

CLÁUSULA SEGUNDA- DO OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS.

CLÁUSULA SEGUNDA- DO OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS. O presente contrato, em caráter de exclusividade, tem por objeto a prestação de serviços que a CONTRATADA compromete-se a realizar em favor do CONTRATANTE, especificamente para, através dos meios usualmente utilizados no mercado imobiliário, promover a locação do imóvel especificado no item 01.3, sendo certo que a proposta do valor do aluguel mensal aquela descrita no item 03, estando a mesma **sujeita** a variação de até 10% (dez por cento) **a menor** sobre o valor mensal do aluguel de acordo com a análise de mercado realizada pela CONTRATADA no ato da locação e da modalidade da garantia locatícia conforme CLÁUSULA QUARTA abaixo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Sendo a modalidade de garantia da locação o Seguro Fiança Locatícia, para efeito de divulgação do imóvel e oferta ao mercado, o valor do prêmio mensal será acrescido ao valor do aluguel, de forma que o Locatário visualizará o preço total do aluguel, acrescido do prêmio mensal do seguro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O **CONTRATANTE** concede poderes à **CONTRATADA** para assinar por ele o contrato de locação a ser celebrado com o futuro locatário, do qual declara ter plena ciência e concordância de todas as suas cláusulas e condições. Poderá, ainda, rescindir e/ou executar contratos, transigir, desistir, compromissar, representar o **CONTRATANTE** perante quaisquer repartições públicas e/ou autárquicas e, enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel desempenho deste mandato, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes.

Para esse único e especial fim tratar todos os assuntos pertinentes a locação do imóvel objeto deste contrato poderá a **CONTRATADA**, em nome do **CONTRATANTE**, constituir advogado, outorgando-lhe poderes gerais e especiais para o foro, cobranças extrajudiciais e acordos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A **CONTRATADA** não está obrigada a representar o **CONTRATANTE** na Assembleia de condomínio.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS ALUGUÉIS, ENCARGO E REPASSES.

Para efeito de recebimento de valores perante o locatário, o **CONTRATANTE** outorga poderes a **CONTRATADA** para que esta possa assinar recibos e documentos, dando e recebendo quitações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: De cada recebimento de aluguel será abatida a comissão da **CONTRATADA** e outras deduções previstas neste instrumento. Dessa forma, o saldo remanescente assim apurado será repassado ao **CONTRATANTE**, no prazo máximo de 05 (Cinco) dias úteis após a compensação do recebimento do aluguel previsto no contrato de locação. A **CONTRATADA** efetuará os repasses mediante depósitos bancários para contas bancárias sediadas no Brasil e informadas por escrito e com antecedência razoável pelo **CONTRATANTE**. Fica desde já excluída a possibilidade de repasse em dinheiro, cheque ou outro meio de pagamento que não o depósito bancário na conta bancária informada por escrito pelo **CONTRATANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **CONTRATADA** enviará mensalmente para o e-mail informado pelo **CONTRATANTE** e disponibilizará no site www.bli.com.br, em *acesso de clientes*, através de login e senha fornecida no item 06 do Quadro Resumo, o extrato do **CONTRATANTE**, com a prestação de contas sobre as cobranças e deduções realizadas.

CLÁUSULA QUARTA - DA GARANTIA LOCATÍCIA.

O **CONTRATANTE** autoriza a **CONTRATADA** a escolher e optar, dentre as garantias locatícias previstas no art. 37 da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/91), por aquela que, no julgamento desta, mais se adaptar à locação do imóvel objeto deste contrato, garantias estas que vão abaixo elencadas:

- **Fiança;**
- **Seguro de fiança locatícia;**
- **Caução;**
- **Título de capitalização.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Nos contratos de locação que forem garantidos por seguro de fiança locatícia, ocorrendo uma eventual mora do locatário no pagamento do aluguel, a **CONTRATADA** obriga-se a comunicar o sinistro à seguradora responsável, providenciando toda a documentação necessária e acompanhando o processo até o recebimento da indenização, quando então os valores recebidos serão repassados ao **CONTRATANTE**, obedecendo as demais condições previstas na apólice contratada. Além da proteção do seguro fiança locatícia contra eventual inadimplência do Locatário, a **CONTRATADA** compromete-se a efetuar os pagamentos de condomínio nas datas pactuadas, mesmo em caso de atrasos do LOCATÁRIO. Tal obrigação da **CONTRATANTE** é limitada ao número de meses e aos valores cobertos pelo seguro-fiança relativo ao Contrato de Locação, sendo certo que a **CONTRATADA** não será obrigada a efetuar

repasses ao **CONTRATANTE** relativos a pagamentos em atraso não cobertos e/ou que superem o limite garantido pelo **seguro-fiança locatícia**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Nos casos em que a CONTRATADA vier a efetuar o repasse de quaisquer pagamentos em atraso ao CONTRATANTE, a CONTRATADA se sub-rogará, automaticamente, no direito às multas, juros, correções monetárias e demais ressarcimentos devidos pelo LOCATÁRIO e à indenização sob o seguro-fiança locatícia.

CLÁUSULA QUINTA - DA DEFESA DOS INTERESES DO CONTRATANTE.

Poderá a **CONTRATADA**, em nome do **CONTRATANTE** e com o fim único e especial para tratar de assuntos pertinentes a locação do imóvel objeto deste contrato, constituir advogado, outorgando-lhe poderes gerais e especiais para o foro, cobranças extrajudiciais e acordos, conforme parágrafo primeiro abaixo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Custas e honorários advocatícios necessários a defesa dos interesses do **CONTRATANTE** serão determinados de acordo com forma descrita abaixo:

- a) Sendo a modalidade de garantia da locação o SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA, ou TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO as custas processuais e honorários advocatícios, em ações judiciais de despejo por falta de pagamento e cobranças, ficarão a cargo da seguradora, na forma da apólice contratada ou certificado de capitalização;
- b) Para todas outras modalidades de garantia da locação, as custas processuais e honorários advocatícios em ações judiciais por falta de pagamento e cobranças, ficarão a cargo da **CONTRATADA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os honorários advocatícios devidos ao advogado constituído, advindos de cobranças extrajudiciais e acordos serão arbitrados na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, devidos após 15 (quinze) dias de inadimplemento e poderão ser cobrados diretamente ao LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Pela vigência do presente contrato de administração de imóveis, para o bom exercício da defesa dos interesses do **CONTRATANTE** fica este vetado de transigir diretamente com o LOCATÁRIO ou seu FIADOR, principalmente na hipótese de existência de débitos da locação, cobranças extrajudiciais e ações judiciais. Acordos entre as partes, entretanto, poderão ser intermediados pela CONTRATADA em seu estabelecimento, na presença de seus representantes.

CLÁUSULA SEXTA DA REMUNERAÇÃO.

O **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA**, de forma cumulativa e a título de remuneração pelos serviços que ora lhe são incumbidos, os seguintes percentuais de honorários:

- a) A Comissão de Locação no valor equivalente a 100% (cem por cento) do primeiro aluguel a título de comissão sobre a intermediação imobiliária e das relocações, desde que estas não sejam com mesmo locatário, cobradas por ocasião dos respectivos recebimentos;
- b) A Comissão Administrativa no valor equivalente a 10 % (dez por cento) sobre o valor dos aluguéis e encargos mensais cobrados;
- c) No 1º (primeiro) mês seguinte a cada período de 12 (doze) meses consecutivos de locação, fará jus a CONTRATADA, a título de Comissão de Manutenção do contrato, à remuneração de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do aluguel vigente no mês, independente da remuneração simultânea da comissão administrativa, voltando a prevalecer a remuneração prevista no *item b* nos 11 (onze) meses seguintes, e assim sucessivamente a cada novo período de 12 meses de locação, isso no caso das locações com o mesmo inquilino, inclusive nos contratos com duração superior a um ano;

CLÁUSULA SETIMA - DAS DEDUÇÕES.

Dos valores recebidos a título de aluguel será feita a seguinte dedução, mensalmente, que o **CONTRATANTE**, de logo, reconhece como justa e devida:

- a) Reembolso do valor referente a tarifas bancárias cobradas pelas instituições financeiras estipuladas na data de assinatura deste contrato em R\$ 8,90 (Oito reais e noventa centavos);

CLÁUSULA OITAVA – VIGÊNCIA, RENOVAÇÃO E RESCISÃO.

a) A vigência deste contrato fica atrelada à vigência do contrato de locação, sendo rescindido ou renovado automaticamente, respectivamente, na mesma data em que o contrato de Locação vier a ser rescindido ou renovado.

b) Qualquer uma das partes poderá rescindir este contrato a qualquer momento e a seu exclusivo critério, desde que notifique a outra Parte com 30 (trinta) dias de antecedência.

c) Caso este contrato seja rescindido pela CONTRATADA e o contrato de locação continue em vigor, a CONTRATADA se compromete a manter em vigor a apólice do seguro fiança locatícia atrelada à locação, pelo prazo de 3 (três) meses após a data da rescisão deste contrato, ou até a data da rescisão do Contrato de Locação, o que ocorrer primeiro. Na hipótese da rescisão deste contrato pelo CONTRATANTE ou em decorrência da rescisão do Contrato de Locação, a CONTRATADA ficara desobrigada de manter vigente a apólice de seguro fiança locatícia, imediatamente a partir da data de rescisão deste contrato.

CLÁUSULA NONA - DO PRAZO.

O prazo do presente contrato será por tempo determinado, sendo este igual ao tempo que durar a locação, objeto deste contrato de administração, com suas prorrogações decorrentes da lei, de eventuais aditivos ou relocações e renovações.

CLÁUSULA DECIMA - DO FORO.

Elegem as partes o **Foro da comarca de Salvador - BA** para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da execução deste contrato, com plena renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento de **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS** em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para um só fim de direito.

Salvador/BA,

CONTRATANTE

**BITTENCOURT LOPES IMÓVEIS LTDA
CONTRATADA**

TESTEMUNHA
CPF:

TESTEMUNHA
CPF: