

Instrumento Particular de Contrato de Intermediação e de Administração Imobiliária para fins de locação

O CONTRATANTE e a ÂNCORA IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.665.101/0001-93, CRECI 4914-J, com sede na Rua Demócrito de Souza Filho, nº 95, bairro Madalena, Recife/PE, denominada doravante “ÂNCORA”, qualificados no Termo de Adesão a este contrato, celebram o presente **Instrumento Particular de Contrato de Intermediação e de Administração Imobiliária para fins de locação** – doravante intitulado “CONTRATO”, que será regido pelo disposto no Termo de Adesão e nas seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e se comprometem a cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DO CONTRATO

1.1 O CONTRATANTE adere ao presente instrumento a fim de que a ÂNCORA realize a prospecção, intermediação e administração da locação do Imóvel indicado no Termo de Adesão.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBRIGAÇÕES DA ÂNCORA

2.1 Para prospectar, intermediar e administrar a locação do Imóvel, caberá à ÂNCORA, conforme as orientações do CONTRATANTE:

- 2.1.1 Avaliar o valor de mercado do Imóvel e sugerir o valor de aluguel ao CONTRATANTE;
- 2.1.2. Divulgar o Imóvel por meio de placas, anúncios em sites e portais imobiliários, e-mail marketing, mídia digital, etc;
- 2.1.3. Realizar a análise econômico-financeira e cadastral dos pretensos locatários, bem como a análise da garantia locatícia apresentada;
- 2.1.4. Elaborar contratos, aditivos e renovações, bem como notificações, cartas e requerimentos junto a repartições públicas, assinando-os na qualidade de procuradora do CONTRATANTE, por força do disposto na “CLÁUSULA OITAVA: MANDATO”;
- 2.1.5. Elaborar termo inicial e final de vistoria, para relatar, exclusivamente, aspectos estéticos do estado de conservação do Imóvel, sem se ater aos aspectos estruturais, de solidez e das partes elétrica e hidráulica;
- 2.1.6. Efetivar a cobrança e receber os valores de aluguel e encargos da locação por meio de boleto bancário;
- 2.1.7. Prestar contas através do envio de demonstrativos dos valores recebidos em seu nome, bem como dos descontos efetivados;
- 2.1.8. Promover a cobrança amigável dos locatários e fiadores quando houver atraso nos pagamentos;
- 2.1.9. Intermediar todos os contatos entre o CONTRATANTE e os pretensos e efetivos locatários do Imóvel em todos os assuntos que digam respeito à locação.

CLÁUSULA TERCEIRA: VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1. Este instrumento vinculará as partes em direitos e obrigações a partir da data de assinatura do Termo de Adesão ao presente CONTRATO e perdurará enquanto vigor o contrato de locação do imóvel, inclusive nas hipóteses em que este vier a ser prorrogado ou ser locado para outro locatário.

3.2. Na hipótese de o Imóvel encontrar-se locado por prazo determinado ou prorrogado por prazo indeterminado e o CONTRATANTE pretender rescindir o presente CONTRATO, ficará este obrigado ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel vigente à época da rescisão.

3.3. Ocorrendo a rescisão contratual e está implique na retirada do imóvel da ÂNCORA, por ela exposto à locação, através de anúncios de qualquer tipo e através de qualquer veículo de comunicação, o CONTRATANTE pagará o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel pretendido, a título de ressarcimento das despesas efetuadas para esse fim.

CLÁUSULA QUARTA: REMUNERAÇÃO DA ÂNCORA

4.1 O CONTRATANTE pagará à ÂNCORA os seguintes valores:

- 4.1.1 Pela prospecção e intermediação da locação o valor correspondente ao percentual de taxa de intermediação informado no Termo de Adesão. Esta remuneração será devida sempre que o imóvel for

alugado, destinando-se tal valor, a cobrir despesas cadastrais do inquilino, publicidade, constantes mostras do imóvel através de funcionários e veículos;

4.1.2 Pela administração da locação, o percentual do valor do aluguel informado no Termo de Adesão, inclusive sobre a multa rescisória e/ou por inadimplemento contratual;

4.1.3 No caso de reajuste de aluguel acima do índice previsto no contrato de locação, a ÂNCORA fará jus à diferença verificada no primeiro mês, sem prejuízo da cobrança da respectiva taxa de administração.

4.2 Para melhor atender o fluxo de caixa e o controle de recebimentos do CONTRATANTE, a ÂNCORA poderá, por mera liberalidade, entregar ao CONTRATANTE os valores referentes aos aluguéis, ainda que não recebidos do locatário, ficando, assim, com direito ao recebimento integral das multas, juros e correção monetária eventualmente devidas pelo locatário.

4.3 Serão retidos dos valores pagos pelo locatário as despesas bancárias incorridas, tais como DOC, TED, autenticações, reconhecimento de firmas, correspondência com AR ou oficial mensageiro de cartório, atas notariais, tributos e contribuições incidentes ou que venham a incidir sobre as movimentações financeiras para repassar o aluguel e demais valores ao CONTRATANTE.

4.4 Após a retenção dos valores pagos a título de remuneração, bem como das despesas pelas operações financeiras realizadas, o restante será depositado na conta do CONTRATANTE, indicada no Termo de Adesão, até o 5º dia útil subsequente à data de recebimento do aluguel.

4.5. Na hipótese do imóvel, objeto do contrato de locação administrado pela ÂNCORA, venha a ser vendido ao locatário ou a clientes indicados pela ÂNCORA, será devido a esta, o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do negócio a título de comissão.

CLÁUSULA QUINTA: REMUNERAÇÃO DE CORRETORES ASSOCIADOS

5.1. Com o fito de facilitar a prospecção e intermediação do contrato de locação, a ÂNCORA poderá se associar a corretores, hipótese na qual fica autorizada pelo CONTRATANTE a repassar parte ou totalidade do valor recebido a título de prospecção e intermediação, ficando a cargo exclusivamente do corretor associado recolher todos os tributos incidentes sobre o valor a ele repassado.

5.2. Todos os valores repassados aos corretores associados serão devidamente discriminados pela ÂNCORA no demonstrativo repassado ao CONTRATANTE.

CLÁUSULA SEXTA: CONDIÇÕES DO IMÓVEL E VIGILÂNCIA

6.1. O CONTRATANTE declara ser o legítimo proprietário e/ou possuidor do Imóvel, o qual afirma estar livre e desonerado de quaisquer direitos, obrigações e ônus que possam comprometer este CONTRATO e o contrato de locação para terceiros, assumindo o dever de assim mantê-lo enquanto vigente este instrumento e o referido contrato de locação, **isentando a ÂNCORA de quaisquer responsabilidades decorrentes de medidas propostas contra ela pelo locatário e/ou terceiros.**

6.2 O CONTRATANTE encontra-se ciente de que terá de indenizar a ÂNCORA por quaisquer despesas por ela incorridas que não estejam abarcadas pelo presente CONTRATO, permitindo, desde logo, que a ÂNCORA realize a compensação de eventuais valores por ela pagos com valores a serem repassados ao CONTRATANTE.

6.3. No ato da celebração do contrato de locação, o CONTRATANTE compromete-se a disponibilizar ao locatário a cópia do último boleto de condomínio do Imóvel, bem como a última guia de IPTU e, antes da entrega das chaves, a cópia do documento comprobatório de sua propriedade ou posse sobre o Imóvel.

6.4. O CONTRATANTE deverá disponibilizar o imóvel em boas condições de uso e habitação e se dispor a efetivar consertos/reparos emergenciais ou estruturais que forem necessários à mudança do locatário e/ou a sua permanência no imóvel.

6.5. Enquanto o imóvel estiver desocupado, a vigilância dele e o pagamento dos respectivos encargos (IPTU e taxas, água, luz, condomínio etc.) ficarão sob a responsabilidade exclusiva do CONTRATANTE, que não poderá pretender ou exigir da ÂNCORA qualquer responsabilização por danos causados por terceiros ao imóvel ou pelo pagamento dos encargos.

6.6. Sem prejuízo das demais hipóteses constantes neste instrumento, a ÂNCORA também não se responsabiliza por:

6.6.1. Prejuízos causados por locatários e/ou ocupantes, a qualquer título, do imóvel, notadamente por inadimplemento do pagamento do aluguel, encargos e/ou danos a ele causados;

6.6.2. Nova ligação, religação e cancelamento, ao final da locação, dos serviços de luz, água e/ou gás, tampouco pelo recolhimento, acompanhamento e pagamento de eventuais débitos daí decorrentes;

6.6.3. Execução, administração ou fiscalização de qualquer obra, reforma ou benfeitoria de qualquer natureza que se fizer necessária no imóvel, ou pela remoção de benfeitorias realizadas pelo locatário, com ou sem autorização do CONTRATANTE.

6.6.4. Comparecer às assembleias condominiais quando tratar-se de imóveis em condomínio edifícios.

6.6.5. Gerir o pagamento de taxas extras quando elas não estiverem contidas no mesmo boleto de pagamento da taxa ordinária – responsabilidade essa exclusiva do CONTRATANTE consoante os termos do art. 22. X da Lei nº 8.245/91 – isentando a ÂNCORA, dessa forma, de qualquer ônus, mesmo que o Condomínio ou sua administração proceda, por equívoco, ao envio dos aludidos títulos à imobiliária.

CLÁUSULA SÉTIMA: CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

7.1. O CONTRATANTE declara haver recebido todos os esclarecimentos sobre o “Contrato de Locação” a ser utilizado pela ÂNCORA, cuja minuta se encontra disponível no endereço eletrônico www.ancoraimobiliaria.com.br/contrato-aluguel.

7.2. O CONTRATANTE não poderá alterar ou inovar os termos da locação do imóvel diretamente com o locatário, sob pena de ficar a ÂNCORA isenta de qualquer dever ou responsabilidade que possa resultar da alteração ou inovação dos termos contratuais.

7.3. O valor da locação será definido pelo CONTRATANTE e será reajustado conforme um dos índices de preços instituídos, na periodicidade mínima admitida pela legislação.

7.4. A ÂNCORA poderá contratar e renovar anualmente em nome do CONTRATANTE seguro contra incêndio do imóvel em companhia de sua livre escolha, cobrando do locatário o valor do prêmio, desde que não haja impeditivo legal e a locação tenha sido realizada pela ÂNCORA utilizando o seu contrato padrão, sendo certo que o seguro terá vigência enquanto o imóvel estiver locado.

7.5 A ÂNCORA compromete-se a prestar, por si ou por terceiros contratados para este fim, o serviço de cobrança dos aluguéis e encargos eventualmente devidos pelo(s) locatário(s) e respectivo(s) fiador(es) sem nenhum custo adicional ao CONTRATANTE, comprometendo-se este, por seu turno, a se abster de negociar, transigir ou isentar, total ou parcialmente, os honorários previsto no contrato de locação para o caso de mora do locatário.

7.6. Caso o CONTRATANTE não tenha interesse na renovação ou prorrogação do contrato de locação do imóvel, deverá comunicar sua intenção por escrito a ÂNCORA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo do contrato de locação.

7.7. Caso solicitado pelo locatário e para viabilizar a locação, visto que essa é uma prática comum e recorrente de mercado, o CONTRATANTE autoriza a ÂNCORA a incluir no contrato de locação uma CLÁUSULA especial que conceda ao locatário o direito de devolução do Imóvel após o 12º (décimo segundo) mês de locação, ficando o locatário, após o referido prazo, isento de multa rescisória contratual por devolução antecipada do Imóvel.

CLÁUSULA OITAVA: MANDATO

8.1. O CONTRATANTE nomeia e constitui a ÂNCORA como sua procuradora, outorgando-lhe todos os poderes necessários para representá-lo perante órgãos e entidades da administração em assuntos relacionados ao Imóvel (Prefeitura do Recife, demais Cidades que compõem a Região Metropolitana do Recife, Neoenergia Pernambuco, COMPESA, etc.), celebrar, aditar ou rescindir contratos de locação do Imóvel, receber aluguéis, celebrar acordos, dar e receber quitação, transigir direitos e obrigações contratuais, assinar Ata Notarial, promover protesto do contrato de locação, contratar advogados, substabelecendo aos mesmos os poderes aqui outorgados para o fim específico de representá-lo judicialmente em ações relacionadas à locação do Imóvel, observado o disposto na “CLÁUSULA NONA: ASSISTÊNCIA JURÍDICA E CUSTAS PROCESSUAIS”.

CLÁUSULA NONA: ASSISTÊNCIA JURÍDICA

9.1. Conforme previsto na cláusula 8.1, a CONTRATANTE outorga poderes à ÂNCORA para que, em nome dele (CONTRATANTE), contrate, nomeie e constitua advogados de sua livre escolha, com atuação perante a justiça comum ou a 1ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Pernambuco – 1ª CCA/PE, com o fito de promover o ajuizamento e acompanhamento das demandas previstas no item 9.3, relacionadas à locação do imóvel.

