

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

DAS PARTES

De um lado como ADMINISTRADORA (Nome, endereço, CRECI, etc.) representada por seu Corretor Responsável (Nome, endereço, CRECI, etc.) e do outro lado com amplos poderes como PROPRIETÁRIO(S)... (Nome, nacionalidade, estado civil, Rg, CPF, endereço, etc.). Fica justo e acordado o presente "**CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS**", que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O(A) PROPRIETÁRIO(A) confere a ADMINISTRADORA por este, mandato especial através de INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO anexa a este contrato, a fim de administrar o(s) imóvel(is) de sua propriedade constante(s) no final do contrato, podendo exercer todos os atos inerentes à gestão do negócio com amplos poderes para fôro em geral com fiel observância da legislação em vigor aplicável a locação de imóvel residencial e não residencial.

CLÁUSULA SEGUNDA – Consistirá a ADMINISTRADORA dos bens de imóveis: efetuar locação, assinar contrato de locação, assinar termo de vistoria, estipular prazos e condições de locação, receber e dar quitação de aluguéis, fazer acordo, sendo o critério de reajuste dos aluguéis de acordo com o contrato de locação obedecendo o que rege a legislação específica em vigor.

Parágrafo Único – Tendo em vista as disposições da vigente Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991), o(a) PROPRIETÁRIO(A) autoriza a ADMINISTRADORA, desde logo, a contratar as locação(ões) residencial(is) e não residencial(is) pelo prazo inferior ou igual a **24 (VINTE E QUATRO)** meses.

CLÁUSULA TERCEIRA – Enquanto perdurar a responsabilidade da ADMINISTRADORA, todas as despesas para cobrança do aluguel correrão por sua conta e risco. A ADMINISTRADORA se sub-rogará, legal e expressamente em todos os direitos, ações, privilégios ao(a) PROPRIETÁRIO(A) contra os inquilinos e seus fiadores, podendo inclusive agir em seu próprio nome, em juízo ou fora dele.

CLÁUSULA QUARTA – É de inteira responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) e do(a) FIADOR pelos pagamentos dos encargos locatícios tais como: taxas de condomínio, água e esgoto, luz (taxas de religações) IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), taxa de coleta de lixo, seguro contra incêndio, como também reformas físicas: pinturas, consertos em geral, reparos, inclusive indenização por perdas e danos decorrentes de estragos ocorridos no imóvel, conforme previsto no CONTRATO DE LOCAÇÃO. A prestação de contas desses encargos será feita no término do contrato de locação após a apresentação dos comprovantes quitados pelo(a) locatário(a) ou fiador(a). O(A) PROPRIETÁRIO(A) terá assistência jurídica gratuita garantida pela ADMINISTRADORA

§1º - É de livre competência da ADMINISTRADORA decidir qual a modalidade da garantia locatícia, dentre aquelas prevista na Lei;

§2º - Na ausência da fiança como garantia locatícia, o locatário não honrando judicialmente com as obrigações da locação, a administradora utilizará pagamento da garantia locatícia paga pelo locatário para pagamentos dos encargos locatícios. A custódia de qualquer importância paga pelo locatário como garantia locatícia é de total responsabilidade da ADMINISTRADORA.

CLÁUSULA QUINTA – Pelos serviços prestados ao(a) PROPRIETÁRIO(A) a ADMINISTRADORA faz jus a uma remuneração mensal correspondente a 10% (dez por cento) sobre o(s) valor(es) do(s) aluguel(éis) a partir do segundo mês, até o término do contrato de locação que se inicia.

CLÁUSULA SEXTA – A ADMINISTRADORA fará prestação de contas mensal, no 6º (SEXTO) dia útil após o vencimento do aluguel previsto no contrato de locação. E prestará conta também de

todos os seus atos, mediante relatório periódico, citando-se as ações por acaso ajuizadas e/ou providências por ela tomadas.

CLÁUSULA SÉTIMA – A ADMINISTRADORA garante o pagamento do(s) aluguel(eis) do(s) imóvel(eis) em data prevista na Cláusula Sexta mesmo que o(s) locatário(s) não efetuem o pagamento do(s) aluguel(eis) no vencimento, conforme contrato de locação, inclusive durante a cobrança administrativa e/ou advocatícia do(s) aluguel(eis) em atraso, cessando quando cobrado(s) judicialmente.

§1º - A garantia do aluguel do imóvel financiado, objeto deste contrato, cessará quando o locatário suspender o pagamento do aluguel por qualquer problema do financiamento do imóvel junto ao Agente Credor;

§2º - Neste ato, fica acordado, entre o contratante e contratada, com base no §1º, que o aluguel pago pela contratada ADMINISTRADORA sem o devido recebimento do aluguel do Locatário, o contratante se obriga a devolver a importância paga.

****Atenção para essa cláusula que é de garantia de aluguel. Não é obrigatória.***

CLÁUSULA OITAVA – Pela intermediação da locação do imóvel(eis) o(a) PROPRIETÁRIO(A) pagará a ADMINISTRADORA o correspondente a 1(um) aluguel *, que deverá ser cobrado no 1º (primeiro) aluguel do contrato de locação que se inicial e/ou se prorroga.

****A tabela de honorários prevê o pagamento correspondente a 1(um) aluguel, salvo ajuste expresso entre as partes***

§1º - A ADMINISTRADORA se responsabiliza pelo pagamento de todos os custos operacionais da locação, tais como: anúncios em jornais local, placas ou faixas afixadas no(s) imóvel(eis), elaboração do Termo de Vistoria, visita(s) do(a) Corretor(a) ao(s) imóvel(eis) com o(s) pretendente(s) à locação.

§2º - A ADMINISTRADORA comprometer-se-á em anunciar o(s) imóvel(eis) relacionado(s) neste contrato pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, em um ou mais jornais local. Podendo a ADMINISTRADORA voltar a anunciar o referido imóvel findo o prazo neste parágrafo, sem autorização do PROPRIETÁRIO(A) após uma nova avaliação do preço do aluguel e condições gerais do mesmo. Terminando o prazo acima citado ficará afixado no imóvel cartaz, placa ou faixa para divulgação da locação.

CLÁUSULA NONA – É de competência da ADMINISTRADORA cobrar do LOCATÁRIO(A) o ônus da impontualidade prevista na cláusula do contrato de locação, como também a multa de rescisão contratual prevista na Cláusula do mencionado contrato. Não podendo o(a) PROPRIETÁRIO(A) dispensar ônus e multa, salvo se, ele(a) responder pessoalmente perante a ADMINISTRADORA por esses pagamentos. Os valores cobrados pela ADMINISTRADORA não serão repassados ao(a) PROPRIETÁRIO(A) *.

**** Caso o aluguel seja feito com garantia essa cláusula pode ser escrita dessa forma, caso contrário, a ADMINISTRADORA deverá repassar os ônus decorrentes de multa e juros por impontualidade.***

§1º - É de inteira responsabilidade do(a) PROPRIETÁRIO(A) quando a rescisão do contrato de locação ocorrer com base no Artigo 22, da lei do inquilinato n.º 8.245 de 18 de outubro de 1991, ou por qualquer motivo que seja de competência do(a) PROPRIETÁRIO(A);

§2º - A garantia do aluguel ao(a) PROPRIETÁRIO(A) cessará quando o(a) LOCATÁRIO(A) suspender o pagamento do aluguel, objeto deste contrato, com base no parágrafo primeiro.

CLÁUSULA DÉCIMA – O presente contrato vigorará por **24 (VINTE E QUATRO)** meses a data da sua celebração, sendo prorrogado automaticamente por períodos iguais e sucessivos, caso a

parte interessada não comunique a outra com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término deste contrato. Podendo ser também rescindido a qualquer tempo, depois que a parte interessada comunicar a outra, por escrito, à sua intenção de rescindi-lo, com a antecedência mínima de 30 (trinta), e após a devida prestação de contas.

Parágrafo único – Vale ressaltar que, caso o(a) LOCADOR(A) desista de locar o(s) imóvel(eis) relatado(s) neste contrato, compromete-se em cumprir na íntegra os termos do §1º da cláusula oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Caso a rescisão deste contrato na retirada do imóvel(eis) da ADMINISTRADORA pelo(a) PROPRIETÁRIO(A), na vigência deste contrato, o(a) PROPRIETÁRIO(A) pagará a título de ressarcimento a ADMINISTRADORA o equivalente a 03 (três) vezes * a taxa de administração cobrada na Cláusula Oitava, calculada sobre o valor do aluguel pactuado entre as partes, conforme descrito neste contrato.

**** Existe um entendimento nos tribunais que dever a ADMINISTRADORA ser ressarcida de todas as despesas efetivamente comprovadas (anúncios, placas, despesas que teve com o imóvel).***

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A ADMINISTRADORA dará ao PROPRIETÁRIO(A) assistência jurídica gratuita, correndo, sempre por conta deste(a) todas as custas processuais e despesas jurídicas que sejam necessárias para o andamento do processo, nos seguintes casos abaixo discriminados:

12.1 – Ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e/ou de seus encargos;

12.2 – Consignação em pagamento.

12.3 – Sublocação, cessão ou transferência ilegal da locação;

12.4 – Outra qualquer infração às obrigações legais e/ou contratuais;

12.5 – No caso previsto na Cláusula Quarta, "in fine";

12.6 – Revisional de aluguel residencial ou não residencial;

12.7 – Renovatória;

12.8 – Ação de perdas e danos do imóvel;

12.9 – Se for pedido para o uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro(a), ou para uso residencial de ascendente ou descendente;

12.10 – Ação de cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), luz, água, esgoto, condomínio, contas telefônicas e reformas físicas;

12.11 – Ação de execução ou Ação Ordinária de cobrança de débito

A assistência jurídica gratuita de que trata o "caput" desta cláusula, não inclui outras ações cujo ajuizamento seja de conveniência ou interesse do(a) PROPRIETÁRIO(A).

presente contrato vigorará por **24 (VINTE E QUATRO)** meses a data da sua celebração, sendo prorrogado automaticamente por períodos iguais e sucessivos, caso a parte interessada não comunique a outra com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término deste contrato. Podendo ser também rescindido a qualquer tempo, depois que a parte interessada comunicar a outra, por escrito, à sua intenção de rescindi-lo, com a antecedência mínima de 30 (trinta), e após a devida prestação de contas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A ADMINISTRADORA não se responsabilizará pela segurança e vigilância do imóvel, objeto deste contrato antes e após o término da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A infração a qualquer das cláusulas estabelecidas neste contrato, sujeitará a parte infratora a uma multa correspondente à 03 (três) vezes o valor da taxa, nos termos da Cláusula Quinta .

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Fica eleito o foro da cidade de Fortaleza para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

OUTRAS DIPOSIÇÕES

E por estarem assim contratados assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas.

Natal(RN), ___ de _____ de _____.

PROPRIETÁRIO

ADMINISTRADORA

TESTEMUNHAS:

1. _____ 2. _____