

Pelo presente instrumento particular, **CONTRATANTE** e **CONTRATADA**, tem entre si justo e contratado, de forma irrevogável e irretratável, a presente **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE: PROMOÇÃO DE VENDAS, ARQUIVISTA DE DOCUMENTOS E COBRADOR DE DÍVIDAS**, sendo a **CONTRATANTE** doravante denominada simplesmente de **PROPRIETÁRIA** e o **CONTRATADO** de **GESTOR**.

## **DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – A **PROPRIETÁRIA** confere poderes ao **CONTRATADO** por mandato especial no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO** anexo, a fim de **PROMOVER VENDA, ARQUIVAR DOCUMENTOS E COBRAR DÍVIDAS** inerentes ao (s) contrato (s) celebrado (s) com terceiro (s) tendo como objeto o (s) imóvel (is) de sua propriedade, podendo exercer todos os atos necessários ao cumprimento de sua prestação com amplos poderes para o foro em geral com fiel observância da legislação em vigor aplicável.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – Consistirá ao **GESTOR** no (s) contratos de **ALUGUEL (IS)** de imóvel (eis), automóvel (eis) ou máquina (s) agrícolas ou para construção: elaborar e assinar contrato de locação e seus anexos (termos de vistorias), estipular prazos e condições de contratação, receber e dar quitação de haveres, fazer acordo, aplicar reajuste conforme índices de mercado, arquivar documentos das partes e cobrar dívidas e encargo (s) do contrato, obedecendo à legislação específica em vigor.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Cabe ao **GESTOR** no (s) contrato de **VENDA (S)** A **PRAZO** de imóvel (eis), automóvel (eis) ou máquina (s) agrícolas ou para construção, promover a venda do (s) objeto (s) por todos os meios físicos e digitais disponíveis, arquivar documentos e realizar cobranças de parcelas vencidas e não pagas, pelos meios legais.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – O **GESTOR** avaliará os pretensos contratantes com absoluta cautela, devendo, para isso, utilizar as formas possíveis para verificar a idoneidade dos mesmos e de seus fiadores, não podendo, porém, ser responsabilizada por eventuais prejuízos, em especial a falta de pagamento dos haveres e encargos, danos provocados ao (s) objeto (s) e, ainda, insolvência de terceiros.

**CLÁUSULA QUARTA** – Pela prestação dos serviços o **GESTOR**, microempreendedor individual (MEI), enquadrado no art. 966 da Lei nº 10.406/2002, atendendo os requisitos do art. 91, da resolução nº 94, do Comitê Gestor do Simples Nacional, de 29/11/2011, optante pelo simples nacional, fica desobrigada de emitir Nota Fiscal de Serviços, nos termos do art. 75 do regulamento do ISS, pela Prefeitura de Natal/RN (<http://www.natal.rn.gov.br/semut/legislacao/RegulamentoISS.pdf>) mediante as cláusulas e condições abaixo discriminadas e disposições da Lei nº 10.406/02 – Código Civil.

#### **DA RESPONSABILIDADE DO GESTOR**

**CLÁUSULA QUINTA** – Enquanto perdurar a responsabilidade do **GESTOR**, as despesas de cobrança extrajudicial correrão por sua conta, exceto se necessária **NOTIFICAÇÃO** por carta registrada com aviso de recebimento – AR ou via cartório, correndo, neste caso, as despesas por conta da **PROPRIETÁRIA** a ser ressarcida na prestação de contas mensal, oportunidade em que prestará informações sobre todas as providências.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O **GESTOR** se sub-rogará, legal e expressamente em todos os direitos, ações, privilégios a **PROPRIETÁRIA** contra os devedores e seus fiadores, podendo inclusive agir em seu próprio nome, em juízo ou fora dele.

**CLÁUSULA SEXTA** – O **GESTOR** fará prestação de contas mensal até o 7º (SÉTIMO) dia útil após o vencimento do aluguel previsto no contrato de locação, podendo o **PROPRIETÁRIO** acessar ao site indicado no quadro demonstrativo a fim de obter relatórios e outras informações ali disponíveis para controle de seus rendimentos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** É de livre competência do **GESTOR**, decidir qual a modalidade da garantia contratual, dentre as previstas na Lei, a ser praticada nas contratações, observando critérios próprios de análise de crédito e aprovação cadastral dos interessados.

#### **DA RESPONSABILIDADE DA PROPRIETÁRIA**

**CLÁUSULA SÉTIMA** – É responsabilidade da **PROPRIETÁRIA**, antes ou após a vigência dos contratos, com relação à bem (ns) imóvel (eis), os pagamentos de encargos como: taxas de condomínio, água e esgoto, energia, IPTU, taxa de lixo, seguros, como também a segurança, manutenção, limpeza, dedetização e reformas: pinturas, consertos e reparos.

O pagamento desses encargos poderá ser feito pelo **GESTOR**, mediante depósito antecipado da importância em conta bancária e a prestação de contas será feita, mensalmente, com o envio dos comprovantes quitados, por e-mail, para a **PROPRIETÁRIA**.

## **DOS HONORÁRIOS – CAPTAÇÃO E GESTÃO**

**CLÁUSULA OITAVA** – Pela **PROMOÇÃO DE VENDA DOS SERVIÇOS** de aluguel (eis) ou venda (s) em parcelas, ofertados pela **PROPRIETÁRIA**, que consiste na prospecção do cliente, análise de crédito, elaboração de contratos e vistoria patrimonial a **PROPRIETÁRIA** pagará ao **GESTOR**, a título de **taxa de serviço inicial**, o valor indicado no quadro demonstrativo da página inicial, que deverá ser cobrado no ato do depósito da garantia da locação, que se inicia, ou no primeiro vencimento, à critério do **GESTOR**.

**CLÁUSULA NONA** – Pela **GESTÃO DE CONTRATO (S)** para a **PROPRIETÁRIA**, que consiste na emissão de boletos, repasses mensais, cobrança telefônica e telemática, suporte operacional as partes, envio e recebimento de correspondências inerentes ao negócio, representação junto ao condomínio, levantamento de débitos e vistoria ao final do contrato o **GESTOR** faz jus a remuneração indicada no quadro demonstrativo da página inicial. Somente é devido a remuneração da **PROPRIETÁRIA** para o **GESTOR**, à título de **taxa de manutenção recorrente**, as prestações/mensalidades efetivamente adimplidas nos contratos sob gestão, conforme indicado no quadro demonstrativo, devido mensalmente mediante o recebimento dos pagamentos cobrados em favor da **PROPRIETÁRIA**.

## **DAS DESPESAS OPERACIONAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA** – O **GESTOR** se responsabiliza pelo pagamento dos custos operacionais da **PROMOÇÃO DOS CONTRATOS DE VENDA E/OU LOCAÇÃO** da **PROPRIETÁRIA**, tal como: anúncios em jornais, internet, placas, adesivos ou faixas afixadas no (s) imóvel(eis), lavra de termo de vistoria, visita(s) do(a) gestor(a) ao(s) imóvel(eis) com o(s) pretendente(s).

**PARÁGRAFO ÚNICO**: O **GESTOR** comprometer-se-á em anunciar o (s) bem (ns) imóvel (eis) e automóvel (eis), vinculado (s) neste contrato pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo a seu critério voltar a anunciar o referido imóvel findo o prazo neste parágrafo. Terminando o prazo poderá manter afixado no (s) imóvel (eis) placa, adesivo ou faixa para divulgação.

## **DA COBRANÇA E PRESTAÇÃO DE CONTAS**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – É de competência do **GESTOR** a emissão e envio de carnes de pagamentos, boletos individuais, notificações extrajudiciais e outros meios de cobrança dos haveres, da **LOCATÁRIA** para a **PROPRIETÁRIA**. O ônus da impontualidade e a multa de rescisão prevista nas cláusulas do contrato de locação serão cobrados pelo **GESTOR**, não podendo a **PROPRIETÁRIA** dispensar, salvo se, ela responder pessoalmente perante o **GESTOR** por esses pagamentos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **GESTOR** emitirá os boletos bancários referente a alugueis e IPTU para crédito em conta própria, sendo devido o repasse, debitado a taxa de serviço indicada no quadro demonstrativo, para a conta da **PROPRIETÁRIA** sempre nos seguintes prazos:

- a) Cobranças compensadas do dia 1º ao dia 10, até o dia 20 do mês corrente;
- b) Cobranças compensadas do dia 11 ao dia 20, até o dia 30 do mês corrente;
- c) Cobranças compensadas do dia 21 ao dia 30, até dia 10 do mês subsequente;

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Valores recebidos na sede do **GESTOR**, aqueles não pagos após 30 (trinta) dias do vencimento, serão recalculados (multa e juro) e repassados a **PROPRIETÁRIA**, debitada a taxa de serviços, no prazo acima indicado, contabilizando o desconto dos honorários de cobrança, quando aplicado, conforme a **CLÁUSULA QUINTA**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O sistema de cobrança que inclui a geração de boletos e relatórios, acesso a informações aos proprietários e inquilinos via internet, impressões de boletos e envio de correspondências comuns serão viabilizados por convênio entre o **GESTOR** e instituição bancária à sua livre escolha. Caso a **PROPRIETÁRIA** mantenha relação com instituição bancária diversa daquela escolhida pelo **GESTOR** as despesas bancárias relativas a taxas de transferências de valores mensais (DOC e TED) entre a conta do **GESTOR** e a conta da beneficiária final, seja própria ou de terceiro por ele indicado, correrá por conta da **PROPRIETÁRIA**, se ali esperareceber seus haveres.

PARÁGRAFO QUARTO: As despesas de cobrança, tais como emissão, envio e impressão de boletos correrão por conta do **GESTOR** até o dia 31/12/2016, data limite para obrigatoriedade da abertura de conta de recebimento, consoante a Lei nº 12.865 dos bancos virtuais. Após o início da vigência da lei retro citada caberá ao **PROPRIETÁRIO** arcar com o custo de emissão de cobrança, variável de acordo com a melhor taxa ofertada pelo mercado.

## **A CUSTÓDIA DE DEPÓSITOS DE GARANTIA**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - A custódia de qualquer importância depositada pela **LOCATÁRIA**, como garantia do aluguel (caução em dinheiro) é de total responsabilidade do **GESTOR**, devendo este arcar com a guarda e atualização, sendo responsável pela eventual restituição ao final do contrato de aluguel, observando as condições de cada contrato. Faculta a **DEPOSITANTE** da garantia, após a disponibilização da garantia na conta do **GESTOR**, se for de seu interesse, solicitar por e-mail a transferência da garantia para conta da **PROPRIETÁRIA**, declarando, no requerimento, a isenção e responsabilidade do **GESTOR** para futura restituição do erário.

## **DOS HONORÁRIOS – ADVOGADO CONTRATADO**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – Em caso de propositura de ação judicial para defesa dos direitos da **PROPRIETÁRIA**, relacionado ao (s) contrato (s) gerido (s), a mesma será representada judicialmente pelo **GESTOR**.

PARÁGRAFO ÚNICO: As despesas de custas processuais correrão pela **PROPRIETÁRIA** além dos honorários do advogado, à base de 20% (vinte por cento) do valor da causa, pela parte vencida, sem prejuízo dos honorários de sucumbências devidos integralmente ao **ADVOGADO** contratado, nos termos da Lei.

## **DA VIGÊNCIA CONTRATUAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** – O presente contrato vigorará pelo período de vigência dos contratos de aluguel ou compra e venda que este fique vinculado, sendo prorrogado automaticamente por períodos iguais e sucessivos, caso a parte interessada não comunique a outra sua intenção de rescisão com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Havendo rescisão pela **PROPRIETÁRIA** é devida a prestação de contas pormenorizada e o pagamento da multa rescisória indicada na **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA**.

## **DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** – Em caso de rescisão deste contrato com a retirada do (s) contrato (s) do **GESTOR** por iniciativa da **PROPRIETÁRIA** tendo contrato vigente de compra e venda ou locação de imóvel (eis), esta pagará, a título de ressarcimento ao **GESTOR** o equivalente a **01 (uma) mensalidade integral**, por cada ano vincendo, ou sua proporção por período menor, por contrato em curso.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Caso a **PROPRIETÁRIA** seja impedida, por determinação judicial, de dispor do (s) bem (s) cujo contratos estejam sob a responsabilidade do **GESTOR**, ficará, automaticamente, isenta de cobrança de qualquer multa rescisória, devendo somente o ressarcimento das despesas efetivamente comprovadas (anúncios, placas e outras despesas com o imóvel) pelo **GESTOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** – A infração a qualquer das cláusulas estabelecidas neste contrato, sujeitará a parte infratora a multa correspondente à 03 (três) vezes o valor da **taxa de serviço inicial** indicada na **CLAUSULA OITAVA**, sem prejuízo da cobrança à título de ressarcimento, citada na **CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA** se a causa for exclusiva da **PROPRIETÁRIA**.

## **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** – O **GESTOR** poderá substabelecer os direitos deste contrato, desde que tenha justo motivo para tanto e, ainda, que comunique o fato previamente a **PROPRIETÁRIA**.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** - As partes se responsabilizam pelas informações aqui declaradas e a autenticidade das assinaturas lançadas no instrumento, sob pena de responderem civil e criminalmente.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA** – Elegem, as partes, o foro da cidade de Natal/RN para dirimir as questões oriundas da interpretação ou aplicação deste contrato, com exclusão dos demais, por mais privilegiados que sejam.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA** – Elegem, as partes, o foro da situação do imóvel quando a origem do crédito for de relação elencada no art. 58, II da Lei nº 8245/91 e para dirimir as questões oriundas da interpretação ou aplicação deste contrato no âmbito das demais prestações de serviços, fica eleito o foro da cidade de Natal/RN, com exclusão dos demais, por mais privilegiados que sejam.

**Marcus Brasil Gestor Imobiliário é um micro empreendedor individual, enquadrado no artigo 966 da Lei nº10.406/2002, atendendo os requisitos do artigo 91, da resolução nº 94, do Comitê Gestor do Simples Nacional, de 29/11/2011, optante pelo simples nacional, e seus serviços consistem:**

### **Promoção de Vendas (Comercial | Industrial | Temporada | Judicial)**

- Identificação de Oportunidades;
- Venda com Velocidade e Valor Justo;
- Representação por Procuração;
- Estudos de Viabilidade;
- Investimentos Sob encomenda;
- Arrematação em Leilões.

### **Cobranças em Contratos (Imóveis | Condomínios | Associações | Serviços Educacionais)**

- Recebimento de Cobranças Recorrentes e Controle de Encargos para Escolas, Clubes e outras Associações;
- Gestão de Centros Comerciais, Estacionamentos e Shopping;
- Gestão em Contrato de Aluguel Garantido;
- Gestão em Contrato de Aluguel Antecipado;
- Gestão em Contrato de Aluguel Compartilhado (Escritório Virtual);
- Gestão em Contrato de Aluguel Sob Medida (Contrato de Construção para Locação).
- Gestão em Contrato de Aluguel de Imóveis Mobiliados para Temporada.

### **Avaliações de Acervo Patrimonial (Imóveis | Máquinas | Frotas)**

- Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica – PTAM;
- Assistência Técnica em Processos Judiciais;

### **Serviços Cartoriais**

- Escrituração e Registros Imobiliários;
- Despachante Cartorário;

## **Serviços Técnicos**

- Localização de Imóveis e Topografia;
- Licenciamento de Obras e Ambiental;
- Reformas e Construções.

## **Serviços Financeiros**

- Financiamento e Consórcio Imobiliário;
- Financiamento Direto com o Vendedor;

## **Arquivo Físico e Virtual**

- Arquivo de Documentos Digitalizados em Servidores;

## **Recuperação de Ativos (Administrativo e Judicial)**

- Notificação Extrajudicial;
- Ação de Cobrança;
- Despejo e Execução Contratual;
- Ações Revisionais e Renovatórias de Aluguel;
- Usucapião e Possessórias;
- Assistência Condominial;