9.2. Fica acordado que as custas e despesas processuais, bem como eventuais despesas cartorárias serão suportadas pelo CONTRATANTE, restando estabelecido, ainda, que, na hipótese de posterior recebimento de tais valores em razão de êxito da demanda, serão eles reembolsados ao CONTRATANTE.

9.3. Os poderes previstos na Cláusula 8.1 combinados com os da Cláusula 9.1 limitam-se às hipóteses de falta de pagamento do aluguel e/ou encargos, consignação de pagamento, sublocação, cessão ou transferência ilegal da locação e outra qualquer infração às obrigações legais e/ou contratuais, não estando incluídas, ações de denúncia vazia, retomada do imóvel, revisional de aluguel, renovatória e outras ações cujo ajuizamento seja de conveniência ou interesse do CONTRATANTE, bem como ações de qualquer natureza relativas a imóveis não locados por intermédio da ÂNCORA.

CLÁUSULA DÉCIMA: LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD

10.1 O tratamento dos dados pessoais do **CONTRATANTE** poderá ser realizado para execução do presente contrato e/ou de procedimentos preliminares relacionados ao contrato, para o cumprimento de obrigações legais por parte da **CONTRATADA** e seus parceiros, para o exercício regular de direitos, para a proteção de crédito, para os interesses legítimos da **CONTRATADA**, para segurança e prevenção de fraudes, para a divulgação e promoção das atividades da **CONTRATADA**, respeitando os limites legais, bem como para efetivamente prestar, divulgar e entregar os nossos serviços com a maior efetividade e comodidade, de acordo com os seus consentimentos de uso.

10.2. A **CONTRATADA** pode utilizar os dados pessoais do **CONTRATANTE** para fins publicitários e de divulgação, para ofertar imóveis, serviços ou experiências que se conectam com seus gostos pessoais, de acordo com o histórico de interesse, bem como para apresentar as novidades da **CONTRATADA**.

10.3. Os dados pessoais do **CONTRATANTE** podem ser tratados pela **CONTRATADA** para produzir estatísticas, estudos e análises que possam proporcionar serviços que se encaixem em seu perfil ou para melhorar os serviços. Ainda, pode haver utilização de software automatizado que analisa dados do titular em banco de dados públicos para checar o cumprimento das obrigações contratuais. Além disto, para facilitar o contato com o **CONTRATANTE**, este se compromete com a veracidade das informações e a manter o seu cadastro atualizado.

10.4. A **CONTRATADA** pode compartilhar os dados pessoais do **CONTRATANTE** com parceiros de segurança da informação, de contabilidade e jurídicos, com a plataforma de administração de contratos, com ferramentas de gerenciamento de tarefas e de comunicação interna e externa. A **CONTRATADA** também compartilha os dados pessoais do **CONTRATANTE** com seus parceiros de negócios para finalidades como proteção ao crédito, exercício judicial e extrajudicial de direitos e execução de contratos.

10.5. Os dados pessoais do **CONTRATANTE** são armazenados apenas pelo tempo necessário para cumprir a finalidade pela qual foram coletados. Alguns dados precisam ser mantidos em nosso banco de dados por mais tempo para o exercício regular de direitos, para a proteção do crédito, para o cumprimento de obrigações legais e para a execução de contratos.

10.6. Para obter mais informações sobre o tratamento de dados pessoais, o **CONTRATANTE** pode consultar a política de privacidade e proteção de dados presente no site da Âncora.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 **Toda e qualquer comunicação enviada pela ÂNCORA ao endereço eletrônico de e-mail fornecido nas qualificações iniciais do Termo de Adesão a este instrumento será reputada como recebida e possuirá plena validade para todos os fins legalmente previstos, sendo certo que qualquer alteração deverá ser prontamente comunicada à ÂNCORA por instrumento que comprove a total ciência da imobiliária quanto a aludida mudança.**

11.2. O CONTRATANTE declara ter conhecimento de todas as regras atinentes ao Imposto de Renda ("IR") incidente sobre a receita de locação, sobretudo no que diz respeito aos prazos, formas e alíquotas para o seu regular recolhimento.

11.3. Este Contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores.