

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 Engenheiro Mário de Gusmão, nº 713, Ponta Verde, Maceió – AL, neste ato representado por seu Diretor **AGAMENON FONTAN DE MELO JÚNIOR**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do CPF nº 382.192.984-72 e RG nº 558.670 – SSP/AL, residente domiciliado nesta cidade, e por seu bastante Procurador o Sr. **IVON DA COSTA E SILVA FILHO**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 039.623.004-06, residente e domiciliados nesta cidade.

02 – PROPRIETÁRIO (A):, brasileiro (a), casado (a), médico (a), portadora do CPF sob nº 000.000.000-00, e RG sob nº 000.000, residente e domiciliado na Rua Tal, nº x, Bairro y.

03 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: localizada na Rua Tal, nº x, Bairro y.

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 – Repasse condicionado ao recebimento do aluguel, conforme cláusula 7.1 A e B, ou 7.1 A e C.

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 50% (cinquenta por cento) a cada 12 (doze) meses;
- b) 10% (dez por cento) do valor dos aluguéis, encargos locatícios, multas e demais valores incidentes sobre os imóveis ou;
- c) 15% (quinze por cento) do valor dos aluguéis com garantia de repasse.

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(A) 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 apanhar e 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 imóvel.

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 a **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.

14.2) O(a) **PROPRIETÁRIO(A)** autoriza expressamente e **ADMINISTRADORA** a prestar os serviços de negativas 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, 21 de Setembro de 2011.

**FONTAN IMÓVEIS LTDA.
ADMINISTRADORA
PROCURADOR**

**PROPRIETÁRIO
CPF. _____**

Testemunhas:
