

CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

I - DO OBJETO

1) O(A) **CONTRATANTE** declara ser possuidor(a) do(s) imóvel(is) de endereço definido no QUADRO RESUMO deste contrato ou, em caso de mais de um, em seu ANEXO 1, doravante denominado(s) somente **IMÓVEL**, que está livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais e, neste ato, delega poderes à **CONTRATADA**, com a finalidade precípua de administrar a locação do **IMÓVEL**, para, sem necessidade de quaisquer outras aprovações, ratificações ou assinaturas:

- a) representá-lo(la) e atuar em seu nome perante terceiros em geral (tais como Neoenergia, CAESB, condomínios), especialmente perante interessados em locar o **IMÓVEL**, bem como todas e quaisquer autoridades federais e distritais, em assuntos relacionados ao **IMÓVEL**;
- b) celebrar, aditar ou rescindir contratos de locação do **IMÓVEL**, receber aluguéis, celebrar acordos, dar e receber quitações, transigir direitos e obrigações contratuais, representá-lo(la) perante litígios judiciais ou extrajudiciais decorrentes do contrato de locação e em todos os assuntos relacionados à locação do **IMÓVEL**, podendo substabelecer todos os poderes parcial ou integralmente;
- c) representá-lo(la) em reivindicações de obrigações não cumpridas pelo(a) Locatário(a), sejam aquelas extrajudiciais, judiciais, de mediação ou arbitrais, conforme estabelecido no art. 105 do CPC, e os poderes para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, substabelecer, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, e, ainda, a praticar em seu nome todos atos perante particulares ou empresas privadas, e para recorrer a quaisquer instâncias e tribunais.

II - DOS SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO

2) A intermediação de locação compreende a prestação direta ou indireta dos seguintes serviços pela **CONTRATADA**:

- a) A orientação sobre o valor locatício do **IMÓVEL** conforme as condições mercadológicas, para que o **CONTRATANTE** determine o valor de aluguel pretendido;
- b) A realização de fotos do **IMÓVEL** para fins de divulgação;
- c) A divulgação do **IMÓVEL** por canais diversos, tais como sites, portais, placas, plataformas, mala direta, etc;
- d) O atendimento e a prestação de informações aos pretensos locatários, objetivando a célere locação do **IMÓVEL**;
- e) Todas as negociações necessárias para viabilizar a locação do **IMÓVEL**;
- f) O levantamento cadastral dos pretensos locatários, avaliando-os sob critérios financeiros e econômicos, e submetendo-os à análise de crédito;
- g) A elaboração de contratos, adendos locatícios e renovações conforme legislação em vigor, assinando-os como procuradora do(da) **CONTRATANTE**.

III - DOS SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO

3) A **CONTRATADA** exercerá a administração da locação do **IMÓVEL**, que compreende a prestação direta ou indireta dos seguintes serviços:

- a) Elaboração da vistoria no início da locação (vistoria inicial), identificando o estado de conservação do **IMÓVEL**, e emitindo o respectivo laudo, salvo na hipótese de contratação não intermediada pela **CONTRATADA**;
- b) Realização, ao término da locação, da vistoria final, a fim de averiguar o estado de conservação do **IMÓVEL**, solicitando os devidos reparos ao locatário(a) e sugerindo melhorias;
- c) Recebimento dos aluguéis e demais encargos decorrentes da locação;
- d) Cobrança judicial e extrajudicial dos locatários e fiadores, quando houver atraso nos pagamentos de aluguéis e encargos do **IMÓVEL**;

- e) Contratação de advogados para agir em juízo, ou fora dele, sempre que tiver que defender os interesses do(a) **CONTRATANTE**, substabelecendo poderes contidos no mandato de procuração;
- f) Realização de ações de despejo por descumprimento contratual;
- g) Realização do repasse ao(à) **CONTRATANTE** do saldo dos aluguéis recebidos, prestando conta de todos os valores por meio de extratos contábeis disponibilizados em nosso site;
- h) Disponibilização das informações sobre rendimentos de aluguéis necessários aos recolhimentos de imposto de renda.

3.1) O(A) CONTRATANTE autoriza a **CONTRATADA** a enviar comunicações e/ou informações decorrentes do presente contrato para o e-mail informado no Quadro Resumo.

