



**Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Intermediação e  
Administração Imobiliária para fins de locação,  
Instrumento de Procuração e Pactuação.**

**ADMINISTRADORA:** PONTUAL IMOVEIS UBERLANDIA LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 37.744.918/0001-55, com sede na AV Getulio Vargas 4803, Bairro Jardim das Palmeiras, Uberlandia MG – CEP 38412-324, representada por Carlos Alves Neto CRECI-MG 21.463F, doravante denominada "PONTUAL"

**PROPRIETARIO/LOCADOR:**

Nome: \_\_\_\_\_  
Data Nascimento: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Local de Nascimento: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_ Identidade: \_\_\_\_\_  
Estado Civil: \_\_\_\_\_ Profissão: \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Telefone: \_\_\_\_\_ Celular: \_\_\_\_\_  
Banco: \_\_\_\_\_ Agência: \_\_\_\_\_ Conta Corrente nº: \_\_\_\_\_ doravante denominada "CONTRATANTE".

**DADOS DO IMÓVEL ("Imóvel")**

|         |  |             |  |                           |     |
|---------|--|-------------|--|---------------------------|-----|
| Tipo:   |  | Finalidade: |  | Edifício (se for o caso): |     |
| Rua:    |  | Nº:         |  | Complemento:              |     |
| Bairro: |  | Cidade:     |  | Estado:                   | CEP |

Voltagem ( ) 220W ( ) 110W

Animais ( ) SIM ( ) NÃO ( ) APENAS PEQUENO PORTE

Taxa de mudança ( ) SIM ( ) NÃO VALOR: \_\_\_\_\_

**DETALHES DO IMÓVEL PARA ANÚNCIO**

|                               |                                    |                                |                            |                                               |                     |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| Aluguel:                      | Área útil:                         | Nº de quartos (inclui suítes): | Nº de suítes:              | Nº de banheiros (Ñ inclui os de serviços):    | Qnt. De vagas:      |
|                               |                                    |                                |                            |                                               |                     |
| Imóvel mobiliado?(Sim ou não) | Água individualizada? (Sim ou não) | Gás canalizado? (Sim ou não)   | Ter armários? (Sim ou não) | Onde deixará as chaves? (Pontual ou Portaria) | Qnt. de chaves:     |
|                               |                                    |                                |                            |                                               |                     |
| Valor do condomínio:          | Adm. de condomínio:                | Contato:                       | Síndico (Nome):            | Síndico Contato:                              | Portaria (Contato): |
|                               |                                    |                                |                            |                                               |                     |

**ENCARGOS DO IMÓVEL\***

|             |      |       |      |  |  |
|-------------|------|-------|------|--|--|
| -           | DMAE | CEMIG | IPTU |  |  |
| Sequencial: |      |       |      |  |  |
| Valor:      |      |       |      |  |  |

**\* IMPORTANTE:**

- AS TAXAS NÃO INFORMADAS PELO PROPRIETÁRIO, NÃO SERÃO ADMINISTRADAS PELA PONTUAL.**
- FICA O CONTRATANTE CIENTIFICADO DE QUE, CASO ELE VENHA A INFORMAR A EXISTÊNCIA DE TAXAS APÓS O INÍCIO DA LOCAÇÃO, NÃO PODERÁ EXIGIR DO LOCATÁRIO O PAGAMENTO DESTAS.**

A **PONTUAL IMOVEIS** oferece ao CONTRATANTE em caso de inadimplência **ALUGUEL GARANTIDO** nos limites da Clausula 7 do "Instrumento Particular de Intermediação e Administração Imobiliária Para Fins de Locação"

### **TAXA PELOS SERVIÇOS PRESTADOS**

Como forma de remuneração dos serviços prestados o CONTRATANTE pagará à PONTUAL:

- a) Pelos serviços de **prospecção e intermediação** será pago o correspondente a **50% (Cinquenta %)** do valor bruto de um aluguel descontado no primeiro aluguel; independente de descontos ou carências;
- b) Pelo serviço de **administração** será pago **10% (dez por cento)** do valor do aluguel ao mês, juros, multas e demais ônus da impontualidade, não podendo esta remuneração, ser inferior a 7% (Sete por cento) de um Salário Mínimo vigente à época dos recebimentos.
- c) **O Proprietário opta por receber o aluguel através de:** ( ) Cheque Bancário a ser retirado na Imobiliária ( ) Transferência Bancária arcando com os custos dos encargos conforme item 4.3 do Instrumento Particular de Intermediação e Adm. Imob. Para Fins de Locação.
- d) Caso o Proprietário opte que a PONTUAL faça a administração de outros valores como CONDOMINIO, AGUA, IPTU e/ou qualquer outra tarifa vinculada a cobrança do aluguel também sera cobrado a taxa de Administração sobre estes.

### **INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO**

**O CONTRATANTE nomeia e constitui a PONTUAL como sua procuradora**, outorgando-lhe todos os poderes necessários para representá-lo perante órgãos e entidades da administração em assuntos relacionados ao Imóvel (Prefeitura De Uberlândia , DMAE, CEMIG, Administradoras de Condominio e etc), bem como para celebrar, aditar ou rescindir contratos de locação do imóvel supra identificado, receber os aluguéis, celebrar acordos, dar e receber quitação, transigir direitos e obrigações contratuais, firmar cláusulas compromissórias inseridas no contrato de locação ou em instrumento apartado que a ele se refira, contratar advogados, substabelecendo-os os poderes aqui outorgados para o fim específico de representá-lo judicialmente em ações relacionadas à locação do imóvel, observado o disposto na "CLÁUSULA NONA: ASSISTÊNCIA JURÍDICA E CUSTAS PROCESSUAIS" do "Instrumento Particular de Intermediação e Administração Imobiliária para Fins de Locação".

### **TERMO DE DECLARAÇÕES**

Por meio deste Instrumento o CONTRATANTE declara que:

1. **Leu, compreendeu, recebeu explicações e está plenamente de acordo com todos os termos e condições do "Instrumento Particular de Intermediação e Administração Imobiliária Para Fins de Locação" da PONTUAL IMOVEIS, bem como leu, compreendeu, recebeu explicações e está plenamente de acordo com todos os termos e condições do "Contrato de Locação" a ser utilizado caso a locação seja intermediada pela PONTUAL.**
2. Tem pleno conhecimento que tanto o "Instrumento de Intermediação e Administração Imobiliária Para Fins de Locação", quanto o "Contrato de Locação" acima descritos encontram-se disponíveis no sítio eletrônico da PONTUAL IMOVEIS, qual seja: <https://www.pontualimoveisudi.com.br/central-do-proprietario>
3. Concorde que a PONTUAL negocie o aluguel do seu imóvel com potenciais inquilinos utilizando qualquer das modalidades de garantias locatícias admitidas na Lei do Inquilinato;
4. Autoriza que o prazo da locação para fim residencial seja de 36 meses com isenção de multa rescisória após o 12º mês de locação;
5. Concorde que a data do vencimento do aluguel será todo dia 10 e o repasse do valor líquido (após retenção da integralidade das taxas pelos serviços prestados) será realizado até 10 dias corridos subsequente à data de recebimento do aluguel, que aluguéis onde houver garantias o mesmo sera cobrado mes VENCIDO.
6. Assume a responsabilidade pelas informações fornecidas sobre o imóvel, bem como isenta a PONTUAL de qualquer responsabilidade relacionada a quebras contratuais e danos a terceiros na hipótese de o CONTRATANTE deixar de informar prontamente à PONTUAL quaisquer alterações no anúncio, em especial, nos casos de o imóvel não mais estar disponível para locação, tiver sido locado sem intermediação da PONTUAL ou tiver havido qualquer alteração nos valores de condomínio e/ou IPTU informados;
7. É legítimo proprietário e/ou possuidor do imóvel, que se encontra livre e desonerado de quaisquer direitos, obrigações e ônus que possam comprometer o contrato de locação para terceiros, assumindo o dever de assim mantê-lo enquanto vigentes este instrumento e o Contrato de Locação, isentando a PONTUAL de quaisquer responsabilidades decorrentes de medidas propostas contra ela pelo locatário e/ou terceiros;
8. Concorde que o "Instrumento de Intermediação e Administração Imobiliária para Fins de Locação" perdurará enquanto viger o contrato de locação do imóvel, inclusive nas hipóteses em que este vier a ser prorrogado ou ser locado para outro locatário, consoante os termos da 'CLÁUSULA TERCEIRA: VIGÊNCIA DO CONTRATO' do aludido instrumento.

As partes se comprometem a fazer este negócio sempre bom, firme e valioso entre si e seus herdeiros, a qualquer título. E elegem o Foro da Comarca do Uberlândia para processar e julgar qualquer procedimento que decorra direta ou indiretamente do presente contrato, firmando-o em 02 (duas) vias de igual teor.

Uberlândia, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Contratante

\_\_\_\_\_  
Pontual Imóveis



## **Instrumento Particular de Contrato de Intermediação e de Administração Imobiliária para fins de locação.**

O CONTRATANTE e a PONTUAL IMOVEIS UBERLANDIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.744.918/0001-55 com sede na Av. Getulio Vargas 4803, Bairro Jardim das Palmeiras em Uberlandia MG, denominada doravante "PONTUAL", qualificados no Termo de Adesão a este contrato, celebram o presente **Instrumento Particular de Contrato de Intermediação e de Administração Imobiliária para fins de locação** – doravante intitulado "CONTRATO", que será regido pelo disposto no Termo de Adesão e nas seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e se comprometem a cumprir:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DO CONTRATO**

1.1 O CONTRATANTE adere ao presente instrumento a fim de que a PONTUAL realize a prospecção, intermediação e administração da locação do Imóvel indicado no Termo de Adesão.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: OBRIGAÇÕES DA PONTUAL IMOVEIS**

2.1 Para prospectar, intermediar e administrar a locação do Imóvel, caberá à PONTUAL conforme as orientações do CONTRATANTE:

- 2.1.1 Avaliar o valor de mercado do Imóvel e sugerir o valor de aluguel ao CONTRATANTE;
- 2.1.2. Divulgar o Imóvel por meio de placas, anúncios em sites e portais imobiliários, e-mail marketing, mídia digital, etc;
- 2.1.3. Realizar a análise econômico-financeira e cadastral dos pretensos locatários, bem como a análise da garantia locatícia apresentada;
- 2.1.4. Elaborar contratos, aditivos e renovações, bem como notificações, cartas e requerimentos junto a repartições públicas, assinando-os na qualidade de procuradora do CONTRATANTE, por força do disposto na "CLÁUSULA OITAVA: MANDATO";
- 2.1.5. Elaborar termo inicial e final de vistoria, para relatar, exclusivamente, aspectos estéticos do estado de conservação do Imóvel, sem se ater aos aspectos estruturais, de solidez e das partes elétrica e hidráulica;
- 2.1.6. Efetivar a cobrança e receber os valores de aluguel e encargos da locação por meio de boleto bancário;
- 2.1.7. Prestar contas através do envio de demonstrativos dos valores recebidos em seu nome, bem como dos descontos efetivados, os quais estarão disponíveis a qualquer tempo no site [www.pontualimoveisudi.com.br](http://www.pontualimoveisudi.com.br) "Area do Cliente";
- 2.1.8. Promover a cobrança dos locatários e fiadores quando houver atraso nos pagamentos;
- 2.1.9. Intermediar todos os contatos entre o CONTRATANTE e os pretensos e efetivos locatários do Imóvel em todos os assuntos que digam respeito à locação.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: VIGÊNCIA DO CONTRATO**

3.1. Este instrumento vinculará as partes em direitos e obrigações a partir da data de assinatura do Termo de Adesão ao presente CONTRATO e perdurará enquanto vigor o contrato de locação do imóvel, inclusive nas hipóteses em que este vier a ser prorrogado ou ser locado para outro locatário.

3.2. Independentemente de o presente contrato entrar na vigência indeterminada, enquanto vigorar o contrato de locação, entender-se-á vigente, para todos os efeitos, o presente contrato, não podendo ser o mesmo encerrado por iniciativa do(a)(s) CONTRATANTE(S) sem pagamento da multa rescisória no valor de **03 (três) vezes o valor do aluguel vigente na época da referida eventual infração**. No caso de rescisão do Contrato de Locação, devidamente comunicado à PONTUAL, nos termos da avença locatícia, caberá à PONTUAL comunicar oficialmente ao(a)(s) CONTRATANTE(S), através de mensagem eletrônica ou comunicação escrita, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

3.3. Na hipótese de rescisão do contrato de locação pelo(a) **Locatário(a)**, o CONTRATANTE(S) concede exclusividade enquanto não estiver locado o imóvel, por um período certo de 90 (noventa) dias, sob pena de Multa Contratual estipulada no item 3.2., após o período de 90 (noventa) dias, fica reservado ao (a)(s) CONTRATANTE(S) o direito de rescindir o presente contrato de administração sem ônus algum.

3.4. Na hipótese de venda do imóvel e o novo proprietário não tenha interesse na continuidade do contrato de

locação **ou na administração pela PONTUAL**, poderá rescindir o presente contrato de administração sem ônus algum.

3.5. O(a)(s) CONTRATANTE(S) firma(m) inequívoca ciência quanto às desvantagens e limitações de retomada das locações residenciais de prazo inferior a 30 (trinta) meses, conforme descrito no Manual do Locador, assumindo inteira responsabilidade quanto à opção do prazo da locação.

#### **CLÁUSULA QUARTA: REMUNERAÇÃO DA PONTUAL IMOVEIS**

4.1 O CONTRATANTE pagará à PONTUAL os seguintes valores:

4.1.1 Pela prospecção e intermediação da locação o valor correspondente ao percentual de taxa de intermediação informado no Termo de Adesão;

4.1.2 Pela administração da locação, o percentual do valor do aluguel informado no Termo de Adesão, inclusive sobre a multa rescisória e/ou por inadimplemento contratual;

4.2 Considerando que a LOCAÇÃO É GARANTIDA conforme Clausula 7ª, a PONTUAL entregara ao CONTRATANTE os valores referentes aos aluguéis, ainda que não recebidos do locatário, ficando, assim, com direito ao recebimento integral das multas, juros e correção monetária eventualmente devidas pelo locatário.

4.3 Serão retidos dos valores pagos pelo locatário as despesas bancárias incorridas, tais como DOC, TED, tributos e contribuições incidentes ou que venham a incidir sobre as movimentações financeiras para repassar o aluguel e demais valores ao CONTRATANTE.

4.4 Após a retenção dos valores pagos a título de remuneração, bem como das despesas pelas operações financeiras realizadas, o restante será depositado na conta do CONTRATANTE, indicada no Termo de Adesão, até 10 dias Corridos subsequente à data de recebimento do aluguel.

#### **CLÁUSULA QUINTA: DA VACANCIA E DA RESPONSABILIDADE DIRETA PELOS DEBITOS DO IMOVEL**

5.1. Durante o período de vacância, o(a)(s) CONTRATANTE(s) é(são) o(a)(s) único(a)(s) responsável(eis) pelos débitos fiscais e condominiais, bem como quaisquer outros provenientes de taxas públicas, como IPTU e Taxas, e/ou demais despesas e encargos inerentes ao imóvel.

5.2. Enquanto o imóvel estiver desocupado, a vigilância dele ficará sob a responsabilidade exclusiva do CONTRATANTE, que não poderá pretender ou exigir da PONTUAL qualquer responsabilização por danos causados por terceiros ao imóvel ou pelo pagamento dos encargos.

5.3. Posto que os referidos pagamentos de débitos fiscais e condominiais, por força do Contrato de Locação, são assumidos pelo(a) **Locatário(a)** no período de utilização do imóvel, caberá à PONTUAL a fiscalização dos referidos pagamentos, bem como, proceder à cobrança extrajudicial e judicial de eventuais débitos compreendidos no período em que o imóvel estiver sob sua administração.

- **DAS TAXAS CONDOMINIAIS:** As taxas e despesas extraordinárias de condomínio, que, de acordo com a Lei do Inquilinato, não podem ser atribuídas ao(a) **Locatário(a)** (p.ex.: taxas extras, fundo de reserva), serão debitadas na prestação de contas que a PONTUAL fará ao(a)(s) CONTRATANTE(S).

5.4. Fica expressamente excluído da administração o gerenciamento de consumo de outros serviços, não essenciais, além de taxas de Serviços de Patrimônio da União, assumindo o(a)(s) CONTRATANTE(S) toda responsabilidade por tais débitos, já estabelecidos, ou que por ventura possam ser criados ou assumidos.

5.5. Sem prejuízo das demais hipóteses constantes neste instrumento, a PONTUAL também não se responsabiliza por:

- Execução, administração ou fiscalização de qualquer obra, reforma ou benfeitoria de qualquer natureza que se fizer necessária no imóvel, ou pela remoção de benfeitorias realizadas pelo locatário, com ou sem autorização do CONTRATANTE.
- Comparecer às assembleias condominiais quando tratar-se de imóveis em condomínio edifícios.
- Gerir o pagamento de taxas extras quando elas não estiverem contidas no mesmo boleto de pagamento da taxa ordinária – responsabilidade essa exclusiva do CONTRATANTE consoante os termos do art. 22. X da Lei nº 8.245/91 – isentando a PONTUAL, dessa forma, de qualquer ônus, mesmo que o Condomínio ou sua administração proceda, por equívoco, ao envio dos aludidos títulos à imobiliária.

#### **CLÁUSULA SEXTA: CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

6.1. O CONTRATANTE deverá disponibilizar o imóvel em boas condições de uso e habitação e se dispor a

efetivar consertos/reparos emergenciais ou estruturais que forem necessários à mudança do locatário e/ou a sua permanência no imóvel.

6.2. Tendo recebido o imóvel com nas condições descritas no Laudo de Vistoria Inicial que acompanha o Contrato de Locação, a PONTUAL obriga-se a zelar pela locação e conservação do imóvel, devendo comunicar ao(a)s CONTRATANTE(S) sobre a necessidade de execução de todo e qualquer eventual serviço nas partes estruturais do imóvel, como ferragens, canalizações, instalações elétricas e hidráulicas e outros, comprometedores à habitabilidade e/ou eventualmente necessários para reparar danos causados pela ação do tempo e uso normal do bem, reparos esses de responsabilidade do(a) CONTRATANTE(S), e que não poderão deixar de ser efetuados, sob pena de rescisão da locação, sob inteira responsabilização do(a)s CONTRATANTE(S).

6.3. **O(a) Locatário(a)** será responsável pela reparação de danos que cause ao imóvel e aos bens nele instalados, devendo a PONTUAL tomar as medidas necessárias para que sejam efetuados os reparos. Em caso de desocupação do imóvel com apuração de danos não-estruturais decorrentes de mau uso ou falta de conservação, excluídos os danos decorrentes de desgaste natural, os reparos serão efetuados às expensas **do(a) Locatário(a)** na falta deste a PONTUAL até o limite estabelecido na cláusula 7.2.2;

6.3.1. *Caso o Valor para reparação dos danos seja superior a cobertura da cláusula 7.2.2, a diferença dos custos para os reparos serão efetuados às expensas do(a)s CONTRATANTE(S), sendo que caberá à PONTUAL unicamente a responsabilidade pela cobrança, extrajudicial ou judicial, do montante equivalente, para ressarcimento do(a)s CONTRATANTE(S).*

## **CLÁUSULA SÉTIMA: DA GARANTIA DO ALUGUEL PELA PONTUAL**

7.1. A **PONTUAL IMOVEIS** oferece ao CONTRATANTE em caso de Inadimplência a garantia do pagamento em dia do aluguel, dos encargos de locação (condomínio, IPTU, luz, água, gás, SPU, coleta de lixo e seguro incêndio), conforme o tipo de Garantia oferecida pelo Inquilino respeitando os seguintes Limites:

**7.2. CONTRATO DE LOCAÇÃO GARANTIDO POR SEGURADORAS E/OU GARANTIDORAS:** Serão respeitadas as Garantias oferecidas pelas empresas contratadas, A PONTUAL se compromete a efetuar os repasses de até 3 (Tres) alugueis vigentes e pintura ao final do contrato com o inquilino, mesmo que não tenha recebido da Seguradora/Garantidora contratada, se exonerando de tal responsabilidade após o cumprimento dos 3 alugueis;

**7.3. CONTRATO DE LOCAÇÃO GARANTIDO POR FIADOR, CAUÇÃO ou SEM GARANTIA:** A cobertura ofertada pela PONTUAL não poderá superar o valor de 3 (Tres) alugueis vigentes, somente abrangerá débitos locatícios que sejam compostos por, exclusivamente: alugueis, condomínios, IPTU's, contas de água e luz – se essas estiverem em nome do Locador, conforme limitações e condições expressamente previstas neste instrumento;

**7.4. LIMITAÇÕES DA GARANTIA:** A cobertura ofertada pela PONTUAL não poderá superar o valor de 3 (Tres) alugueis vigentes, somente abrangerá débitos locatícios que sejam compostos por, exclusivamente: alugueis, condomínios, IPTU's, contas de água e luz – se essas estiverem em nome do Locador, conforme limitações e condições expressamente previstas neste instrumento;

- As contas de água e luz, se estiverem em nome do Locatário, somente serão indenizadas no momento em que houver a desocupação do imóvel e se esses débitos impedirem a utilização posterior do imóvel.
- A cobertura referente a Valor Final de Locação deverá observar a vistoria inicial e final do imóvel, não podendo ultrapassar o valor de 3 (Tres) vezes o valor do aluguel vigente, sendo que especificamente o valor referente a pintura somente será coberto até o limite de 2 (Duas) vezes o valor do aluguel vigente, respeitado o teto de 3 (Tres) vezes, caso acrescido demais danos.
- **Caso conste na vistoria inicial que o imóvel encontra-se com pintura em bom estado ou usada, não haverá cobertura em nenhuma hipótese pela PONTUAL.**
- Caso conste na vistoria inicial que o item encontra-se com avarias e/ou danos ou em Estado Regular, Ruim ou Pessimo, não haverá cobertura em nenhuma hipótese pela PONTUAL.
- Itens detectados como desgaste natural ou que esteja no final de sua vida útil, não haverá cobertura em nenhuma hipótese pela PONTUAL.

**7.5. Em se tratando de imóvel casa,** residencial e/ou comercial, fica desde já estabelecido que **A PONTUAL** será responsável pela pintura interna do imóvel, que não compreenderá fachada, muros e terraços quando a pintura externa houver sido comprometida pela ação do tempo, sendo que toda a área externa, salvo expressa

contratação em contrário, será de responsabilidade do(a)(s) CONTRATANTE(S).

7.6. Eventuais valores referentes a: danos ocasionados por caso fortuito ou força maior, inclusive aqueles relacionados a fato superveniente imprevisível que torne excessivamente onerosa a obrigação à qualquer das partes e reflitam na revisão judicial do valor de locação; indenização por dano material ou moral, dentre outros que não estejam previstos nesta Cláusula, ficam TOTALMENTE EXCLUÍDOS de cobertura.

7.7. Sob nenhuma circunstância a PONTUAL estará obrigada a realizar pagamentos que ultrapassem o limite máximo garantido de 03 (três) aluguéis vigentes, independentemente da natureza dos débitos locatícios, encargos ou quaisquer outras obrigações financeiras relacionadas à locação.

7.8. Caso o montante devido supere o limite de 03 (três) aluguéis vigentes, a CONTRATADA NÃO será responsável por arcar com os valores excedentes, sendo obrigação exclusiva da PONTUAL a cobrança, judicial ou extrajudicial, para ressarcimento de tais valores ao CONTRATANTE, nos termos da legislação vigente e do presente instrumento.

7.9. O (A) CONTRATANTE declara ciência de que o limite de 03 (três) aluguéis vigentes constitui o valor total máximo de cobertura pela PONTUAL, não cabendo qualquer tipo de revisão, ampliação ou extensão dessa garantia, salvo se formalmente ajustado entre as partes por meio de aditivo contratual específico.

7.10. Esta cláusula tem caráter irrevogável e irretratável, prevalecendo sobre quaisquer entendimentos prévios ou interpretações divergentes que possam gerar expectativas de cobertura além do limite estabelecido..

#### **CLÁUSULA OITAVA: DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO**

8.1. O CONTRATANTE declara haver recebido todos os esclarecimentos sobre o “Contrato de Locação” a ser utilizado pela PONTUAL, cuja minuta se encontra disponível no endereço eletrônico [www.pontualimoveisudi.com.br/contratos](http://www.pontualimoveisudi.com.br/contratos).

8.2. O CONTRATANTE não poderá alterar ou inovar os termos da locação do imóvel diretamente com o locatário, sob pena de ficar a PONTUAL isenta de qualquer dever ou responsabilidade que possa resultar da alteração ou inovação dos termos contratuais.

8.3. O valor da locação será definido pelo CONTRATANTE e será reajustado conforme um dos índices de preços instituídos, na periodicidade mínima admitida pela legislação.

8.4. A PONTUAL poderá contratar e renovar anualmente em nome do CONTRATANTE seguro contra incêndio do imóvel em companhia de sua livre escolha, cobrando do locatário o valor do prêmio, desde que não haja impeditivo legal e a locação tenha sido realizada pela PONTUAL utilizando o seu contrato padrão, sendo certo que o seguro terá vigência enquanto o imóvel estiver locado.

8.6. A PONTUAL compromete-se a prestar, por si ou por terceiros contratados para este fim, o serviço de cobrança dos aluguéis e encargos eventualmente devidos pelo(s) locatário(s) e respectivo(s) fiador(es) sem nenhum custo adicional ao CONTRATANTE, comprometendo-se este, por seu turno, a se abster de negociar, transigir ou isentar, total ou parcialmente, os honorários previsto no contrato de locação para o caso de mora do locatário.

8.7. Caso o CONTRATANTE não tenha interesse na renovação ou prorrogação **do contrato de locação do imóvel**, deverá comunicar sua intenção por escrito a PONTUAL com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo do contrato de locação.

8.8. Caso solicitado pelo locatário e para viabilizar a locação, visto que essa é uma prática comum e recorrente de mercado, o CONTRATANTE autoriza a PONTUAL a incluir no contrato de locação uma CLÁUSULA especial que conceda ao locatário o direito de devolução do Imóvel após o 12º (décimo segundo) mês de locação, ficando o locatário, após o referido prazo, isento de multa rescisória contratual por devolução antecipada do Imóvel.

#### **CLÁUSULA NONA: MANDATO**

9.1. O CONTRATANTE nomeia e constitui a PONTUAL como sua procuradora, outorgando-lhe todos os poderes necessários para representá-lo perante órgãos e entidades da administração em assuntos relacionados ao Imóvel (Prefeitura de Uberlândia, DMAE, CEMIG, Administradoras de Condomínio, etc.), celebrar, aditar ou rescindir contratos de locação do Imóvel, receber aluguéis, celebrar acordos, dar e receber quitação, transigir direitos e obrigações contratuais, assinar Ata Notarial, promover protesto do contrato de locação, contratar advogados, substabelecendo aos mesmos os poderes aqui outorgados para o fim específico de representá-lo judicialmente em ações relacionadas à locação do Imóvel, observado o disposto na “CLÁUSULA DECIMA:

## ASSISTÊNCIA JURÍDICA”.

**CLÁUSULA DECIMA: ASSISTÊNCIA JURÍDICA**

- 10.1. Conforme previsto na cláusula 9.1, a CONTRATANTE outorga poderes à PONTUAL para que, em nome dele (CONTRATANTE), contrate, nomeie e constitua advogados de sua livre escolha, com atuação perante a justiça comum ou a Câmaras de Conciliação e Arbitragem, com o fito de promover o ajuizamento e acompanhamento das demandas previstas no item 10.3, relacionadas à locação do imóvel.
- 10.2. Fica acordado que as custas e despesas processuais, bem como eventuais despesas cartorárias serão suportadas pela CONTRATANTE caso a Garantia seja, **FIADOR, CAUÇÃO ou SEM GARANTIA**.
- 10.3. Os poderes previstos na Cláusula 9.1 combinados com os da Cláusula 10.1 limitam-se às hipóteses de falta de pagamento do aluguel e/ou encargos, consignação de pagamento, sublocação, cessão ou transferência ilegal da locação e outra qualquer infração às obrigações legais e/ou contratuais, não estando incluídas, ações de denúncia vazia, revisional de aluguel, renovatória e outras ações cujo ajuizamento seja de conveniência ou interesse do CONTRATANTE, bem como ações de qualquer natureza relativas a imóveis não locados por intermédio da Pontual Imóveis.
- 10.4. Fica facultado(a) ao(a)s CONTRATANTE(S), se preferir(em), contratar outros advogados diferentes dos oferecidos pela PONTUAL, desde que NOTIFIQUE por escrito, e, de imediato, tal decisão à PONTUAL. Neste caso, os ônus de honorários advocatícios serão de exclusiva responsabilidade do(a)s CONTRATANTE(S), não cabendo à PONTUAL qualquer custo, por menor que seja, para custeio dos honorários dos mencionados profissionais.
- 10.5. A PONTUAL arcará com honorários advocatícios somente nas ações judiciais contra o **Locatário(a) e Fiador (a)(es)** por ela captado(a)s, enquanto o imóvel permanecer sob sua administração.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA: DA DECLARAÇÃO**

- 11.1. O CONTRATANTE declara ser o legítimo proprietário e/ou possuidor do Imóvel, o qual afirma estar livre e desonerado de quaisquer direitos, obrigações e ônus que possam comprometer este CONTRATO e o contrato de locação para terceiros, assumindo o dever de assim mantê-lo enquanto vigente este instrumento e o referido contrato de locação, **isentando a PONTUAL de quaisquer responsabilidades decorrentes de medidas propostas contra ela pelo locatário e/ou terceiros**.
- 11.2. O CONTRATANTE encontra-se ciente de que terá de indenizar a PONTUAL por quaisquer despesas por ela incorridas que não estejam abarcadas pelo presente CONTRATO, permitindo, desde logo, que a PONTUAL realize a compensação de eventuais valores por ela pagos com valores a serem repassados ao CONTRATANTE.
- 11.3. O (a)s CONTRATANTE(S) declara(m) ainda, sob sua inteira responsabilidade, que o imóvel encontra-se regularizado junto aos órgãos competentes, inclusive com certidão de habite-se, podendo o mesmo ser ocupado a qualquer tempo, bem como, que o referido imóvel não possui dívidas tributárias e/ou condominiais que impeçam a sua destinação, bem como o pleno e irrestrito uso das áreas comuns de condomínio do qual eventualmente seja parte.
- 11.4. Declara(m) o(a)s CONTRATANTE(S), outrossim, o recebimento e leitura das instruções contidas no Manual do Locador, sobretudo quanto aos riscos da locação e quanto aos deveres que se lhe(s) cabe(m) na relação locatícia.
- 11.5. No ato da celebração do contrato de locação, o CONTRATANTE compromete-se a disponibilizar ao locatário a cópia do último boleto de condomínio do Imóvel, bem como a última guia de IPTU e, antes da entrega das chaves, a cópia do documento comprobatório de sua propriedade ou posse sobre o Imóvel.

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: DAS HIPÓTESE DE RESCISÃO**

- 12.1. O descumprimento de qualquer das cláusulas deste instrumento implicará em rescisão imediata do mesmo, independentemente de notificação ou interpelação judicial.
- 12.2. **INCÊNDIO E ACIDENTES:** Em caso de incêndio, ou qualquer acidente que ocorra que obrigue a reconstrução do prédio, o contrato ficará automaticamente rescindido, desobrigando as partes das CLÁUSULAS e condições deste instrumento.

**CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA: ACORDO – RECEBIMENTO – INIBIÇÃO OU ABATIMENTO DO VALOR DO ALUGUEL – CONTRATANTE X LOCATÁRIO**

- 13.1. Sob nenhuma hipótese ou pretexto, poderá o(a) CONTRATANTE fazer acordo, receber, inibir, isentar ou abater o valor do aluguel, sem o consentimento expresso da PONTUAL, sob pena de assim o fazendo,

rescindir o contrato, ficando, entretanto o(a) CONTRATANTE com a obrigação do cumprimento do disposto nos itens 3.2, da Cláusula Terceira, deste instrumento.

- 13.2. CARÊNCIAS e ISENÇÕES: Considerando-se que a administração da locação importa em custos determinados, em caso de concessão de período de carência, ou isenção de aluguéis, não será permitido ao CONTRATANTE isentar o Locatário do percentual devido à PONTUAL, a qualquer título, a menos que a PONTUAL assim o aceite.
- 13.3. Fica desde já acordado que independente de desconto concedido pelo locador ao locatário, por qualquer motivo, a taxa de Administração será cobrado sobre o valor bruto, ou seja, sem a dedução do desconto. a menos que a PONTUAL assim o aceite.

#### **CLÁUSULA DECIMA QUARTA: ALTERAÇÃO DO PRAZO DE VENCIMENTO**

- 14.1. Se, por força de Lei, Decreto ou Medida Provisória, forem postergados os vencimentos ou modificados a forma e o prazo convencionados originalmente para pagamento de aluguéis e/ou encargos mensais, fica desde já acordado, para efeito deste instrumento, que os prazos de vencimento passarão a ser aqueles que tais Leis, Decretos ou Medidas Provisórias venham a estabelecer.
- 14.2. Caso o Governo ou o sistema bancário venha a instituir impostos sobre movimentação financeira ou similar que onere a PONTUAL no que tange ao pagamento de aluguéis e encargos, o (a) CONTRATANTE fica ciente que esses impostos ficarão a cargo dele(a), e serão descontados na prestação de contas.

#### **CLÁUSULA DECIMA QUINTA: DA ALIENAÇÃO:**

- 15.1. No caso de alienação por qualquer forma ou título, do imóvel objeto deste contrato, o(a) CONTRATANTE compromete-se a denunciar a existência desse ajuste à PONTUAL e a condicionar a transação ao compromisso do seu adquirente de respeitar o presente contrato, em todos os seus termos e condições, sem prejuízo do disposto nos Itens 3.2 e 3.3, da Cláusula Terceira, deste instrumento.
- 15.2. Igualmente, em caso de venda do imóvel, o simples recebimento de aluguéis por parte da PONTUAL implicará na consolidação deste contrato em nome do adquirente, independente do mesmo já ter sido, ou, em seguida, vir a ser denunciado.
- 15.3. Considerando-se que a corretagem perfaz-se pela aproximação exitosa das partes, desde já ajustam as partes como perfeita a aproximação entre o(a)(s) CONTRATANTE(S) e o LOCATÁRIO, inclusive para fins de futura e eventual alienação do imóvel objeto da locação, sendo que, no caso de venda do imóvel ao LOCATÁRIO ou a outros clientes selecionados pela CONTRATADA durante a vigência do contrato de administração, a CONTRATADA terá o direito aos honorários de intermediação, ou seja, comissão de corretagem, **de 5% (Cinco por cento)**, calculados sobre o valor da venda, que deverá ser paga pelo(a)(s) ora CONTRATANTE(S).

#### **CLÁUSULA DECIMA SEXTA: DA VIGÊNCIA INTEGRAL DA LOCAÇÃO:**

- 16.1. Os Contratantes declaram e aceitam que as cláusulas do contrato de locação são conhecidas e fazem parte integrante deste contrato de administração. Declaram os Contratantes, outrossim, que possuem ciência de que o prazo de vigência do Contrato de Locação é de **30 meses**, bem como, que não há previsão legal de rescisão antecipada da locação por iniciativa do Locador, estando, pois, suficientemente cientes de que não poderão solicitar o imóvel antes de findo o período de vigência contratual prevista, bem como, cientes das limitações de retomada do imóvel de vigência inferior a 30 (trinta) meses, em caso de locação residencial.

#### **CLÁUSULA DECIMA SETIMA: DA CONTRATAÇÃO DIGITAL**

- 17.1. As **PARTES** declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, poderão ser todas formadas por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil. Adicionalmente, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, e do art. 2º, I da MP 983/2020, as **PARTES** expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das **PARTES** ao presente Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD**

18.1 O tratamento dos dados pessoais do **CONTRATANTE** poderá ser realizado para execução do presente contrato e/ou de procedimentos preliminares relacionados ao contrato, para o cumprimento de obrigações legais por parte da **PONTUAL** e seus parceiros, para o exercício regular de direitos, para a proteção de crédito, para os interesses legítimos da **PONTUAL**, para segurança e prevenção de fraudes, para a divulgação e promoção das atividades da **PONTUAL**, respeitando os limites legais, bem como para efetivamente prestar, divulgar e entregar os nossos serviços com a maior efetividade e comodidade, de acordo com os seus consentimentos de uso.

18.2. A **PONTUAL** pode utilizar os dados pessoais do **CONTRATANTE** para fins publicitários e de divulgação, para ofertar imóveis, serviços ou experiências que se conectam com seus gostos pessoais, de acordo com o histórico de interesse, bem como para apresentar as novidades da **PONTUAL**.

18.3. Os dados pessoais do **CONTRATANTE** podem ser tratados pela **PONTUAL** para produzir estatísticas, estudos e análises que possam proporcionar serviços que se encaixem em seu perfil ou para melhorar os serviços. Ainda, pode haver utilização de software automatizado que analisa dados do titular em banco de dados públicos para checar o cumprimento das obrigações contratuais. Além disto, para facilitar o contato com o **CONTRATANTE**, este se compromete com a veracidade das informações e a manter o seu cadastro atualizado.

18.4. A **PONTUAL** pode compartilhar os dados pessoais do **CONTRATANTE** com parceiros de segurança da informação, de contabilidade e jurídicos, com a plataforma de administração de contratos, com ferramentas de gerenciamento de tarefas e de comunicação interna e externa. A **PONTUAL** também compartilha os dados pessoais do **CONTRATANTE** com seus parceiros de negócios para finalidades como proteção ao crédito, exercício judicial e extrajudicial de direitos e execução de contratos.

18.5. Os dados pessoais do **CONTRATANTE** são armazenados apenas pelo tempo necessário para cumprir a finalidade pela qual foram coletados. Alguns dados precisam ser mantidos em nosso banco de dados por mais tempo para o exercício regular de direitos, para a proteção do crédito, para o cumprimento de obrigações legais e para a execução de contratos.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1 **Toda e qualquer comunicação enviada pela PONTUAL ao endereço eletrônico de e-mail OU Aplicativo de Mensagem vinculado aos Celulares fornecido nas qualificações iniciais do Termo de Adesão a este instrumento será reputada como recebida e possuirá plena validade para todos os fins legalmente previstos, sendo certo que qualquer alteração deverá ser prontamente comunicada à PONTUAL por instrumento que comprove a total ciência da imobiliária quanto a aludida mudança.**

19.2. O **CONTRATANTE** declara ter conhecimento de todas as regras atinentes ao Imposto de Renda ("IR") incidente sobre a receita de locação, sobretudo no que diz respeito aos prazos, formas e alíquotas para o seu regular recolhimento.

19.3. **DO ABANDONO DO IMÓVEL:** Caso o(a) **Locatário(a)** abandone o imóvel ou rescinda a locação, a **CONTRATADA** interromperá o pagamento do repasse dos aluguéis, informará ao(a)(s) **CONTRATANTE(S)** a situação dos encargos bem como, as condições físicas do imóvel, e promoverá nova locação depois de autorizada pelo(a)(s) **CONTRATANTE(S)**.

19.4. **DA VEDAÇÃO DE CONTATO DIRETO:** A **CONTRATADA** é a legítima e exclusiva representante do(a) **CONTRATANTE** na administração do imóvel, sendo expressamente vedado ao(a) **CONTRATANTE** a interferência ou interveniência, tácita ou expressa, na relação com o(a) **Locatário(a)**, que venha ocasionar problemas ao bom andamento na locação, sob pena de infração e rescisão contratuais.

19.5. **DO PAGAMENTO ADIANTADO:** Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** solicite pagar, e o(a)(s) **CONTRATANTE(S)** aceite(m) receber adiantamento de aluguel, fica(m) o(a)(s) mesmo(a)(s) desde já cientificado(a)(s) que eventual rescisão antecipada da locação implica em devolução proporcional dos valores não utilizados, com a ressalva do desconto da multa proporcional devida, do que o(a)(s) **CONTRATANTE(S)** expressa(m) inequívoca ciência e compromisso quanto à referida restituição, caso necessária.

19.6. Este Contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores.