não será disponibilizado à PARTE CONTRATANTE, salvo o resultado das pesquisas para análise de ficha, cuja informação a ser fornecida será sobre a aprovação ou reprovação do candidato à locação, comprometendo-se a PARTE CONTRATANTE a não fazer divulgação da informação, sob as penas do art. 52 da Lei nº 13.709/18.

1. A PARTE CONTRATADA tratará os dados pessoais dos locatários como sigilosos, impondo-lhes as medidas previstas na Lei nº 13.709/18.
2. Após a formalização dos contratos de locação e suas respectivas assinaturas (físicas e/ou digitais), a PARTE CONTRATADA enviará por qualquer meio válido à PARTE CONTRATANTE, quando demandado, os referidos contratos, caso a PARTE CONTRATANTE não tenha figurado como assinante do documento.

**CLÁUSULA 14 – DA SUCESSÃO E DO FORO**

Os contratantes se obrigam, por si, herdeiros e sucessores e elegem o foro da cidade de São Gonçalo, no estado do Rio de Janeiro, para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, as partes justas e contratadas, declaram expressamente que têm conhecimento e concordam que o presente contrato poderá ser assinado por assinatura eletrônica, via plataforma de assinaturas eletrônicas online, nos termos da 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, utilizando os endereços de e-mail indicados neste contrato, e com o testemunho de duas pessoas abaixo identificadas, que também assinam o presente, em razão de tudo terem assistido e de tudo terem tido conhecimento, para um só efeito de direito.

São Gonçalo, 24 de novembro de 2024.

|  |  |
| --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **#PARTE\_LOCADORA\_ASSINATURA**  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 |