


**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO PARA  
FINS DE LOCAÇÃO COMERCIAL E DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**CONTRATANTE/COMITENTE/PROPRIETÁRIO/LOCADOR: ARQUIDIOCESE DE ARACAJU**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 13.043.021/0001-36, com sede na Praça Olímpio Campos, nº 228, Centro, Aracaju/SE, CEP 49010-040, endereço eletrônico *charlesjur@arquidiocesede-aracaju.org*, representada neste ato por Dom JOÃO JOSÉ COSTA, brasileiro, solteiro, portador do CPF nº 444.308.501-78, Arcebispo da Arquidiocese de Aracaju/SE, residente e domiciliado nesta capital.

**CONTRATADA/INTERMEDIÁRIA/MEDIADORA/ADMINISTRADORA: IVESTH NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 14.909.771/0001-00, com sede na Rua Moacir Wanderley, nº 185, Sala 202, Jardins, Aracaju/SE, CEP 49025-510, endereço eletrônico *ivesth.edson@gmail.com*, neste ato representada por EDSON ELIAS BARROS SANTOS, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 885.833 SSP/SE e CPF nº 588.278.625-87, residente e domiciliado na Rua José Tavares de Jesus, nº 07, Centro, Campo do Brito/SE, CEP 49520-000.

Considerando que a CONTRATANTE tem interesse em locar o prédio onde funcionou o Colégio Arquidiocesano Sagrado Coração de Jesus, situado na Rua Dom José Thomáz, nº 194, São José, Aracaju/SE, CEP 49015-090 e contratar os serviços de administração da eventual locação, as partes acima nomeadas e qualificadas resolvem, por este instrumento particular, nesta data, de livre e espontânea vontade, firmar o presente **Instrumento Particular de Contrato de Intermediação para Fins de Locação Comercial e de Administração Imobiliária** - doravante intitulado "CONTRATO" - que será regido pela legislação aplicável à espécie e pelos termos propostos nas cláusulas e condições a seguir









dispostas, que, desde já, são aceitas e outorgadas pelas partes celebrantes.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA: DA CONFIDENCIALIDADE**

1. As partes comprometem-se a **não revelar, não comunicar, nem de qualquer forma divulgar ou anunciar** a terceiros estranhos às negociações informações ou detalhes relativos à potencial operação.

1.1.1 O presente termo será submetido ao **SIGILO e CONFIDENCIALIDADE**, não podendo as partes revelar o seu conteúdo a terceiros;

1.1.2 As partes somente poderão utilizar as informações confidenciais para fins de avaliação da viabilidade do negócio.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA: DO MEIO OFICIAL DE COMUNICAÇÃO**

2.1 As partes convencionam que adotarão o **e-mail** como meio oficial de comunicação.

2.1.1 Os endereços eletrônicos (e-mails) se encontram devidamente registrados no preâmbulo deste instrumento particular;

2.1.2 As partes se comprometem a manter atualizados os seus respectivos endereços eletrônicos (e-mails), comunicando previamente qualquer alteração;

2.1.3 Caso qualquer uma das partes descumpra com o previsto no *item 2.1.2 da cláusula segunda* e seja-lhe enviada comunicação através do endereço eletrônico (e-mail) previamente registrado, tal comunicação será perfeitamente considerada como válida e eficaz.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA: DO OBJETO**

3.1 O presente CONTRATO tem por objeto o **SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO** para a prospecção e aproximação de interessados em locar o prédio onde funcionou o COLÉGIO ARQUIDIOCESANO SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS, situado na Rua Dom José Thomáz, nº 194, São José, Aracaju/SE, CEP 49015-090, bem como o **SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO** da eventual locação.

3.1.1 Caso, em decorrência desta aproximação/intermediação, ocorra a efetiva celebração do negócio principal (contrato de locação), a CONTRATADA realizará a **ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO** durante toda a sua vigência, inclusive nas hipóteses em que ocorrer a prorrogação da locação.

3.1.1.1 A CONTRATADA se compromete a realizar a administração da locação, representando a CONTRATANTE no curso do contrato, tomando as providências administrativas necessárias à gestão da locação e cobrança administrativa;

3.1.1.2 A CONTRATADA também se compromete a tentar viabilizar a securitização da operação - mediante opção de "garantia por seguro", em que não haja a necessidade de indicação de fiadores/avalistas - com o objetivo de reduzir significativamente o risco de inadimplência por parte do pretendo locatário;

3.1.1.3 A CONTRATADA, desde já, reforça que de maneira alguma irá garantir o pagamento dos aluguéis ou de quaisquer outros valores, sendo-lhe exigível apenas o compromisso de proceder com a gestão de relacionamento, administração da locação e cobrança administrativa do locatário, conforme indicado no *subitem 3.1.1.1 da cláusula terceira*.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO**

4.1 O presente acordo entrará em vigor na data da assinatura deste instrumento contratual e terá a duração de **06 (seis) meses**, podendo ser prorrogado, mediante aditivo contratual.

4.1.1 Caso haja interesse pela renovação do presente CONTRATO, tal intenção deverá ser informada através de notificação, quando ocorrerá então a renovação por igual período, salvo disposição em sentido contrário;

4.1.2 Caso a CONTRATANTE, em decorrência da intermediação/aproximação realizada pela CONTRATADA,



vier a celebrar contrato com pretensão locatário, o presente instrumento particular (contrato de intermediação para fins de locação comercial e de administração imobiliária) passará a vigorar por **prazo idêntico** àquele estipulado no negócio principal (contrato de locação), inclusive nas hipóteses em que ocorrer a prorrogação da locação.

#### **CLÁUSULA QUINTA: DA OUTORGA DO MANDATO**

5.1 A CONTRATANTE confere mandato à CONTRATADA, **SEM EXCLUSIVIDADE**, a fim de que esta possa realizar a prospecção e intermediação de interessados em locar o prédio onde funcionou o COLÉGIO ARQUIDIOCESANO SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS, situado na Rua Dom José Thomáz, nº 194, São José, Aracaju/SE, CEP 49015-090.

5.1.1 Caso, em decorrência desta aproximação/intermediação, ocorra a celebração do negócio principal (contrato de locação), a CONTRATANTE, de igual modo, autoriza a CONTRATADA a proceder com a **ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO** durante toda a sua vigência, inclusive nas hipóteses em que ocorrer a prorrogação da locação, em conformidade com os termos indicados na *cláusula terceira*.

5.2 A CONTRATANTE poderá, por conta própria, em razão da ausência de exclusividade, entabular negociações com outras pessoas interessadas, sem a participação/interferência da CONTRATADA.

#### **CLÁUSULA SEXTA: DO PAGAMENTO DA COMISSÃO**

6.1 Pelos serviços de intermediação e administração ora pactuados - descritos na cláusula terceira - a CONTRATANTE se obriga a pagar à CONTRATADA, a título de comissão, os valores correspondentes aos percentuais de: **(I) 30% (trinta por cento) do primeiro aluguel** e **(II) 7% (sete por cento) de cada um dos demais aluguéis**, durante todo o tempo que perdurar a vigência do negócio principal (contrato de

locação), inclusive nas hipóteses em que ocorrer a prorrogação da locação.

6.1.1 Os pagamentos acima estipulados deverão ser realizados pela CONTRATANTE até o **terceiro dia útil após o recebimento dos respectivos aluguéis**, tendo como base a data de vencimento prevista no contrato de locação (negócio principal) que porventura venha a ser celebrado em decorrência do serviço de intermediação prestado pela CONTRATADA;

6.1.2 Os pagamentos acima estipulados serão realizados na conta bancária da CONTRATADA, a seguir descrita: **Banco Santander, Conta Corrente, Agência nº 4505, Conta nº 13.002229-3, CNPJ nº 14.909.771/0001-00.**

6.1.3 Firmado o presente CONTRATO e celebrado o negócio principal (contrato de locação) entre a CONTRATANTE e a pessoa aproximada/indicada pela CONTRATADA - tendo sido esta indicação devidamente formalizada por e-mail - caso a CONTRATANTE não mais deseje que a CONTRATADA realize o **serviço de administração da locação**, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA, a título de comissão, o valor equivalente a **04 (quatro) aluguéis**, tendo como base o próprio contrato de locação (negócio principal) supramencionado;

6.1.4 Caso a CONTRATANTE, durante o prazo de **06 (seis) meses**, a contar da data do término da vigência deste CONTRATO, em decorrência da intermediação/aproximação realizada pela CONTRATADA, vier a celebrar com a pessoa aproximada/indicada pela CONTRATADA - tendo sido esta indicação devidamente formalizada por e-mail - a **LOCAÇÃO** do imóvel objeto deste CONTRATO, fica a CONTRATANTE igualmente obrigada a pagar à CONTRATADA o valor equivalente a **04 (quatro) aluguéis**, tendo por base o próprio contrato de locação (negócio principal) supramencionado;

6.1.5 De igual modo, incidirá a cláusula penal prevista no item 6.1.3 se for realizada a aproximação/intermediação pela CONTRATADA e firmado o negócio

principal (contrato de locação) entre a CONTRATANTE e a pessoa aproximada/indicada pela CONTRATADA - sendo tal indicação devidamente formalizada através de e-mail - e houver **ARREPENDIMENTO** por parte da CONTRATANTE;

6.1.6 Durante a vigência deste CONTRATO, a CONTRATADA fará jus ao recebimento de todos os valores indicados na *cláusula sexta*, incluindo os seus *itens* e *subitens*, observando-se, obviamente, a situação específica descrita em cada um deles.

6.2 Os valores indicados nos *itens/subitens* acima mencionados serão devidos à CONTRATADA desde que ela tenha conseguido obter o resultado útil previsto neste CONTRATO, conforme estabelece o art. 725 do Código Civil, ressalvando-se que não haverá qualquer pagamento à CONTRATADA na hipótese de arrependimento da pessoa aproximada/indicada pela CONTRATADA em firmar o negócio principal (contrato de locação).

6.3 Em caso de mora ou inadimplemento incidirá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, bem como serão acrescidos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo INPC-IBGE.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

7.1 Uma vez celebrado o negócio principal (contrato de locação), caso a CONTRATANTE venha a rescindir o presente CONTRATO antes de findado o prazo de vigência do negócio principal (contrato de locação), a CONTRATANTE estará igualmente obrigada a pagar à CONTRATADA todos os valores descritos na *cláusula sexta*, incluindo os seus *itens* e *subitens*, observando-se, obviamente, a situação específica descrita em cada um deles.

7.1.1 Caso a CONTRATANTE rescinda o presente CONTRATO antes de findado o prazo de vigência estipulado no negócio principal (contrato de locação), dar-se-á o **vencimento antecipado das parcelas** indicadas no item 7.1 da *cláusula sétima*, levando-se em consideração, em face do princípio da proporcionalidade, a quantidade de

parcelas que faltam entre a data da rescisão do presente CONTRATO e a data do fim da vigência do negócio principal (contrato de locação).

**CLÁUSULA OITAVA: DA CONDIÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**

8.1 O presente **Instrumento Particular de Contrato de Intermediação para Fins de Locação Comercial e de Administração Imobiliária** reveste-se na qualidade de **TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**.

**CLÁUSULA NONA: DAS DESPESAS DECORRENTES DA NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL**

9.1 Caso a CONTRATADA precise ajuizar Ação Judicial em face da CONTRATANTE para cobrar quaisquer valores descritos no presente CONTRATO - relativos à remuneração devida à CONTRATADA pelos serviços prestados - a CONTRATANTE responderá também pelo pagamento de todas as **DESPESAS PROCESSUAIS**.

**CLÁUSULA DÉCIMA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1 O não exercício por uma das partes de quaisquer de suas faculdades ou direitos adquiridos nos termos do presente CONTRATO não constituirá em renúncia pela referida parte a tais faculdades ou direitos adquiridos, nem constituirá novação contratual.

10.2 As partes elegem o **foro da Cidade de Aracaju/SE**, para dirimir qualquer questão relacionada a este CONTRATO, renunciando, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.


10.3 Toda e qualquer comunicação enviada pela CONTRATADA ao endereço eletrônico (e-mail) fornecido pela CONTRATANTE - constante no preâmbulo deste instrumento particular - será reputada como recebida e possuirá plena validade para todos os fins legalmente previstos, sendo certo que qualquer alteração deverá ser prontamente comunicada à CONTRATADA

por instrumento que comprove a total ciência da CONTRATADA quanto a aludida mudança.

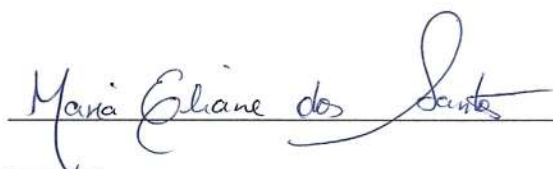
10.4 E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente CONTRATO em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

Aracaju/SE, 07 de dezembro de 2021.

  
**ARQUIDIOCESE DE ARACAJU/SE**  
Dom JOÃO JOSÉ COSTA  
CPF nº 444.308.501-78

  
**IVESTH NEGOCIOS E INVESTIMENTOS LTDA.**  
CNPJ nº 14.909.771/0001-00  
EDSON ELIAS BARROS SANTOS  
CPF nº 588.278.625-87

**TESTEMUNHAS**

  
\_\_\_\_\_

Nome:

CPF: 01390917509

  
\_\_\_\_\_

Nome: MICHEL ANDERSON SILVA LIMA

CPF: 777.048.945-87