

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

Pelo presente instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóveis e na melhor forma de direito, as partes signatárias, devidamente qualificadas e identificadas nos itens **01** e **02** do **QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS** que faz parte integrante e inseparável do presente instrumento, **ADMINISTRADORA** e **PROPRIETÁRIO (A)**, tem justo e contratados e perfeitamente convencionado, as cláusulas e condições reciprocamente outorgam-se, comprometendo-se em mantê-las firmes e valiosas, tudo conforme os termos a seguir enunciados.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ADMINISTRAÇÃO

O imóvel objeto do presente negócio jurídico, é o descrito no item **03** do **QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS**, do qual o (a) **LOCADOR (A)** é legítimo (a) proprietário (a).

CLÁUSULA SEGUNDA – DA LOCAÇÃO

Tendo em vista as disposições da vigente LEI DO INQUILINATO Nº 8.245/91 de 18/10/91, o (a) **PROPRIETÁRIO (A)** autoriza a **ADMINISTRADORA**, desde logo, a contratar as locações para fins residenciais ou comerciais pelo prazo mínimo de 12 meses até 30 meses, a contar da data da assinatura do Contrato de Locação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA PROCURAÇÃO

Por meio deste contrato e através de instrumento de procuração firmado pelo(a) **PROPRIETÁRIO(A)**, que passa a fazer parte integrante deste o mesmo autoriza a **ADMINISTRADORA** promover a administração do(s) aluguel(eis) do(s) imóvel(eis) supra mencionado o qual declara ser de sua propriedade, outorgando-lhe todos os poderes necessários para o desenvolvimento desta atividade sobretudo permitindo-lhe ingressar em juízo com ações, promover a divulgação do imóvel para locação utilizando-se de qualquer meio que não cause dano ao mesmo, receber, negociar e dar quitação dos aluguéis pagos pelo(a) Locatário(a) e seu(s) Fiador(es).

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DO CONTRATO

O prazo do presente Contrato está contido e enunciado no item **04** do **QUADRO DE RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS**, que o (a) **PROPRIETÁRIO(A)** se obriga a entregar o imóvel completamente livre e desocupado.

Parágrafo Único: Ocorrendo a locação do imóvel prorroga-se o prazo de vigência deste contrato, passando a ser o mesmo previsto pelo contrato de Locação. Uma vez findada a locação o presente contrato é renovado automaticamente, por prazo indeterminado salvo expressa comunicação das partes no período de 05 (cinco) dias.

CLÁUSULA QUINTA – QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS

01 – ADMINISTRADORA denominada **FONTAN IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.721.172/0001-17, com o nome fantasia FONTAN IMÓVEIS, CRECI nº 722-J, com sede nesta cidade, na Rua Dr. Jose Afonso de Melo, nº 118, Jatiuca – Harmony Trade Center, Sala 07 (Térreo) - Maceió – AL, neste ato representado por sua Diretora **DANIELLE CAVALCANTE COSTA FONTAN**, brasileira, empresaria, casada, portadora do CPF nº 870.507.064-34, residente e domiciliada nesta cidade.

02 – PROPRIETÁRIO (A): **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, brasileira, solteira, autônoma portador do CPF de Nº 000.000.000.00 e RG de Nº 000000- SEDS/AL, residente e domiciliado nesta cidade.

03 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: **CASA RESIDENCIAL**, Localizada na Rua xareu loteamento pouso das GARÇAS S/N., Barra Nova, Marechal Deodoro CEP 57025-395, Maceió/AL. E descrição do imóvel.

04 – DO PRAZO: O (A) **PROPRIETÁRIO(A)** concede a **ADMINISTRADORA** o prazo de 90 (noventa) dias a partir desta data para promover com exclusividade a locação do(s) imóvel(eis). Findo este prazo sem manifestação por escrito das partes durante os 05 (cinco) dias seguintes, fica automaticamente prorrogado por períodos iguais e sucessivos até sua efetiva locação.

05 – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

5.1 - 100% (Cem por cento) do primeiro aluguel estipulado no contrato de locação e a cada 12 (doze) meses 50 % (Cinquenta por cento)

-

5.2 – 10% (dez por cento) do valor dos aluguéis, encargos locatícios, multas e demais valores incidentes sobre os imóveis.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DA ADMINISTRADORA

6.1) Compete a **ADMINISTRADORA** a análise e aprovação Cadastral dos Locatários e Fiadores, seleção das garantias oferecidas e a condução dos assuntos relacionados com a locação, enquanto durar cada contrato locativo, facultada a participação do (a) **PROPRIETÁRIO (A)**, a critério deste(a).

6.2) A **ADMINISTRADORA** poderá afixar cartazes, placas no imóvel, promover anúncios nos jornais, na internet no site da **ADMINISTRADORA** e em outros meios de divulgação.

6.3) A **ADMINISTRADORA**, recebendo o **pagamento realizado** pelo Locatário (a), repassará ao (a) **PROPRIETÁRIO(A)**, o pagamento do(s) aluguel(eis), assim como outros encargos e obrigações, deduzidas as taxas estipuladas na Cláusula 7.1 A e B, mensalmente, conforme tabela a seguir.

6.4) A **ADMINISTRADORA** repassará ao **PROPRIETÁRIO (A)** o pagamento dos aluguéis de conformidade com o **vencimento estabelecido**, deduzidas as taxas estipuladas na Cláusula 7.1 A e C, mensalmente, conforme tabela a seguir.

Parágrafo Primeiro: O repasse será efetivado através de depósito bancário em conta indicada pelo (a) proprietário (a) servindo o recibo como comprovante do repasse:

RECEBIMENTO / VENCIMENTO	DATA REPASSE*
De 01 a 05	Dia 10
De 06 a 10	Dia 15
De 11 a 15	Dia 20
De 16 a 20	Dia 25
De 21 a 25	Dia 30
De 26 a 31	Dia 05

Parágrafo Segundo – Caso a data de repasse ocorra em dia não útil, o pagamento dar-se-á no primeiro dia útil seguinte.

Parágrafo Terceiro – No caso de inadimplência a **ADMINISTRADORA** promoverá em nome do(a) **PROPRIETÁRIO(A)** todas as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis de acordo com a Cláusula Sétima deste contrato.

6.5) A **ADMINISTRADORA** fará obrigatoriamente a transferência ou pedido de ligação de energia elétrica, em nome do (a) Locatário (a), junto a Companhia de Energia.

6.6) Na entrega do imóvel pelo (a) Locatário (a) a **ADMINISTRADORA** verificará a descrição constante do **Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo Final**, tomando as providências cabíveis para que o mesmo regularize eventuais danos causados ou indenize o(a) **PROPRIETÁRIO(A)**.

6.7) No período em que o (s) imóvel (eis) estiver (em) ocupado (s) por Locatário(s) contratado(s) e selecionado(s) pela **ADMINISTRADORA**, o IPTU, cujo pagamento é de responsabilidade do Locatário serão cobrados pela **ADMINISTRADORA** e após o efetivo recebimento serão repassados às instituições devidas ou ao(a) **PROPRIETÁRIO(A)** quando este já tiver efetuado o pagamento desses encargos.

6.8) Fica a **ADMINISTRADORA** responsável pela supervisão da conservação do (s) imóvel (eis), primando para que seja (m) devolvido (s) no mesmo estado em que se encontra (m), salvo as deteriorações decorrentes de uso normal, sendo o desgaste da pintura considerado como uso normal (conforme LEI DO INQUILINATO 8.245/91, inciso III, do artigo 23) bem como pela normalidade de todas as despesas relacionadas ao (s) imóvel (eis), tais como Água, Luz, Gás, Condomínio, IPTU e Taxa de Incêndio. O que houver, em termos de valores durante período de locação, competindo-lhe providenciar seus pagamentos, às expensas exclusivas do (a) Locatário (a). Ficando certo que, a **ADMINISTRADORA** não se responsabiliza pela restauração ou pagamento de tais despesas, apenas supervisionará e promoverá a respectiva ação judicial para seu cumprimento.

6.9) A **ADMINISTRADORA** fará prestação de contas mensalmente de toda movimentação referente a administração do imóvel ora contratado.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

7.1) O **PROPRIETÁRIO** pagará a **ADMINISTRADORA** a título de Intermediação:

- a) 100% (Cem por cento) do primeiro aluguel estipulado no contrato de locação e a cada 12 (doze) meses, 50% (Cinquenta por cento);
- b) 10% (dez por cento) do valor dos aluguéis, encargos locatícios, multas e demais valores incidentes sobre os imóveis ou;

7.2) Caso o (a) **PROPRIETÁRIO (a)** venha a alugar o imóvel diretamente para o Locatário selecionado e apresentado pela **ADMINISTRADORA** ou terceira pessoa, fica resguardado a **ADMINISTRADORA** o direito de cobrar do(a) **PROPRIETÁRIO(A)** o valor equivalente a 100% (cem por cento) do primeiro aluguel contratado, a título de comissão pela intermediação.

7.3) Caso o imóvel venha ser locado por temporada, o (a) **PROPRIETÁRIO (A)** pagará a **ADMINISTRADORA** a taxa de 20% (vinte por cento), a título de Intermediação.

CLÁUSULA OITAVA – DA ASSISTÊNCIA JURIDICA ao PROPRIETÁRIO (A)

8.1) A **ADMINISTRADORA** através da **ASSESSORIA JURIDICA**, obriga-se a patrocinar sem qualquer ônus para o (a) **PROPRIETÁRIO(A)** os seguintes procedimentos judiciais:

- a) Cobrança Judicial;
- b) Ações visando à cobrança de alugueis e acessórios devidos;
- c) Ações de despejo por infração legal ou contratual;
- d) Ações revisionais do valor do aluguel;
- e) Defesa do (a) **PROPRIETÁRIO(A)** no caso de ação de consignação em pagamento por parte do(a) locatário(a);
- f) Ações indenizatórias por eventuais avarias que venham a ocorrer no(s) imóvel(eis) causados(as) pelo(a) Locatário(a) ou seus ocupantes.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO PROPRIETÁRIO

9.1) É obrigação do (a) **PROPRIETÁRIO (A)** apresentar todos os impostos, taxas e quaisquer encargos devidamente quitados do período anterior a esta administração, sendo de sua responsabilidade direta os mesmo em qualquer época.

9.2) É obrigação do (a) **PROPRIETÁRIO (A)** entregar ao Locatário o imóvel em perfeito estado de funcionamento da parte elétrica e hidráulica, bem como demais itens que faça parte do imóvel. Em caso de necessidade de reparos fica a **ADMINISTRADORA** autorizada a executar tais reparos mediante aprovação do orçamento apresentado, e cujos custos serão de responsabilidade do (a) **PROPRIETÁRIO (A)**.

9.3) O (A) **PROPRIETÁRIO** é obrigado, enquanto não locado o imóvel, a fazer limpeza geral do imóvel a cada 30 (trinta) dias sob pena de não fazendo a **ADMINISTRADORA** tomar para si a incumbência e levar a débito em sua conta corrente.

9.4) Fica o (a) **PROPRIETÁRIO (A)** ciente que deverá conferir o Laudo de Vistoria Entrada após o seu recebimento, no prazo de 10(dez) dias, sob pena de aprovação tácita.

9.5) No período que o imóvel estiver desocupado o (a) **PROPRIETÁRIO (A)** se responsabilizará em efetuar o pagamento dos encargos, tais como: Condomínio, Água, Gás, Luz, IPTU, podendo autorizar o débito dos mesmos em sua conta corrente na **ADMINISTRADORA**, caso haja saldo suficiente.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA

10.1) A **ADMINISTRADORA** promoverá pequenos reparos necessários a manutenção do imóvel, à custa do (a) **PROPRIETÁRIO (A)**, desde que expressamente autorizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VENDA DO IMÓVEL

11.1) No caso de venda do imóvel ao Locatário (a) será devida pelo (a) **PROPRIETÁRIO** a **ADMINISTRADORA FONTAN IMÓVEIS LTDA.**, CRECI 722 -J, a comissão de 5% (cinco por cento) pela intermediação da venda sobre o valor total de compra e venda do mesmo.

11.2) As partes acordam entre si, caso o imóvel seja vendido no correr da prestação de serviços conforme contrato ora firmado, e o novo adquirente não tenha interesse em dar continuidade ao contrato aqui celebrado, pagará o(a) **PROPRIETÁRIO** a **ADMINISTRADORA** multa contratual correspondente a 01(um) mês de aluguel em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

O presente Contrato de Administração de Locação de Imóvel poderá ser rescindido unilateralmente nas seguintes hipóteses:

a) Locação em vigor – Havendo rescisão contratual por qualquer das partes, esta arcará com os valores correspondentes a multa contratual prevista na Cláusula Décima Terceira.

b) Locação por prazo Indeterminado – a qualquer tempo, desde que notificada a outra parte no prazo de 30 (trinta) dias, obrigando-se a rescidente ao pagamento da multa contratual prevista na Cláusula Décima Terceira.

c) Oferta de locação com contrato em vigor – Caso o(a) **PROPRIETÁRIO(A)** promova a locação do imóvel diretamente, por intermédio de terceiro ou rescinda este contrato dentro do período de sua validade e mesmo que o imóvel ainda desocupado pagará à **ADMINISTRADORA** as taxas de administração a que teria direito por 01 (um) ano de locação conforme valor da época.

d) Venda para Terceiros – a qualquer tempo desde que devidamente comprovado e sem quaisquer ônus para as partes (locatário/administradora)

Parágrafo Único – Procedimento obstativos por parte do(a) **PROPRIETÁRIO(A)** que venha a dificultar, impedir ou limitar o exercício normal da administração do imóvel bem como qualquer intervenção direta com o Locatário sob qualquer pretexto ou motivo, sem o consentimento expresso da **ADMINISTRADORA**, ensejará também a rescisão deste contrato, obrigando ao(a) **PROPRIETÁRIO(A)** do pagamento da multa contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA MULTA CONTRATUAL

Na infração de qualquer Cláusula Contratual, incide o infrator ao pagamento de multa contratual correspondente a 02 (dois) meses de aluguel exigíveis no ato da rescisão. No caso da infração ser motivada pelo locador, fica desde já autorizado a **ADMINISTRADORA**, a reter do aluguel como compensação parcial, bem como a continuar na administração do imóvel, recebendo os aluguéis do locatário e retendo-os até a efetiva quitação dos valores rescisórios devidos pelo(a) **PROPRIETÁRIO(A)**. Na hipótese da infração ser comedida pela **ADMINISTRADORA**, esta pagará a referida multa ao(a) **PROPRIETÁRIO(AS)** no mesmo prazo. Inexistindo verba locatícia a receber, pagará o(a) **PROPRIETÁRIO(A)** o valor da multa ou a diferença, no prazo de 180 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÃO FINAIS

14.1) As partes ficarão isentas de todas as obrigações assumidas no presente instrumento, caso venha a ocorrer uma ou mais nas seguintes hipóteses:

I – A interrupção ou rescisão do contrato de locação do imóvel em decorrência de medidas tomadas pelo poder público;

II – Incêndio, ruína do prédio locado, danos oriundos de terremotos, maremotos ou outras ocorrências de natureza grave, guerra civil ou surgimento de qualquer fato que impeça ou perturbe o uso do imóvel para o fim que se destina;

III – Qualquer outra ocorrência não expressamente prevista no presente instrumento, que venha a determinar a impossibilidade do prosseguimento da locação ou deste contrato desde que tal ocorrência não possa ser imputada à **ADMINISTRADORA**;

IV – A **ADMINISTRADORA** não terá nenhuma responsabilidade, portanto desobrigada de efetuar qualquer pagamento, por eventuais invasões, depredações, estragos ou qualquer situação não prevista neste contrato, que porventura venha a sofrer o imóvel objeto deste no intervalo compreendido entre duas locações ou entre a data da assinatura desde e a primeira locação, principalmente quando desocupado.

V – Caso o Locatário tenha sido selecionado pelo(a) **PROPREITÁRIO(A)** e o mesmo não seja aprovado na análise de crédito realizada pela **ADMINISTRADORA**, o(a) **PROPRIETÁRIO(A)**, se responsabilizará por escrito, em assumir os riscos da locação.

(82) 3377-9000 ☎ (82) 99627-7536

Rua Dr. José Afonso Melo, nº 118, Loja 07 (Térreo)
Harmony Trade Center, Jatiúca, Maceió - AL
CEP: 57.036-510.

14.2) O(a) **PROPRIETÁRIO(A)** autoriza expressamente e **ADMINISTRADORA** a prestar os serviços de negativações do(a) Locatário(a) e Fiador(a) solidários no cadastro do SPC (Serviço de Prestação ao Crédito), SERASA, sempre que houver atraso no pagamento(s) dos aluguel(eis) e encargos locatícios.

14.3) O(a) **PROPRIETÁRIO(A)** autoriza a **ADMINISTRADORA** a valer-se da dispensa de multa contratual e juros de mora prevista no contrato de locação, quanto o(a) Locatário(a) estiver a mais de 90 (noventa) dias inadimplente com objetivo da devolução do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de Maceió para dirimir as dúvidas e questões eventualmente oriundas deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem, assim, justos e contratados firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas abaixo para que se produzam os devidos efeitos legais, inclusive extensivos a herdeiros e sucessores.

Maceió, 18 de ABRIL de 2019.

**FONTAN IMÓVEIS LTDA.
ADMINISTRADORA
PROCURADORA**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CPF 000.000.000-00
PROPRIETÁRIO**

Testemunhas:
