

**CONTRATO DE CORRETAGEM  
COM EXCLUSIVIDADE  
PARA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

<b>Proprietário</b>	Nome:			
	CPF:	CI:		
	Profissão:	Est. civil:		
	End. completo:		Cep:	
	Telefone:	Celular:	e-mail:	
<b>Imóvel</b>	Endereço:		Nº/Compl.:	Cep:
	Bairro:	Cidade/Estado:		Matrícula/Cartório/Ofício
	Tipo:	Preço:	Prazo locação:	
	Finalidade:		Síndico/ Apto/ Telefone:	
<b>Banco</b>	Nome do banco:		Agência Nº:	Nome da agência:
	Conta corrente:		Favorecido:	
	CPF:			

Contrato de corretagem para a intermediação da locação do imóvel acima identificado, **REGIDO PELOS ARTIGOS 722 E SEQUINTE DO CÓDIGO CIVIL**, que entre si fazem, de um lado, o PROPRIETÁRIO acima qualificado, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE, e, de outro lado, a MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA – CNPJ: 14.502.951/0001-73, situada na Rua Dona Maria Inês, nº 219, inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 5093, com sede nesta Capital, doravante denominada simplesmente CONTRATADA, mediante as cláusulas e condições reciprocamente estipuladas e aceitas a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA DO PRESENTE CONTRATO**

O presente contrato tem caráter SEM EXCLUSIVIDADE e vigorará, enquanto não houver manifestação escrita em contrário. Fica o CONTRATANTE responsável em informar imediatamente caso a locação seja realizada por outro se não a CONTRATADA, sob pena de responder por quaisquer danos causados a terceiros pretendentes a locação do mesmo imóvel.

PARAGRAFO 1º - Uma vez alugado o imóvel, por intermédio da CONTRATADA, o prazo de vigência aqui focado se estenderá até a definitiva entrega das chaves pelo locatário.

INCISO I - Finda a locação, em não havendo manifestação expressa do CONTRATANTE afim de rescindir o presente, fica a CONTRATADA, desde já, na forma disposta nas clausulas seguintes, autorizada a ofertar o imóvel para nova locação, mediante aprovação do valor pelo locador.

PARÁGRAFO 2º - As partes, livremente e sem qualquer coação ou induzimento, convencionam como penalidade compensatória, por rescisão antecipada do presente, multa equivalente ao valor de 03 (três) aluguéis vigentes quando de sua denuncia, a ser paga pela parte que propuser a rescisão após a celebração do contrato de locação com o LOCATÁRIO. A multa é irredutível e não poderá ser atenuada sob o fundamento de cumprimento parcial da obrigação.

PARÁGRAFO 3º- A validade do presente contrato se estende aos herdeiros e sucessores das partes contratantes, a qualquer título.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DOS PODERES CONCEDIDOS À CONTRATADA**

Fica a CONTRATADA autorizada a obter para a contratante negócio imobiliário consistente na locação do imóvel descrito no preâmbulo, o que deverá ser feito de acordo com a lei vigente e observadas as disposições contidas no presente contrato, podendo a mesma administrar a locação, assinar contratos de locação com cláusulas necessárias e/ou convenientes, contratos estes que poderão ser garantidos por qualquer modalidade de garantia prevista em Lei, podendo ainda, rescindir e/ou executar Contratos, receber, dar quitação, transigir, desistir, compromissar, representar o CONTRATANTE perante quaisquer repartições públicas e/ou autárquicas, devendo, para tanto, praticar todos os atos necessários ao fiel desempenho deste mandato, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes. Declara desde já, o CONTRATANTE que, em caso de contratação do seguro fiança, está ciente e acorde com os termos ofertados pela seguradora, conforme apólice cedida pela seguradora.

Parágrafo Único: **Declaro, que concordo em receber notificações e divulgações exclusivamente em formato eletrônico, anuindo expressamente, ainda, com o uso de registros e assinaturas eletrônicas/digital.**

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO**

O valor inicial do aluguel do imóvel fica ajustado pela importância mencionada no preâmbulo do presente contrato, devendo, porém, nas locações subseqüentes, ser reajustado nos termos e pelos índices oficiais vigentes à época da prorrogação ou relocação, ficando, portanto, nesta hipótese, excluída a exigência de prévia consulta ao CONTRATANTE quanto ao valor do reajustamento ou relocação.

## **CLÁUSULA QUARTA – DOS HONORÁRIOS**

Pela corretagem na intermediação da locação do referido imóvel, será pago à CONTRATADA, mensalmente pelo CONTRATANTE, a remuneração correspondente a **10% (dez por cento)**, incidente sobre **o valor integral do aluguel mensal fixado no contrato de locação e eventuais acréscimos provenientes de multas, juros correção monetária e multa rescisória**, que será deduzida mensalmente dos valores recebidos do LOCATÁRIO, exceto quanto ao primeiro aluguel, do qual será cobrado um percentual adicional de **90% (Noventa por cento)** a título de remuneração pelo trabalho de confecção de fichas de cadastro dos diversos candidatos, do contrato de locação, laudos de vistoria, marketing e outras despesas.

PARÁGRAFO 1º - Caso o CONTRATANTE, por liberalidade, opte por conceder desconto ou ocorra a alteração da data de vencimento que implique em pagamento de valor inferior ao inicialmente previsto para o primeiro aluguel, ainda assim ficará resguardado à CONTRATADA o direito de recebimento do percentual de 50% ( cinquenta por cento) sobre o valor integral do aluguel mensal fixado no contrato de locação, pelo que o CONTRATANTE autoriza que aluguéis recebidos posteriormente sejam revertidos à CONTRATADA para alcançar o referido percentual.

PARÁGRAFO 2º - A comissão prevista nesta cláusula não poderá, em hipótese alguma, ser inferior a **R\$ 130,00 (cento e trinta reais)**, ainda que este valor ultrapasse o percentual de 10% (DEZ POR CENTO) nela previsto.

## **CLÁUSULA QUINTA – DO RECEBIMENTO DOS ALUGUÉIS**

A CONTRATADA levará a crédito do CONTRATANTE, em sua conta indicada, até o 5º dia útil após o pagamento estipulado no contrato de locação, após a compensação bancária, os valores recebidos referentes ao aluguel, descontadas as despesas de transferência no valor de R\$ 5,20, impostos sobre movimentação bancária. O saldo a favor do CONTRATANTE ficará à sua disposição, devendo o escritório da CONTRATADA fazer o depósito em seu nome ou de quem o (a) mesmo (a) indicar, no Banco discriminado no preâmbulo deste contrato.

PARÁGRAFO 1º - Caso haja adiantamento voluntário e espontâneo, pela CONTRATADA, do (s) valores de aluguel (és), tributos e demais encargos da locação devidos pelo locatário à

CONTRATANTE, eventuais multas, juros, correção monetários e honorários de advogado apurados serão, INTEGRALMENTE, revertidos em benefício da CONTRATADA.

PARÁGRAFO 2ª - Estando desocupado o imóvel, as despesas com o pagamento das contas de luz, imposto predial, água, seguro de incêndio e outros encargos, SERÃO DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE DO CONTRATANTE, competindo a esta a obrigação pelo levantamento dos valores devidos.

PARÁGRAFO 3ª - Caso o contrato de locação venha a ser garantido por modalidade de pagamento garantido de aluguel, o repasse ao Contratante observará integralmente as regras, prazos e condições da garantidora escolhida no contrato de locação, podendo ocorrer em data fixa previamente ajustada, independentemente do efetivo pagamento pelo Locatário, desde que configuradas as hipóteses de cobertura previstas no instrumento de garantia.

PARÁGRAFO 4ª - Os custos, prêmios, tarifas, comissões ou quaisquer encargos vinculados à modalidade de pagamento garantido serão aqueles definidos pela garantidora e expressamente previstos no contrato de locação e no respectivo instrumento de garantia, ficando a Contratada autorizada a proceder às cobranças e repasses na forma ali estabelecida.

PARÁGRAFO 5ª - Em ocorrendo inadimplemento do Locatário, a Contratada adotará as medidas administrativas e jurídicas cabíveis para a cobrança, inclusive acionamento da garantidora, ficando o Contratante ciente de que o pagamento garantido estará condicionado à manutenção da cobertura contratada e às hipóteses de exclusão e limites previstos pela garantidora e constantes do contrato de locação.

PARÁGRAFO 6ª - Os valores eventualmente pagos pela garantidora ao Contratante não importam em quitação do débito do Locatário, nem em renúncia a direitos de cobrança, autorizando desde já a sub-rogação da garantidora e, quando necessário, da Contratada, nos créditos e direitos do Contratante decorrentes da locação, até o limite do que for desembolsado, para fins de ressarcimento, nos termos da lei e do instrumento de garantia.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA E OUTRAS DESPESAS**

Ficam a cargo exclusivo da CONTRATADA os honorários advocatícios das ações de despejo por falta de pagamento e execução de débitos relativos a aluguel (és), COM EXCEÇÃO DAS CUSTAS, EMOLUMENTOS E TAXAS JUDICIAIS, as quais são de inteira responsabilidade do CONTRATANTE.

PARAGRAFO ÚNICO - As custas, emolumentos e taxas judiciais integrarão o débito cobrado nas ações e serão cobrados do locatário/fiadores que, no entanto, não estarão obrigados ao pagamento caso lhes seja conferida a gratuidade da justiça, nos termos da lei.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA PUBLICIDADE**

A CONTRATADA irá promover toda e qualquer publicidade necessária à captação de interessados na locação do imóvel objeto deste.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA GUARDA, VIGILÂNCIA E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL ENQUANTO DESOCUPADO**

Caberá exclusivamente ao CONTRATANTE, a responsabilidade pela segurança, conservação e manutenção do imóvel, bem como a coleta das correspondências, cobranças de condomínio, IPTU, água, luz e quaisquer outras que porventura forem enviadas para o imóvel até a entrega das chaves ao LOCATÁRIO.

PARAGRAFO ÚNICO - Por se tratar de uma prestação de serviço sem exclusividade a CONTRATADA não responsabiliza por danos, furtos (se houver) causado ao imóvel em virtude que as chaves do mesmo se encontram em posse de outras administradoras. Cabendo única e exclusivamente à CONTRATANTE responsabilidade pelo imóvel.

#### **CLÁUSULA NONA – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO**

Fica a CONTRATADA autorizada a contratar o seguro contra incêndio do imóvel objeto deste instrumento, em companhia de seguros de sua livre escolha, no valor venal atualizado do mesmo,

em nome do CONTRATANTE, debitando ao LOCATÁRIO o valor do prêmio equivalente.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA VENDA DO IMÓVEL**

Se, no curso da locação sob a administração da Contratada, for do interesse do Contratante vender o imóvel objeto desta locação, este desde já autoriza que a venda será processada com exclusividade pela Contratada, ficando ajustada a comissão de intermediação de 6% sobre o valor da venda. A referida comissão será igualmente devida caso o Locatário pretenda adquiri-lo, exercendo, na oportunidade, seu direito de preferência.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CLÁUSULA ESPECIAL**

Se solicitado, O CONTRATANTE, desde já, autoriza a CONTRATADA a inserir no Contrato de Locação cláusula especial concedendo ao LOCATÁRIO, o direito de restituir a posse do imóvel locado e rescindir o contrato de locação, sem o pagamento de multa rescisória, após completos 18 (dezoito) meses de vigência do contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO IMPOSTO DE RENDA**

O CONTRATANTE declara, nesta oportunidade, ter conhecimento de todas as regras estabelecidas pela RECEITA FEDERAL para o recolhimento do IMPOSTO DE RENDA (CARNÊ- LEÃO), principalmente ao que se refere a prazos, formas e percentuais para a sua regular efetivação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

Declara o CONTRATANTE, nos termos do art. 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91, que entrega para administração o imóvel objeto do presente contrato totalmente liberado para o exercício da posse mansa e desembaraçada, e, ainda, que o mesmo se encontra em estado de conservação capaz de servir completamente ao uso a que se destina.

Fica ainda estabelecido que, para a constatação do exato cumprimento das condições constantes nesta cláusula, o CONTRATANTE se responsabiliza pela reparação de possíveis danos, avarias e defeitos existentes no imóvel, ainda que ocultos e anteriores ao início de eventual locação, isentando a CONTRATADA de quaisquer reponsabilidades por reparos que o referido imóvel necessitar.

Outrossim, as partes ajustam que, caso haja gás em cilindros no imóvel locado, o CONTRATANTE compromete-se a entregar o cilindro completamente vazio no início da locação e também recebê-lo ao final da locação vazio, não sendo responsabilidade da CONTRATADA a medição e/ou cobrança do gás do locatário do imóvel.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS REPAROS NO IMÓVEL**

Tendo em vista que a CONTRATADA não presta serviços outros que não a corretagem imobiliária e que não possui em seus quadros de funcionários pedreiros, bombeiros hidráulicos, eletricitas e afins, restará a mesma isenta de qualquer responsabilidade caso o CONTRATANTE lhe peça indicação de prestadores de serviços de reformas para intervenções no bem no curso ou na rescisão da locação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS**

Ao assinar este contrato, manifesto de forma livre, informada e inequívoca meu consentimento no tratamento dos meus dados pessoais para a finalidade específica de realização de eventual negócio jurídico de locação de imóvel, em conformidade com a Lei nº 13.709 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), bem como o seu compartilhamento com terceiros visando a execução do objeto deste contrato.

Autorizo ainda, a utilização dos meus dados pessoais aqui coletados por ocasião deste contrato, a critério da Mega Aliança Administradora de Imóveis, para as seguintes outras finalidades: email marketing, inclusão na lista de clientes da empresa, etc.”

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO**

Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte/MG, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação ou procedimento judicial resultante de obrigações ou direitos decorrentes do presente contrato.

Belo Horizonte,

---

Contratante:  
CPF:

---

Contratada: Mega Aliança Administradora de Imóveis Ltda  
CNPJ: 14.502.951/0001-73

TESTEMUNHAS:

---