

## **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL**

Pelo presente Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Imóvel, de um lado, **BENVENUTO IMÓVEIS E SERVIÇOS DE TECNOLOGIA LTDA ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 22.328.073/0001-40, sediada na Rua Gravataí, nº 80, Apto. 401, bairro Serra, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30.240-070, e-mail: [REDACTED], doravante denominada **BENVENUTO**, e do outro lado, [REDACTED], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) da Carteira de Identidade nº [REDACTED], expedida pela [REDACTED], inscrito(a) no CPF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliado(a) em [REDACTED], nº [REDACTED], Apto. [REDACTED], bairro [REDACTED], [Cidade], [Estado], [CEP], e-mail: [REDACTED], denominado **PROPRIETÁRIO(A)**, resolvem celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Imóvel (“o Contrato”), na forma das cláusulas e condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – Pelo presente instrumento, o(a) PROPRIETÁRIO(A) entrega aos cuidados da BENVENUTO a administração do imóvel constituído pelo [REDACTED], doravante denominado IMÓVEL, para que a BENVENUTO promova a sua locação pelo preço a ser fixado pelo(a) PROPRIETÁRIO(A), cabendo à BENVENUTO anunciar o IMÓVEL em seu site e aplicativo para *smartphone* (“Plataformas Digitais”), selecionar locatários e submetê-los à aprovação do(a) PROPRIETÁRIO(A), com cadastro condizente ao preço da locação, receber aluguéis, multas contratuais, eventuais encargos locatícios previstos no Contrato de Locação e repassá-los ao(à) PROPRIETÁRIO(A), descontados **(i)** os valores relativos à remuneração da BENVENUTO, conforme percentuais previstos na Cláusula Segunda; **(ii)** o valor relativo à taxa de condomínio incidente sobre o IMÓVEL, se for o caso, durante o período em que este estiver alugado; **(iii)** os valores relativos à contratação de seguros, conforme previsto na Cláusula Sexta, abaixo; e **(iv)** demais valores que são devidos à BENVENUTO ou a terceiros, na forma prevista neste instrumento, podendo, ainda, dar quitação, dentre outras obrigações previstas neste Contrato.

**Parágrafo Primeiro:** O(A) PROPRIETÁRIO(A) tem ciência de que o preço a ser fixado para a locação do IMÓVEL deverá compreender o valor mensal do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) incidente sobre o IMÓVEL e da taxa mensal de condomínio, se for o caso, na medida em que a responsabilidade pelo pagamento de tais encargos, durante a locação, não será do locatário.

**Parágrafo Segundo:** O(A) PROPRIETÁRIO(A), pelo presente instrumento, constitui a BENVENUTO como sua procuradora, a quem outorga poderes específicos para (i) representa-lo(a) junto a eventuais interessados em alugar o IMÓVEL, podendo, inclusive, assinar, em nome do(a) PROPRIETÁRIO(A), o Contrato de Locação do IMÓVEL (“Contrato de Locação”); (ii) representa-lo junto ao Condomínio ao qual se encontra vinculado o IMÓVEL ou à administradora do referido Condomínio, se for o caso, para quaisquer providências relativas ao pagamento da taxa mensal de Condomínio; e (iii) representa-lo(a) junto à Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais, podendo, para tanto, contratar seguros e acionar sinistros, como previsto neste instrumento. Rescindindo este Contrato, ficará automaticamente sem efeito a procuração outorgada pelo(a) PROPRIETÁRIO(A) à BENVENUTO.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – A título de remuneração pelos serviços prestados, o(a) PROPRIETÁRIO(A) pagará à BENVENUTO, no 2º (segundo) mês da locação do IMÓVEL, o percentual de 100% (cem por cento) do valor do aluguel ajustado no Contrato de Locação e, no 1º (primeiro) mês de locação e do 3º (terceiro) mês em diante, 8% (oito por cento) do referido valor.

**Parágrafo Primeiro:** O(A) PROPRIETÁRIO(A) desde já autoriza a BENVENUTO a reter, integralmente, o valor do aluguel do 2º (segundo) mês da locação do IMÓVEL e a deduzir do 1º (primeiro), do 3º (terceiro) e dos alugueis subsequentes recebidos do locatário, o valor de sua remuneração mensal, bem como o valor do seguro contratado pelo(a) PROPRIETÁRIO(A), repassando a diferença devida ao(à) PROPRIETÁRIO(A) até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido, mediante TED – Transferência Eletrônica Disponível para a conta corrente de titularidade do(a) PROPRIETÁRIO(A) junto ao Banco [REDACTED], Agência [REDACTED], Conta Corrente [REDACTED].

**Parágrafo Segundo:** A alteração da conta corrente na qual será o valor devido à(ao) PROPRIETÁRIO(A) deverá ser por ele(a) comunicada, por escrito, à BENVENUTO com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da data de repasse pela BENVENUTO, prevista no parágrafo anterior, através de correspondência eletrônica (e-mail) remetida ao seguinte endereço [REDACTED] ou mediante inserção dos novos dados na plataforma online da BENVENUTO, sob pena de a alteração somente vir a ser formalizada no mês seguinte.

**Parágrafo Terceiro:** Nenhum valor será devido à BENVENUTO pelo(a) PROPRIETÁRIO(A) durante os meses em que o IMÓVEL não estiver alugado.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – Caberá à BENVENUTO: **a)** administrar o IMÓVEL com a finalidade de promover a sua locação, selecionando com critério eventuais locatários; **b)** anunciar o IMÓVEL em suas Plataformas Digitais; **c)** vistoriar periodicamente o IMÓVEL, notadamente quando de sua efetiva ocupação ou desocupação; **d)** elaborar Contratos de Locação, bem como assiná-los por procuração, em nome do(a) PROPRIETÁRIO(A) e desde que previamente autorizado por ele(a); **e)** receber os aluguéis do IMÓVEL e repassá-los mensalmente ao(à) PROPRIETÁRIO(A), descontando-se os valores previstos neste instrumento; **f)** efetuar o pagamento da taxa de condomínio mensal incidente sobre o IMÓVEL, se for o caso, durante o período em que este estiver alugado; **g)** providenciar a renovação do Contrato de Locação ou dos termos de reajuste de aluguel em épocas oportunas, bem como denunciá-la em seu vencimento, conforme o caso; e **h)** administrar o Seguro de Fiança Locatícia, na forma da Cláusula Sexta, abaixo.

**CLÁUSULA QUARTA** – Será de responsabilidade do(a) PROPRIETÁRIO(A) o pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o IMÓVEL durante o período em que este não estiver locado.

**Parágrafo Primeiro: Independentemente da locação do IMÓVEL, o pagamento do IPTU será de responsabilidade do(a) PROPRIETÁRIO(A) durante todo o prazo de vigência deste instrumento.**

**Parágrafo Segundo: Durante o período em que o IMÓVEL estiver locado, a responsabilidade pelo pagamento da taxa mensal de condomínio será da BENVENUTO, mediante a utilização de recursos provenientes do aluguel mensal do IMÓVEL.**

**CLÁUSULA QUINTA** – Celebrado o Contrato de Locação, a BENVENUTO se obriga a prestar contas ao(à) PROPRIETÁRIO(A), anualmente, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data de aniversário do Contrato de Locação.

**CLÁUSULA SEXTA** – O aluguel do IMÓVEL será coberto pelo Seguro de Fiança Locatícia da Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais durante todo o curso da locação, cabendo ao(à) PROPRIETÁRIO(A) arcar com o pagamento do prêmio, que, nesta data, é no valor mensal equivalente a 11% (onze por cento) do aluguel ajustado no Contrato de Locação, para a cobertura básica, ou de 16,4% (dezesesseis vírgula quarto por cento) do aluguel ajustado no Contrato de Locação para a cobertura completa.

**Parágrafo Primeiro:** A cobertura básica do Seguro de Fiança Locatícia inclui proteção contra incêndio, inadimplência no pagamento de alugueis, taxas de condomínio, água, luz e gás canalizado, e assistência residencial Porto Seguro.

**Parágrafo Segundo:** A cobertura completa do Seguro de Fiança Locatícia inclui proteção contra incêndio, inadimplência no pagamento de alugueis, taxas de condomínio, água, luz, gás canalizado, assistência residencial Porto Seguro, multa por rescisão, danos ao IMÓVEL e pintura interna e externa.

**Parágrafo Terceiro:** O(A) PROPRIETÁRIO(A) tem ciência de que o valor correspondente ao seguro contratado será mensalmente descontado pela BENVENUTO do valor recebido do locatário, a título de aluguel pela locação do IMÓVEL, já que o valor do aluguel pactuado no Contrato de Locação inclui os custos com contratação de seguro.

**Parágrafo Quarto:** Caberá à BENVENUTO acionar a Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais na hipótese de ocorrência de sinistros, em observância à cobertura contratada pelo(a) PROPRIETÁRIO(A), comprometendo-se o(a) PROPRIETÁRIO(A) a informar a BENVENUTO sobre qualquer evento, de que tenha notícia, capaz de configurar um sinistro.

**Parágrafo Quinto:** O(A) PROPRIETÁRIO(A), neste ato, autoriza a BENVENUTO a contratar, em seu nome, a seguinte cobertura na hipótese de celebração de Contrato de Locação do IMÓVEL:

Seguro de Fiança Locatícia (selecionar uma das opções abaixo):

Cobertura básica:  [rubrica do(a) PROPRIETÁRIO(A)]; ou

Cobertura completa:  [rubrica do(a) PROPRIETÁRIO(A)].

**CLÁUSULA SÉTIMA** – A BENVENUTO não será responsável por eventuais danos causados ao IMÓVEL.

**CLÁUSULA OITAVA** – Na hipótese de o IMÓVEL ser locado mobiliado, a BENVENUTO não se responsabilizará pela integridade e qualidade dos móveis lá presentes, comprometendo-se a fazer constar no contrato de locação a relação dos móveis, desde que fornecida pelo(a) PROPRIETÁRIO(A).

**CLÁUSULA NONA** – Caso o(a) PROPRIETÁRIO(A) decida colocar o IMÓVEL à venda durante o período da vigência da locação, deverá comunicar sua intenção por escrito à BENVENUTO, que se encarregará de notificar o locatário acerca da intenção do(a) PROPRIETÁRIO(A), para fins do exercício do direito de preferência.

**Parágrafo Primeiro:** Havendo interesse do locatário em adquirir o IMÓVEL, a venda será processada através da BENVENUTO, que fará jus ao recebimento de comissão de intermediação no importe de 6% (seis por cento) sobre o valor da venda.

**Parágrafo Segundo:** A BENVENUTO também fará jus ao recebimento de comissão de intermediação no importe de 6% (seis por cento) sobre o valor da venda caso esta seja concretizada por comprador(es) identificado(s) e apresentado(s) ao(à) PROPRIETÁRIO(A) pela BENVENUTO.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – Até que seja assinado o Contrato de Locação, o presente instrumento vigorará a partir da data de sua assinatura e permanecerá em vigor por prazo indeterminado, podendo ser rescindido, a qualquer tempo, por qualquer das partes, mediante comunicação por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que nada seja devido se uma parte à outra.

**Parágrafo Primeiro:** Após a celebração de Contrato de Locação tendo o IMÓVEL como objeto, o presente instrumento passará a vigorar pelo mesmo prazo do referido Contrato de Locação e sua rescisão estará sujeita às penalidades previstas abaixo. Expirado o prazo de vigência do Contrato de Locação e não havendo manifestação do(a) PROPRIETÁRIO(A) quanto à sua intenção de descontinuar este Contrato, o presente instrumento será renovado automaticamente por prazo indeterminado, independentemente de qualquer outra formalidade, podendo a BENVENUTO anunciar o IMÓVEL novamente em suas Plataformas Digitais.

**Parágrafo Segundo:** Optando o(a) PROPRIETÁRIO(A) pela rescisão do presente instrumento durante o curso da locação do IMÓVEL, o(a) PROPRIETÁRIO(A) deverá pagar à BENVENUTO, a título de indenização, o valor equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente calculada proporcionalmente ao prazo restante do Contrato de Locação, no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da comunicação da rescisão.

**Parágrafo Terceiro:** Na hipótese de o locatário do IMÓVEL rescindir o Contrato de Locação celebrado com o(a) PROPRIETÁRIO(A) antes do fim do prazo estipulado, a BENVENUTO fará jus ao recebimento de 50% (cinquenta por cento) da multa prevista no Contrato de

Locação, ficando desde já autorizada a reter o valor correspondente de eventual repasse a ser efetuado ao(à) PROPRIETÁRIO(A).

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – O(A) PROPRIETÁRIO(A) declara conhecer os seus deveres listados no art. 22 da Lei nº 8.245/91, bem como os deveres do locatário, listados no art. 23 do referido dispositivo legal.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – Fica eleito o foro da cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro que venham ter, por mais privilegiando que seja.

E, por estarem de perfeito acordo, assinam o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas.

Belo Horizonte, [ ] de [ ] de 2018.

---

**BENVENUTO IMÓVEIS E SERVIÇOS DE TECNOLOGIA LTDA ME**

---

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Testemunhas:

---

Nome:

RG:

CPF:

---

Nome:

RG:

CPF: