

CONTRATO PARTICULAR DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BEM IMÓVEL COM EXCLUSIVIDADE

CONTRATANTE:

- **NOME COMPLETO (100%)**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do RG Nº XXXXXXXX SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob Nº XXXXXXXX, residente e domiciliado em XXXXXXXX/XX à Rua/Av. XXXXXXXXXXXX, Bairro XXXXXXXX, CEP XXXXXXXX. **Contato (XX) XXXXXX. E-mail XXXXXXXX.**

CONTRATADA:

- **LUKA IMÓVEIS LTDA - ME**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob Nº 18.316.942/0001-49 e CRECI/SP Nº 24.677-J, estabelecida em Presidente Prudente/SP à Rua Padre João Goetz, nº. 931, Vila Guaira, CEP 19061-460, representada por seus sócios e administradores **Lucas Marcel Jusfredo Falcon**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador do RG Nº 45.045.373-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob Nº 364.463.548-00 e/ou **Leonardo Krasucki de Alencar**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG. Nº 34.469.029-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob Nº 304.813.978-84, residentes e domiciliados em Presidente Prudente/SP.

Por este particular instrumento, as partes supramencionadas e doravante denominadas **CONTRATANTE** e **CONTRATADA** resolvem de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar o presente **Contrato de Prestação de Serviços de Intermediação com Exclusividade e Administração da Locação de Imóvel**, cujo objeto se encontra declinado abaixo e a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª DO OBJETO E DA LOCAÇÃO:

1.1. O **CONTRATANTE**, através deste instrumento, contrata os serviços especializados da **CONTRATADA** para o fim de intermediar e administrar, com exclusividade, a locação do imóvel de sua propriedade/usufruto abaixo descrito:

- **Imóvel constituído de UM PRÉDIO RESIDENCIAL/COMERCIAL localizado à -----, CEP -- ----- e seu respectivo terreno. Imóvel constante da Matrícula Imobiliária Nº -----, do --º CRI de Presidente Prudente/SP. Cadastro Municipal -----. Referência Cadastral -----. Unidade Consumidora ENERGISA: -----, RGI SABESP: -----.**

1.2. O **CONTRATANTE** outorga à **CONTRATADA**, **mandato expresso assinado nesta data** e na forma do art. 653 do Código Civil Brasileiro, que passa a ser parte integrante do presente contrato, conferindo lhe poderes para assinar o contrato de locação em nome do **CONTRATANTE**, bem como, representá-lo perante qualquer repartição, empresas concessionárias de serviços públicos em geral, cartórios, Prefeitura Municipal e demais órgãos municipais, podendo ainda, firmar acordos, receber e dar quitação, assinar termos, requerer, retirar documentos, enfim praticar quaisquer outros atos necessários ao bom desempenho do presente mandato, inclusive substabelecer, com ou sem reserva de poderes, ficando certo que o mandatário (**CONTRATADA**) agirá sempre em nome do mandante (**CONTRATANTE**).

1.3. Que o imóvel encontra-se livre e desocupado de pessoas e coisas, **tendo interesse em alugá-lo**, razão pela qual pretende se utilizar dos serviços prestados pela **CONTRATADA**. ou Que o imóvel atualmente está locado para ----- (CPF/MF -----), cuja locação teve início em -----

CLÁUSULA 2ª DOS SERVIÇOS PRESTADOS PELA CONTRATADA:

2.1. A **IMOBILIÁRIA CONTRATADA**, em decorrência de seu conhecimento e *expertise* efetuará, sob suas custas e supervisão, as seguintes atividades:

- **Administrar a locação atualmente vigente conforme declinado na cláusula anterior;**
- **Divulgação** dos imóveis em sites, portais, placas e/ou faixas no imóvel, dentre outros meios utilizados;



- III- Negociar **propostas** (tratativas comerciais), **intermediando** prazos, valores dos aluguéis, periodicidade de reajustes, modalidades de garantias das locações, conforme legislação vigente, *desde que previamente autorizados pelas partes interessadas (proprietário e locatário)*;
- IV- Análise Cadastral e elaboração do Contrato de Locação, Laudo de Vistoria;
- V- Receber aluguéis e demais encargos locatícios do futuro inquilino do imóvel, com o consequente repasse da parte líquida ao **CONTRATANTE**;
- VI- Intermediar reajustes, renovações e revisões dos aluguéis na época devida;
- VII- Assinar notificações, cartas e requerimentos perante qualquer repartição pública;
- VIII- Cobrar do inquilino, em juízo ou fora dele, a entrega do referido imóvel em perfeitas condições de conservação.

2.2. A **CONTRATADA** através de sua **ASSESSORIA JURIDICA** obriga-se a patrocinar para o **CONTRATANTE**, sem a cobrança de honorários suplementares (honorários advocatícios contratuais), os seguintes procedimentos judiciais:

- I- Cobrança Judicial;
- II- Ações visando à cobrança de alugueis e acessórios devidos;
- III- Ações de despejo por infração legal ou contratual;
- IV- Ações revisionais de aluguel e renovatórias de locação de acordo com a legislação locatícia em vigor;
- V- Defesa do **PROPRIETÁRIO (CONTRATANTE)** no caso de ação de consignação em pagamento por parte do locatário;
- VI- Ações indenizatórias por eventuais avarias que venham a ocorrer no imóvel causado pelo Locatário ou seus ocupantes.

2.3. No caso de ação judicial (por exemplo, renovação da locação), em havendo necessidade do **CONTRATANTE/PROPRIETÁRIO** apresentar LAUDO PERICIAL ou indicar “assistente técnico” para acompanhamento do processo, a **CONTRATADA** providenciará o que for necessário para o deslinde da ação judicial, *desde que previamente autorizados pelo **CONTRATANTE***, ficando o **CONTRATANTE/PROPRIETÁRIO** ciente de que serão devidos honorários à **CONTRATADA** no importe de 01 (UM) ALUGUEL, cujo valor o fixado na ação judicial (seja por sentença ou por acordo judicial).

2.4. As despesas judiciais (custas distribuição de processo, citação/intimação locatário e fiadores, perícias, dentre outros), honorários de sucumbência, se houver, e as não indenizáveis pelo locatário e fiadores, correrão por conta exclusiva do **CONTRATANTE**. O **CONTRATANTE** tem ciência que eventual verba honorária de sucumbência paga pelo LOCATÁRIO será paga ao advogado constituído nos autos, conforme art. 23 da Lei n.º 8.906/94.

2.5. Para a propositura da Ação Judicial o **CONTRATANTE** adiantará todas as custas processuais necessárias para a distribuição da ação, as quais, serão calculadas e apresentadas previamente. O **CONTRATANTE** deverá autorizar este procedimento por escrito, outorgando poderes aos advogados apresentados pela **CONTRATADA** através de mandato que será apresentado.

2.6. Em se tratando de imóvel que já esteja locado no ato da assinatura deste contrato, havendo a necessidade do procedimento judicial que trata esta cláusula, o **CONTRATANTE** adiantará além das custas judiciais, os honorários de advogado que serão apresentados previamente pela **CONTRATADA**. Neste caso, o **CONTRATANTE** poderá optar pela contratação de outro profissional de sua livre escolha, ficando mantidas as cláusulas deste contrato.

2.7. Na garantia locatícia na modalidade de CAUÇÃO, a custódia de qualquer importância paga pelo locatário é de total responsabilidade e guarda da **CONTRATADA**. O locatário não honrando judicialmente com as obrigações da locação, a **CONTRATADA** utilizará o pagamento da garantia locatícia dada pelo locatário, para pagamentos dos encargos locatícios.

CLÁUSULA 3ª DAS RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE E DA CONTRATADA:

3.1. É de responsabilidade do **CONTRATANTE**, quaisquer danos estruturais que ocorram no imóvel dado em locação, bem como, em redes de água, esgoto, energia elétrica, que prejudiquem ou que sejam causados por terceiros, ou pela ação do tempo, cabendo à **CONTRATADA**, quando ciente, COMUNICAR o **CONTRATANTE** sobre os eventuais problemas apresentados, estando ou não o imóvel locado.



3.2. A **CONTRATADA** não é responsável pela guarda do imóvel, razão pela qual, **não se responsabilizará a CONTRATADA** por roubos, depredações, deteriorações do imóvel, ou outros problemas a que não tenha dado causa, bem como, pelos encargos locatícios, tais como, contas de água, energia elétrica, IPTU, etc.

3.3. A **CONTRATADA** fica isenta de qualquer responsabilidade por fatos alheios à administração da locação, como arrombamentos, ocupação indevida, cessão irregular da locação e eventuais danos a ele causados em razão desses fatos, comprometendo-se, porém, a tomar as medidas judiciais ou extrajudiciais que estiverem ao seu alcance, mediante autorização expressa do **CONTRATANTE**, cabendo ao **CONTRATANTE** arcar com os ônus processuais, despesas judiciais ou extrajudiciais.

3.4. Enquanto o imóvel estiver locado, deverão ser observadas as regras estabelecidas na Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, sobre direitos e deveres do locador e locatário (Lei do Inquilinato).

3.5. A **CONTRATADA** é responsável em cobrar do locatário, quando estipulado em contrato, os encargos referentes ao IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), podendo ser de forma parcelada, quando for o caso e, após o efetivo recebimento, repassado ao órgão municipal devido ou, ao **CONTRATANTE**, junto com o repasse mensal, quando este (o **CONTRATANTE**) já tiver efetuado o pagamento desses encargos. No período que o imóvel estiver desocupado, o **CONTRATANTE** se responsabilizará em apanhar e efetuar o pagamento do IPTU, bem como, dos demais encargos que recaem sobre o imóvel (Condomínio, Água, Gás, Luz).

3.6. Caso o imóvel esteja com avarias ou danos materiais ocasionados durante a vigência da locação, ficará por conta da **CONTRATADA**, cobrar do locatário e/ou fiadores, o ressarcimento dos danos por ele causados, com o ajuizamento da ação competente (indenização e/ou ressarcimento de danos), cabendo ao **CONTRATANTE** arcar com os ônus processuais e despesas judiciais.

3.7. Esgotados os meios judiciais sem que o **CONTRATANTE** tenha obtido qualquer êxito, este não poderá responsabilizar a **CONTRATADA** e requerer o ressarcimento de quaisquer quantias decorrentes da tentativa de recebimento.

CLÁUSULA 4ª DAS TAXAS DE INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO:

4.1. Pelos serviços prestados de Intermediação e Administração da locação do imóvel objeto deste instrumento, o **CONTRATANTE** se obriga a pagar à **CONTRATADA**:

- I- A título de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, cobrados mensalmente, o percentual de **10% (DEZ POR CENTO) sobre o valor do aluguel**, DEVIDOS da seguinte forma: (I) a partir da assinatura deste instrumento até a rescisão da locação, em se tratando de imóvel que já esteja locado no ato da assinatura deste contrato e; (II) a cada nova locação, com novo locatário, a partir do 2º (segundo) mês de aluguel até o término da locação. Em caso de renovação da locação, a taxa será devida a partir do 1º (primeiro) mês de aluguel;
- II- A título de TAXA DE INTERMEDIÇÃO, o percentual de **100% (CEM POR CENTO) sobre o valor do aluguel acordado com locatário**, DEVIDOS no 1º (primeiro) mês de aluguel. Este percentual será cobrado a cada nova locação, com novo locatário;
- III- O percentual de **40% (QUARENTA POR CENTO)** sobre o valor de todas as multas recebidas do Inquilino, amigável ou judicialmente, por infração contratual de qualquer natureza, a título de remuneração extra e atendimento das despesas decorrentes da cobrança amigável ou judicial, através de seu Departamento Jurídico, ficando desde já a **CONTRATADA** investida de poderes para isentar nos casos amparados por Lei e o que entender conveniente.

4.2. Em nenhuma hipótese a taxa de administração será inferior a 10% (dez por cento) do valor do salário mínimo federal, independentemente do valor do aluguel.

4.3. Caso o **CONTRATANTE** venha a alugar o imóvel diretamente para o Locatário selecionado e apresentado pela **CONTRATADA** fica resguardado a **CONTRATADA** o direito de cobrar do **CONTRATANTE** o valor equivalente a 100% (CEM POR CENTO) do primeiro aluguel contratado, a título de comissão pela intermediação.



4.4. Nos casos em que o primeiro vencimento for pagamento de aluguel *pro rata* e o mesmo não atingir o valor correspondente à cobrança da taxa de intermediação, o saldo remanescente será descontado no próximo vencimento do aluguel, sem prejuízos do desconto da taxa de administração descrita no item 4.1..

4.5. Nos contratos de locação em que o locatário tiver período de **CARÊNCIA** no pagamento do aluguel, a taxa de intermediação e de administração devida à **CONTRATADA** será cobrada a partir do mês que o **CONTRATANTE** começar a receber o repasse do aluguel, descontados os percentuais acima declinados.

4.6. Sempre que houver acordo para a majoração de aluguel, a **CONTRATADA** fará jus aos honorários correspondentes ao aumento obtido, que serão levados a débito do **CONTRATANTE** tão logo, e unicamente, quando ocorra o pagamento do primeiro aluguel fruto do acordo.

CLÁUSULA 5ª **DA AUTORIZAÇÃO DA DEDUÇÃO DAS TAXAS DO VALOR DO ALUGUEL A RECEBER:**

5.1. O **CONTRATANTE** declara-se ciente de que é de sua responsabilidade o ônus com as despesas relativas às taxas de intermediação e administração, na locação de imóveis residenciais ou comerciais, nos termos do artigo 22 da Lei Nº 8.245/91, AUTORIZANDO a **CONTRATADA** a deduzir do aluguel mensal recebido os honorários ajustados neste contrato (taxa de intermediação e administração) e, quando for o caso, as despesas inerentes ao imóvel de responsabilidade do **CONTRATANTE**, que tiverem sido pagas pela **CONTRATADA**, tais como, despesas extraordinárias de Condomínio, conforme preceitua o Art. 22, Inciso X, da Lei Nº 8.245/91; encargos vencidos e anteriores ao da assinatura do Contrato de Locação, IPTU e CONDOMÍNIO, se for necessário; reconhecimentos de firma e autenticação de documentos, retenção de Imposto de Renda na Fonte; taxa de Sedex para envio de documentos, dentre outros.

5.2. O **CONTRATANTE** autoriza a **CONTRATADA** a inserir no contrato de locação a ser celebrado com o LOCATÁRIO, cláusula permitindo a desocupação do imóvel, pelo LOCATÁRIO, sem que haja a incidência da multa contratual, se este direito for exercido após o 13º (décimo terceiro) mês de vigência do contrato de locação. Ainda, o **CONTRATANTE** autoriza a **CONTRATADA** a valer-se da dispensa de multa contratual e juros de mora prevista no contrato de locação, quando o Locatário estiver inadimplente com objetivo da devolução do imóvel.

CLÁUSULA 6ª **DA GARANTIA DO ALUGUEL PELA CONTRATADA:**

6.1. A **CONTRATADA garante** o aluguel não pago pelo locatário até o limite de 01 (UM) MÊS DE ALUGUEL, a contar da data em que o locatário se tornar inadimplente, salvo em se tratando de imóvel que já esteja locado no ato da assinatura deste instrumento, cuja intermediação não foi realizada pela **CONTRATADA**.

6.2. A **CONTRATADA não garante** o aluguel não pago pelo locatário, nos casos em que o cadastro do locatário interessado em alugar não for aprovado pela **CONTRATADA** e, mesmo ciente, o **CONTRATANTE** autoriza a locação.

6.3. Os valores cobrados do LOCATÁRIO e recebidos pela **CONTRATADA** serão repassados ao **CONTRATANTE** descontando-se os valores das taxas de administração devidas, bem como, do período já garantido pela **CONTRATADA**. Os encargos decorrentes de eventual mora por parte do LOCATÁRIO do período garantido pertencerão por inteiro à **CONTRATADA**.

6.4. A **CONTRATADA** poderá firmar com o locatário inadimplente acordo (extrajudicial ou judicial) de parcelamento do débito devido. Entretanto, durante o parcelamento do débito, caso o Locatário seja recorrente na inadimplência, a **CONTRATADA** não garantirá o aluguel, até a quitação total do acordo.

6.5. As contas referentes aos serviços de água e esgoto, energia elétrica, gás, telefones, IPTU e Condomínio, devidos pelo LOCATÁRIO, não serão em hipótese alguma garantidos pela **CONTRATADA**.



Porém, caberá à **CONTRATADA**, tomar as medidas judiciais ou extrajudiciais que estiverem ao seu alcance para cobrar do LOCATÁRIO as despesas de sua responsabilidade.

CLÁUSULA 7ª
DO REPASSE DOS VALORES DA LOCAÇÃO E DA PRESTAÇÃO DE CONTAS AO CONTRATANTE:

7.1. A efetivação do repasse do aluguel ao **CONTRATANTE** se dará, mensalmente, descontados os valores correspondentes às taxas, despesas e demais percentuais fixados neste contrato, através de DEPÓSITO ou TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA na **CONTA CORRENTE -----, AGÊNCIA -----, do BANCO -----, em favor do CONTRATANTE.**

7.2. Tendo em vista que o presente contrato se faz pelo sistema de “aluguel garantido”, serão estes pagos pela **CONTRATADA** ao **CONTRATANTE** independentemente de ter sido pago o aluguel pelo LOCATÁRIO, ATÉ O DIA 15 (QUINZE) DE CADA MÊS subsequente ao vencido, respeitado o período máximo disposto na cláusula 6ª (sexta) deste instrumento. A multa moratória, juros de mora e correção decorrentes de eventual mora por parte do LOCATÁRIO do período garantido pela **CONTRATADA**, pertencerão por inteiro à **CONTRATADA**.

7.3. Nos casos em que o aluguel não for garantido, o repasse será realizado após o efetivo recebimento dos aluguéis, de acordo com a tabela a seguir:

DATA RECEBIMENTO/VENCIMENTO ALUGUEL	DATA DO REPASSE
De 01 a 10	Dia 15
De 11 a 25	Dia 30
De 26 a 31	Dia 15

7.4. Caso a data de repasse ocorra em dia não útil, o pagamento dar-se-á no primeiro dia útil seguinte.

7.5. Fica ciente o **CONTRATANTE** que nos contratos de locação, o aluguel vence no último dia de cada mês e deverá ser pago pelo LOCATÁRIO até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido (data de vencimento padrão), sob pena de acréscimo da multa moratória de 10% (dez por cento), além da correção e juros de mora. ENTRETANTO, fica desde já AUTORIZADA a **CONTRATADA** a receber o aluguel e os demais encargos da locação em atraso, sem ter que impor ao LOCATÁRIO quaisquer multas e/ou encargos, quando convir, como forma de tolerância para o bom e fiel cumprimento do contrato de Locação.

7.6. Poderá o **CONTRATANTE**, a qualquer tempo, solicitar por escrito à **CONTRATADA** alteração no modo de recebimento do repasse dos aluguéis.

7.7. As prestações de contas serão disponibilizadas mensalmente mediante relatório, que poderá ser retirado diretamente na sede da **CONTRATADA**, ou através de mensagem digital (e-mail) indicado pelo **CONTRATANTE**. Caso o **CONTRATANTE** solicite o envio mensal da prestação de contas via correios, as despesas decorrentes deste envio ficarão a cargo do **CONTRATANTE**, que serão descontadas no repasse.

7.8. Fica ciente o **CONTRATANTE** que sobre o aluguel incidirá os tributos, em especial, o **Imposto de Renda**, que, desde já o **CONTRATANTE** informa que a distribuição da receita será na proporção de **50% em nome de ----- e 50% em nome de -----.**

7.9. A **CONTRATADA** não se responsabiliza pelo cálculo ou pelo pagamento do imposto de renda devido pelo **CONTRATANTE**. Fica o **CONTRATANTE** ciente que os imóveis locados de pessoa Física para Pessoa Jurídica, obrigatoriamente, terão o desconto do Imposto de Renda na fonte, cumprindo determinação legal.

7.10. O **CONTRATANTE** declara que foi cientificado que a **CONTRATADA** é obrigada a apresentar anualmente à Receita Federal o DIMOB (Declaração de Rendimentos Imobiliários), contendo as informações relativas às locações que administra.



CLÁUSULA 8ª
DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

8.1. Compromete-se o CONTRATANTE:

- I- Não interferir na relação jurídica existente entre a **CONTRATADA** e o locatário e/ou fiadores, sem prévia ciência da **CONTRATADA**;
- II- Não receber, sob qualquer hipótese, na vigência desse contrato e diretamente do locatário e/ou fiador, valores referentes à locação ou as chaves do imóvel.

8.2. Não sendo do interesse do **CONTRATANTE** a renovação do contrato de locação, a **CONTRATADA** deverá ser informada por escrito, no prazo de até 60 (sessenta) dias de antecedência ao término da locação. Na falta deste aviso, fica a **CONTRATADA** autorizada, de pleno direito, a promover a renovação da locação, se for o caso.

CLÁUSULA 9ª
DAS REFORMAS NO IMÓVEL:

9.1. Toda e qualquer reparação, reforma ou construção no imóvel objeto deste contrato, ainda que necessária, no decorrer da vigência deste contrato, **estando ou não o imóvel locado, deverá ser previamente autorizada pelo CONTRATANTE.**

9.2. Ainda, *mediante autorização e supervisão do CONTRATANTE*, a **CONTRATADA** intermediará a contratação de profissional e/ou empresa especializada para efetuar os reparos necessários no imóvel. O **CONTRATANTE** tem ciência que referida intermediação não tem o condão de responsabilizar a **CONTRATADA** por eventuais falhas nos serviços realizados pelos terceiros contratados, de modo que, nesse caso, sua responsabilidade consiste em tão somente aproximar e intermediar referida contratação, apresentando opções ao **CONTRATANTE**, que possui ampla liberdade para contratar.

CLÁUSULA 10ª
DA MULTA CONTRATUAL:

10.1. Na infração de qualquer Cláusula Contratual, incide o infrator ao pagamento de **Multa Contratual** correspondente a 02 (DOIS) MESES DE ALUGUEL vigente, exigíveis no ato da rescisão.

CLÁUSULA 11ª
DA VIGÊNCIA E RESCISÃO DO CONTRATO:

11.1. O presente contrato tem caráter de **exclusividade** e **enquanto não locado o imóvel, terá prazo de vigência de 120 (cento e vinte) dias**, contados da data da assinatura deste instrumento e **renovar-se-á automaticamente “por igual prazo”**, sempre que não houver manifestação escrita em contrário, sem qualquer direito a indenização ou incidência de multa contratual.

11.2. Estando o imóvel locado, o presente contrato se estenderá até a entrega definitiva das chaves pelo locatário. Entretanto, poderá ser rescindido por qualquer uma das partes (**CONTRATANTE** ou **CONTRATADA**), bastando, para isso que a parte interessada comunique à outra, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, com as seguintes observações:

- I- **Estando o Contrato de Locação vigente por prazo determinado e sendo o presente contrato de administração rescindido por iniciativa unilateral do CONTRATANTE e SEM CULPA da CONTRATADA**, pagará, no ato da rescisão deste contrato, a multa contratual no valor descrito na cláusula 10ª, tomando-se como base o valor do aluguel vigente na época da rescisão, inclusive em casos de prorrogação contratual efetivada diretamente pela **CONTRATADA** com o mesmo locatário;
- II- **Estando o Contrato de Locação vigente por prazo determinado e sendo o presente contrato de administração rescindido por iniciativa unilateral do CONTRATANTE e POR CULPA da CONTRATADA**, o **CONTRATANTE** estará isento do pagamento da multa contratual;



III- Estando o Contrato de Locação vigente por prazo indeterminado, quaisquer das partes, **CONTRATANTE** e/ou **CONTRATADA**, poderá rescindir o presente contrato de administração, sem a incidência da multa contratual.

11.3. Em se tratando de imóvel que já esteja locado no ato da assinatura deste contrato, poderá ser rescindido por qualquer uma das partes (**CONTRATANTE** ou **CONTRATADA**), bastando, para isso que a parte interessada comunique à outra, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem a incidência da multa contratual. Entretanto, serão devidas as taxas de administração até a efetiva rescisão deste contrato.

11.4. Rescindindo-se ou extinguindo-se o CONTRATO DE LOCAÇÃO e, não havendo manifestação expressa em sentido contrário, fica automaticamente prorrogado o presente instrumento conforme os prazos pactuados nesta cláusula.

11.5. Havendo pendências financeiras, as partes deverão quitá-las no ato do distrato.

11.6. Caso sejam as chaves do imóvel retiradas do poder da **CONTRATADA** e não devolvidas no prazo de 15 (quinze) dias, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato, ficando assegurado o direito da **CONTRATADA** de cobrar as quantias consideradas devidas em relação à administração realizada.

11.7. Procedimentos obstativos por parte do **CONTRATANTE** que venha a dificultar, impedir ou limitar o exercício normal da administração do imóvel bem como qualquer intervenção direta com o Locatário sob qualquer pretexto ou motivo, sem o consentimento expresso da **CONTRATADA**, ensejará também a rescisão deste contrato, obrigando ao **CONTRATANTE** do pagamento da multa contratual.

CLÁUSULA 12ª DA EXCLUSÃO DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATADA:

12.1. A **CONTRATADA** fica desobrigada neste instrumento, de suas cláusulas e condições nos seguintes casos:

- I- Se ocorrer interrupção no pagamento dos alugueis e encargos, em decorrência de avarias graves no imóvel e o **CONTRATANTE** ciente do fato não tomar as medidas necessárias;
- II- Durante a vigência deste instrumento, e especialmente quando o LOCATÁRIO ou FIADOR estiver sendo executado ou acionado, e o **CONTRATANTE** efetuar quaisquer entendimentos diretos com aquele(s), bem como, receber quaisquer quantias;
- III- Se ocorrer impedimento ou questionamento de ordem legal quanto à titularidade do **CONTRATANTE**;
- IV- Se houver comoção, calamidade pública e interdição do imóvel ou prédio; para realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a permanência do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 13ª DA VENDA DO IMÓVEL:

13.1. Na hipótese do **CONTRATANTE** desejar alienar a terceiros, por qualquer forma, o bem imóvel administrado e objeto deste instrumento, estando este ainda locado, deverá nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei Nº 8.245/91, conceder ao locatário a preferência na aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros, por intermédio da **CONTRATADA**.

13.2. Sendo o imóvel administrado vendido para o LOCATÁRIO, o **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** a título de honorário de intermediação e aproximação das partes, o percentual de 05% (cinco por cento) sobre o valor da venda.

13.3. Nas demais hipóteses de venda a terceiros, sem participação da **CONTRATADA**, não será devido honorário, posto que inexistente a intermediação e aproximação das partes.



CLÁUSULA 14ª
DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES:

14.1. O presente contrato representa a integralidade dos entendimentos havidos entre as PARTES, substituindo todo e qualquer acordo ou documento que seja dela divergente, ainda que anteriormente celebrado, devendo vigorar em benefício das PARTES, seus respectivos herdeiros, sucessores e cessionários, e será interpretado de conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. O não exercício, por qualquer das PARTES, de direitos relativos ao presente contrato será considerado como mera liberalidade e tolerância, não representando, em hipótese alguma, novação, revogação ou renúncia aos mesmos ou ao direito de exigi-los no futuro.

14.3. Na execução do presente contrato as PARTES determinarão sua conduta pelos preceitos da boa-fé, respeitando os valores de probidade e lealdade.

14.4. Em sendo reconhecida a invalidade, a inexecutabilidade ou a ineficácia de qualquer disposição contida no presente contrato, aquelas que não forem afetadas ou prejudicadas permanecerão vigentes. Além disso, as PARTES deverão negociar, de boa-fé, a substituição das disposições inválidas, ineficazes ou inexecutáveis por novas, assegurando que seja preservado efeito econômico que se aproxime o máximo possível das anteriores.

14.5. Nos casos de inadimplemento, o **CONTRATANTE** autoriza a **CONTRATADA** a incluir os nomes dos LOCATÁRIOS e seus respectivos FIADORES, nos competentes órgãos de proteção de créditos e similares.

14.6. Convencionam as partes contratantes que, quaisquer avisos, interpelações ou notificações de uma a outra, serão consideradas válidas quando tiverem por escrito o aceite dos mesmos e desde que remetidas para os endereços declinados neste instrumento particular e, ainda poderão ser efetuadas por e-mail, com confirmação de recebimento; para evitarem prejuízos, assumem formal compromisso de comunicar por escrito eventuais mudanças de endereço.

14.7. Concordam ainda as partes que, havendo mais de um **CONTRATANTE**, a comunicação, citação, intimação ou notificação de um **CONTRATANTE**, todos os demais serão considerados assim também devidamente comunicados, citados, intimados ou notificados, desobrigando a **CONTRATADA** de comunicação individual.

14.8. As partes se responsabilizam por todas as declarações e dados constantes do presente instrumento.

14.9. O presente contrato obrigará a herdeiros, sucessores ou cessionários de ambas as partes.

CLÁUSULA 15ª
DO FORO:

15.1. Para dirimir questões oriundas deste contrato, elegem as partes o foro da Comarca de Presidente Prudente/SP, com exclusão de qualquer outro.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma e na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos.

Presidente Prudente/SP, -- de ---- de 2019.

CONTRATANTE:

CONTRATADA:



LUKA IMÓVEIS LOCAÇÕES E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA. - ME
Lucas Marcel Jusfredo Falcon e/ou Leonardo Krasucki de Alencar

Testemunhas:

1. _____

2. _____