3.1.1) Qualquer alteração de dados pessoais do(da) CONTRATANTE deverá ser comunicada por escrito à **CONTRATADA**, sob pena de ser considerado válido e devidamente recebido o que for enviado ao e-mail informado.

IV - DO VALOR DA LOCAÇÃO E DO ALUGUEL GARANTIDO

4) O valor básico sugerido e/ou pretendido pode ser negociado, mediante anuência do(da) CONTRATANTE.

4.1) Os reajustes ocorrerão a cada 12 meses, de acordo com a legislação vigente à época, e pelo IPCA considerando as condições do mercado e visando a preservação do Contrato de Locação.

4.2) A CONTRATADA fica autorizada a fazer constar no Contrato de Locação o valor do aluguel acordado acrescido de 10% (dez por cento), a ser descontado a título de incentivo por pontualidade, caso o aluguel seja pago em dia pelo(a) Locatário(a).

4.3) A CONTRATADA, independentemente do recebimento dos aluguéis, desde que sob a vigência do Contrato de Locação firmado com o(a) Locatário(a), creditará em favor do(da) **CONTRATANTE** e colocará à sua disposição no 10º (décimo) dia após o seu vencimento, o valor líquido referente ao aluguel.

4.4) O item 4.3 não será aplicado nas seguintes hipóteses:

- a) Aprovação de Cadastro de Locatário(a) pelo(a) **CONTRATANTE** sem garantia locatícia, sendo nesse caso, os pagamentos ao **CONTRATANTE** feitos no 10º dia após a liquidação do mesmo pelo Locatário(a);
- b) Exoneração de fiança locatícia, sendo os pagamentos ao **CONTRATANTE** feitos no 10º dia após a liquidação do mesmo pelo Locatário(a);
- c) Em virtude da ocorrência de eventos caracterizados como caso fortuito ou força maior, incluindo calamidade pública.

4.5) O pagamento dos aluguéis ao(à) CONTRATANTE será interrompido, independentemente de aviso prévio, a partir da data da devolução das chaves do **IMÓVEL** pelo(pela) Locatário(a) ou da lavratura do termo de imissão de posse, quer seja em desocupação voluntária, despejo ou abandono do mesmo.

V - DA MANUTENÇÃO E REFORMA DO IMÓVEL

5) Caberá ao(à) CONTRATANTE executar, sempre que necessário, todos os reparos da parte estrutural do **IMÓVEL**, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, telhados, entre outros, para que o **IMÓVEL** permaneça em boas condições de uso e apto ao fim a que se destina.

5.1) Em caso de necessidade de execução de reparos de emergência que sejam de responsabilidade do(da) **CONTRATANTE**, tidos como aqueles reparos de vícios que **comprometem as condições de usabilidade do imóvel e que podem gerar danos ainda maiores**, tais como rompimento de canos com grande vazamento, curto circuito na rede elétrica ou vazamento de gás com risco de incêndio, a **CONTRATADA** estará autorizada a promover, ou autorizar a execução pelo(a) Locatário(a) de tais serviços, e levar a débito do(da) **CONTRATANTE**, na forma prevista no item 9.7 deste contrato, desde que o(a) **CONTRATANTE** não se manifeste de forma imediata após ser comunicado(a).

5.2) Em caso de necessidade de execução de **reparos de urgência** que sejam de responsabilidade do(da) **CONTRATANTE**, tidos como reparos de vícios que **comprometem as condições de usabilidade do imóvel mas não o tornam inabitável**, tais como vazamentos ou infiltrações, não funcionamento de algum eletrodoméstico essencial, a exemplo de geladeira, ou mofo que interfira na permanência no cômodo, a **CONTRATADA** estará autorizada a promover, ou autorizar a execução pelo(a) Locatário(a) de tais serviços, mediante a apresentação de 3 orçamentos, executando o mais barato, e levar a débito do(da) **CONTRATANTE**, na forma prevista no item 9.7 deste contrato, desde que o(a) **CONTRATANTE** não se manifeste em até 24 horas após ser comunicado(a).

5.3) Para os casos de reparos de responsabilidade do **CONTRATANTE** não previstos nos itens 5.1 e 5.2, se não houver manifestação sobre as medidas a serem adotadas para realização do reparo no prazo de 72 horas, o(a) Locatário(a) poderá apresentar 3 orçamentos para a realização do reparo. Caso o(a) **CONTRATANTE** não se manifeste sobre os orçamentos enviados em até 48 horas, a **CONTRATADA** poderá aprovar a realização do reparo pelo menor orçamento, e levar a débito do(da) **CONTRATANTE**, na forma prevista no item 9.7 deste contrato.

5.4) Ficam excluídas da responsabilidade do(da) Locatário(a) e da **CONTRATADA**, ressalvados o mau uso: a pintura externa, sendo o **IMÓVEL** casa; a pintura, verniz e selador em portas e portais; e as reformas e manutenções referentes a deteriorações decorrentes do uso regular do **IMÓVEL** ou relacionadas a problemas estruturais, tais como: a) Desgaste ou enferrujamento de fechaduras, esquadrias, basculantes, janelas, torneiras e ferragens; b) Desgaste natural de sinteco, armários, gavetas, prateleiras, piso, carpete, assoalho e pedras; c) Deteriorações decorrentes do uso regular da mobília, caso o **IMÓVEL** esteja mobiliado; d) Infiltrações causadas por falhas no telhado, nas esquadrias, na impermeabilização de lajes ou na tubulação hidráulica.

5.5) Na hipótese de haver, por parte do(da) Locatário(a), o pagamento antecipado dos serviços de Pintura (material e/ou mão de obra), fica a **CONTRATADA** autorizada a reter consigo tais valores para a realização dos serviços ao final do Contrato de Locação, de forma a garantir que o **IMÓVEL** se mantenha em condições razoáveis para novas locações.

VI - DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATADA

6) A CONTRATADA informa ao(a) **CONTRATANTE** que fica excluída de sua responsabilidade:

- a) As invasões de terceiros que possam ocorrer quando o **IMÓVEL** estiver vago, ou mesmo por depredações, furtos e atos de vandalismo;
- b) Os prejuízos causados pelos Locatários e/ou ocupantes do **IMÓVEL**, pela falta de adimplência com relação aos encargos locatícios, ou por eventuais danos ao **IMÓVEL**, procedendo, entretanto, com as devidas cobranças;
- c) O pagamento dos encargos do **IMÓVEL** quando este estiver alugado, procedendo, entretanto, com as devidas cobranças, quando detectada a inadimplência pela **CONTRATADA**.
- d) O recolhimento, acompanhamento e pagamento de despesas de luz, água, gás, condomínio, IPTU/TLP, taxas extras e fundos de reserva do **IMÓVEL**, quando este estiver vago;
- e) O comparecimento às assembleias condominiais caso o **IMÓVEL** faça parte de condomínio;
- f) A garantia de encargos de condomínio, taxa extra, fundo de reserva e IPTU/TLP.

VII - DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

7) Os honorários pelos serviços ora contratados são definidos da seguinte forma:

- a) Para os serviços de intermediação da Locação, o percentual de **100%** do aluguel contratado, independentemente de eventuais descontos concedidos pelo(a) **CONTRATANTE**, a ser descontado no primeiro mês.
- b) Para os serviços de Administração Imobiliária o valor equivalente a **9%** sobre o aluguel, se houver exclusividade de anúncio, ou **10%**, caso não haja exclusividade, cobrado a partir do segundo mês, não podendo este valor ser inferior a **R\$ 100,00 (cem reais)**;
- c) Caberá à **CONTRATADA** o valor equivalente a **100%** decorrente das multas (com exceção da multa rescisória e carta de notificação elencada no Artigo 6º da Lei 8.245/91, em que será aplicado o equivalente a **50%**), dos juros, das correções monetárias e perdas de desconto cobradas do Locatário(a) e efetivamente recebidas, sendo reservado o direito da **CONTRATADA** de aplicar ou transigir sobre as multas previstas no contrato de locação, aplicáveis ao (à) Locatário(a) e demais co-obrigados;

- d) Não sendo o aluguel garantido, o valor das despesas de cobrança com multa, juros e correções monetárias, perda de desconto e multas rescisórias cobradas do(a) Locatário(a), efetivamente recebidas será **50% (cinquenta por cento) da CONTRATADA**;
- e) Para a substituição de proprietários, confecção de aditivo ao contrato de locação ou por qualquer motivo que resulte na necessidade de confecção de novo contrato de administração será cobrado do **CONTRATANTE** uma taxa adicional equivalente a **9%** do aluguel vigente (uma taxa de administração), por contrato, pelos serviços administrativos, não podendo este valor ser inferior a **R\$ 100,00 (cem reais)**;
- f) Havendo a Renovação facultativa do Contrato de Locação, será descontado do primeiro aluguel posterior à efetiva Renovação, a importância correspondente a **50%** do valor do aluguel referente às despesas contratuais e cadastrais, além dos **9%** de taxa de Administração.

VIII - DOS SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS

- 8) Para os serviços advocatícios que se fizerem necessários, ficam pactuadas as seguintes condições:
- a) A **CONTRATADA** fica autorizada a representar o(a) **CONTRATANTE** em reivindicações de obrigações não cumpridas pelo(a) Locatário(a), sejam aquelas extrajudiciais, judiciais, de mediação ou arbitrais, conforme estabelecido no art. 105 do CPC, e os poderes para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, substabelecer, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, e, ainda, a praticar em seu nome todos atos perante particulares ou empresas privadas, e para recorrer a quaisquer instâncias e tribunais;
 - b) Não serão cobrados do(da) **CONTRATANTE** quaisquer honorários quando se tratar de (i) ações de despejo por impontualidade nos pagamentos dos aluguéis, (ii) infringência contratual por parte do(da) Locatário(a), (iii) execuções de aluguéis e encargos, (iv) reforma e pintura no **IMÓVEL**, de competência do Locatário(a);
 - c) Serão devidos, entretanto, os valores referentes às notificações, ações de retomada e todas aquelas que forem de interesse exclusivo do(da) **CONTRATANTE**;
 - d) As custas e taxas judiciárias, para quaisquer ações, serão debitadas do(da) **CONTRATANTE** para posterior restituição quando do pagamento, em caso de eventual condenação do(da) Locatário(a) (e eventuais Fiadores), a quem cumpre ressarcir todas as despesas do processo, se assim for determinado pelo juiz;
 - e) Fica convencionado que, em caso de retomada do **IMÓVEL**, na forma prevista no Artigo 47, incisos III, IV e V, da Lei 8.245/91, o(a) **CONTRATANTE** deverá manifestar-se por escrito, a fim de que a **CONTRATADA** possa promover a competente notificação premonitória do(da) Locatário(a). Decorridos 30 (trinta) dias desta, o(a) **CONTRATANTE** deverá ratificar sua pretensão de retomada do imóvel, para que seja proposta a ação judicial competente;
 - f) As ações de despejo por impontualidade e execuções de aluguéis independem de qualquer aviso ao(a) **CONTRATANTE**, dado o seu caráter de absoluta imprescindibilidade.

8.1) Em caso de cobrança amigável ou de ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento ou de execução de aluguéis, havendo o(a) **CONTRATANTE** recebido pontualmente os aluguéis da **CONTRATADA**, por força de pacto de aluguel garantido, não poderá revogar a procuração dada ou obstar, de qualquer forma, o procedimento de despejo ou de cobrança, judicial ou amigável, não podendo, inclusive, deixar de comparecer a juízo quando exigido seu depoimento pessoal, sob pena de pagar à **CONTRATADA** indenização equivalente ao dobro do que esta teria a receber do(da) Locatário(a).

IX - DAS DEMAIS DESPESAS

- 9) A **CONTRATADA** fica autorizada a debitar do(da) **CONTRATANTE** os valores correspondentes ao pagamento de despesas com DOC's ou TED's bancários e impostos que incidam sobre a movimentação financeira do aluguel.

9.1) Caso o(a) Locatário(a) esteja inadimplente, os valores correspondentes ao pagamento de taxas ordinárias, contas de consumo das concessionárias, pintura, prêmio de seguro fiança e reparos poderão ser debitados do **CONTRATANTE**, para posterior cobrança do(da) locatário(a) e fiadores, a fim de proceder com a restituição ao **CONTRATANTE**, acrescida das devidas multas. As parcelas de responsabilidade do(da) **CONTRATANTE** poderão ser exigidas pela **CONTRATADA**, independentemente de o imóvel estar ou não alugado.

9.2) O(a) **CONTRATANTE** autoriza a **CONTRATADA** a efetuar, em seu nome, a contratação, alterações e cancelamento, desde a vigência do Contrato de Locação de Imóvel Residencial, de apólice de Seguro Complementar Contra Fogo, salvo disposição em contrário, por escrito.

9.3) O pagamento de Taxas Extras Condominiais e de Fundos de Reserva de competência do(a) **CONTRATANTE** ficará a cargo do(da) Locatário(a), o qual será ressarcido com desconto proporcional sobre o valor do aluguel.

9.4) O IPTU será dividido por 12, e será mensalmente cobrado do(da) Locatário(a) e repassado ao(à) **CONTRATANTE**, que deverá efetuar o pagamento do IPTU diretamente ao Governo do Distrito Federal - GDF, no dia do vencimento. Caso o valor do IPTU seja reajustado, o(a) **CONTRATANTE** obriga-se a informá-lo à **CONTRATADA**, até o final do mês subsequente ao da emissão do novo imposto anual, para que haja cobrança retroativa do(da) Locatário(a), se aplicável. Caso o(a) **CONTRATANTE** demore mais de três meses para efetuar o aviso do novo valor, contados do recebimento da notificação, a **CONTRATADA** passará a cobrar do(da) Locatário(a) o valor atualizado nos meses seguintes, mas eventual diferença de valores que superar 3 meses será arcada pelo(pela) **CONTRATANTE**.

9.5) Na hipótese de o **IMÓVEL** ser vendido ao Locatário(a), Fiador(es) ou a clientes indicados pela **CONTRATADA**, será devido à **CONTRATADA** o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do negócio, a título de comissão.

9.6) Caso existam débitos de responsabilidade do(da) **CONTRATANTE** e pertinentes ao **IMÓVEL**, que prejudiquem o(a) Locatário(a) no exercício de sua Locação, estes poderão ser pagos pela **CONTRATADA**, independente de autorização prévia do(da) **CONTRATANTE**, e debitados do valor da locação ou exigidos conforme item 9.7.

9.7) Caso a **CONTRATADA** adiante ao(a) **CONTRATANTE** importância para pagamento de despesas e/ou encargos de sua responsabilidade, os valores serão cobrados acrescidos de encargos correspondentes à taxa de juros de 1% a.m. e correção monetária.

X - PRAZO E RESCISÃO CONTRATUAL

10) Este contrato terá vigência pelo período do Contrato de Locação, inclusive se este for prorrogado, e pelo prazo mínimo de **12 meses**. Findo o Contrato de Locação, com a respectiva desocupação do **IMÓVEL**, e não havendo manifestação contrária das partes, por escrito, este contrato será prorrogado automaticamente.

10.1) As **PARTES** poderão rescindir este contrato a qualquer tempo, observando, entretanto que:

- a) Em caso de o **IMÓVEL** ser vendido ao Locatário(a) durante ou a vigência ou até 6 (seis) meses após o término da vigência do Contrato de Locação sem a participação da **CONTRATADA**, o(a) **CONTRATANTE** fica obrigado(a) ao pagamento de multa calculada sobre o valor de 12 taxas de administração vigentes na época, sem prejuízo do previsto no item 9.5 ;
- b) O(A) **CONTRATANTE** também pagará à **CONTRATADA** a multa mencionada no item a, se retirar da **CONTRATADA** a autorização para Locação do **IMÓVEL** e alugá-lo para qualquer pretendente apresentado pela **CONTRATADA**;
- c) Fica convencionado que se o(a) **CONTRATANTE** retirar da **CONTRATADA** o **IMÓVEL** com Contrato de Locação vigente, será devida a cobrança de rescisão contratual, calculada sobre 12 taxas de administração vigentes à época.

10.2) A **CONTRATADA** fica autorizada a incluir cláusula no Contrato de Locação ou aditamento no qual o(a) Locatário(a) poderá rescindi-lo, após o período mínimo de 12 meses, com isenção da multa rescisória, desde que haja comunicação prévia e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.3) Em caso de não pagamento de débito de responsabilidade do(da) **CONTRATANTE** na rescisão do Contrato de Administração, sujeitar-se-á o(a) **CONTRATANTE** ao pagamento de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) a.m., acrescido de correção diária, baseada nos índices preestabelecidos pelo Governo Federal.

XI - DISPOSIÇÕES GERAIS

11) A **CONTRATADA** é soberana na escolha do(da) Locatário(a) e das garantias que ele(a) prestará, estabelecendo as condições do Contrato de Locação que firmará em nome do(da) **CONTRATANTE**, conciliando os seus interesses e a legislação pertinente.

11.1) Além das responsabilidades oriundas deste Contrato e da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), o(a) **CONTRATANTE** deverá, em especial:

- a) Manter o **IMÓVEL** sempre em boas condições de uso e habitabilidade, evitando que se coloque em risco a integridade física de seu(s) ocupante(s), além de manter a documentação do **IMÓVEL** em ordem para os fins a que se destina a locação;
- b) Proceder à cobertura de eventuais saldos devedores junto à **CONTRATADA**, sempre que solicitada e após demonstrada a sua origem, inclusive após a rescisão deste contrato.

11.2) O(A) **CONTRATANTE** fica impedido(a) de celebrar qualquer acordo com o(a) Locatário(a) sem a concordância expressa da **CONTRATADA**, ou por qualquer forma ingerir na administração do **IMÓVEL**, sob pena de incorrer em multa de 12 vezes sobre a taxa de administração, sem prejuízo da cobrança por perdas e danos eventualmente devidos.

11.3) Fica o(a) **CONTRATANTE** obrigado(a) a comunicar à **CONTRATADA**, por escrito, sobre reformas, reparos ou benfeitorias realizadas no **IMÓVEL**, em especial quando este estiver ocupado pelo(a) Locatário(a), para que o termo de vistoria seja devidamente atualizado.

11.4) Havendo mais de um imóvel no mesmo lote e apenas um medidor de água e energia, assim como um único carnê de IPTU/TLP, a titularidade das contas deverá estar em nome do(da) **CONTRATANTE**, que assumirá o pagamento integral das faturas, devendo apresentar o comprovante à **CONTRATADA** para realização do rateio entre os locatários e posterior ressarcimento, a fim de evitar que seja incluído seu nome nas repartições de restrições ao crédito, além de se preservar de uma futura ação de indenização, caso ocorra inadimplência por parte de algum Locatário(a) do **IMÓVEL**, que possa chegar ao corte de luz e/ou água ou inclusão na Dívida Ativa.

11.5) Caso a **CONTRATADA** quite qualquer descumprimento do(a) Locatário(a), opera-se a cessão parcial dos direitos do(da) **CONTRATANTE** em relação ao pagamento efetuado, inclusive de eventuais multas penais ou moratórias devidas pelo(a) Locatário(a).

11.6) Antes da primeira locação do **IMÓVEL** sob a administração da **CONTRATADA**, o(a) **CONTRATANTE** fica obrigado(a), após desocupar o **IMÓVEL**, a pedir o desligamento das contas de consumo (energia, gás e água), junto às concessionárias competentes.

11.7) O(A) **CONTRATANTE** autoriza a **CONTRATADA** a conceder o desconto de até 5 (cinco) dias de aluguel para que o Locatário(a) providencie a ligação de água e energia elétrica caso estes estejam desligados.

11.8) O(A) **CONTRATANTE** declara ser legítimo(a) proprietário(a), ou possuidor(a) e/ou usufrutuário(a) do **IMÓVEL**, assumindo toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, inclusive os direitos e deveres referentes à locação do imóvel, bem como quaisquer riscos, seja com o(a) Locatário(a) ou Terceiros em relação à propriedade, isentando a **CONTRATADA** de qualquer responsabilidade decorrente desta cláusula.

11.9) Conforme previsto no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, a **CONTRATADA** não será responsabilizada por falhas no cumprimento de suas respectivas obrigações, quando o cumprimento de tais obrigações tenha sido impedido ou atrasado pela **CONTRATANTE** ou em virtude da ocorrência de eventos caracterizados como caso fortuito ou força maior, incluindo calamidade pública.

XII - CONTRATAÇÃO ELETRÔNICA

12) As **PARTES**, inclusive suas testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válidas e plenamente eficazes, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo Art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/20001 em vigor no Brasil.

12.1) As **PARTES** desde já estabelecem que o presente contrato ou outros instrumentos necessários à sua continuação poderão ser firmados por meios eletrônicos, digitais e informáticos, com uso de assinatura eletrônica.

12.2) As **PARTES** entendem por assinatura eletrônica o método a ser utilizado para assinar um documento eletrônico, que demonstre a vontade das mesmas em firmar um instrumento.

XIII - DO FORO

13) Fica eleito o foro da cidade de Brasília para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato.