

## CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL, tendo como primeiro contratante, ora em diante somente denominado de "PROPRIETÁRIO" ..... Brasileiro(a) ....., residente e domiciliado(a) na cidade de ....., inscrito(a) no C.P.F. nr. ...., e como segundo contratante, ora em diante somente denominado de "ADMINISTRADORA", IMOBILIÁRIA NOSTRA CASA LTDA., ajustam e contratam o seguinte:

**Cláusula Primeira:** O(s) Proprietário(s) se diz(em) possuidor(es) do(s) imóvel(eis) que apresenta(m) a(s) seguinte(s) descrição(ões):

.....

.....

**Parágrafo único:** Se eventualmente no(s) imóvel(is) permanecer(em) móveis ou objetos, a Administradora ficará exonerada da guarda e conservação de tais objetos e mobiliários.

**Cláusula Segunda:** Pelo presente instrumento ficam contratados os serviços especializados da Administradora, podendo esta anunciar a disposição de locar, pela imprensa, cartazes ou outros meios, substituir livremente o inquilino, fiadores, bem como fixar os termos do contrato de locação e suas prorrogações legais, ingressar com ações judiciais em nome do proprietário, em defesa dos interesses de ambos os contratantes, para cujo fim é outorgada à ADMINISTRADORA procuração com poderes da Cláusula "ad judicia";

**Parágrafo Primeiro:** O Proprietário autoriza a Administradora a efetuar a locação pelo prazo mínimo de 36 (trinta e seis) meses, tudo de acordo com a legislação em vigor; autorizando, ainda, a Administradora a selecionar os pretendentes e seus respectivos fiadores, através de prévias investigações sobre a idoneidade e capacidade financeira, exonerando-a de quaisquer consequências advindas desta escolha;

**Parágrafo Segundo:** Ajustam as partes, ainda, que enquanto a locação contratada pela Administradora encontrar-se em vigor, o Proprietário não poderá rescindir a administração ora contratada, mesmo que esta venha ou esteja vigorando por prazo indeterminado. Desejando o locador retirar o imóvel e estando o contrato vigorando por prazo indeterminado, ficará responsável pelo pagamento de multa de 4(quatro) aluguéis vigentes.

**Cláusula Terceira:** A título de remuneração, o PROPRIETÁRIO pagará a importância correspondente a .....% (.....) do valor do aluguel, que será deduzido mensalmente, no ato de seu pagamento. **A Administradora garantirá o pagamento do valor líquido dos aluguéis, enquanto o contrato estiver vigorando por prazo determinado, dos primeiros 06 (Seis) meses de inadimplência, com a carência de 05(Cinco) dias a contar do vencimento; obrigando-se, a Administradora, após o 3º (Terceiro) mês de inadimplência, ingressar em Juízo com a competente Ação de Despejo Por falta de Pagamento, arcando com todas as custas processuais e honorários advocatícios.**

**Parágrafo Primeiro:** Toda e qualquer despesa de remessa, taxa de intermediação, esta cobrada tão somente no primeiro aluguel, ou impostos correrão por conta do Proprietário.

**Parágrafo Segundo:** Se houver retenção do aluguel, por interferência do Proprietário, ou ocorrer interrupção do pagamento em decorrência de avarias graves no imóvel e o Proprietário ciente do fato não tomar as medidas necessárias, ficará a Administradora desobrigada do pagamento, mesmo que garantidos, assim como em caso de depósito judicial, seja sob que fundamento for.

**Parágrafo Terceiro:** À Administradora resta autorizada, desde já, a promover no imóvel administrado os reparos de pequeno vulto de responsabilidade do Locador, debitando, posteriormente, os custos em sua ordem de pagamento; aqueles de maior custo deverão ser autorizados.

**Cláusula Quarta:** À Administradora assiste o direito de fazer constar do contrato de locação, além do valor do aluguel, acréscimos de até 10%(dez por cento) à título de multa em caso de atraso no pagamento que será revertido em seu favor.

**Parágrafo Primeiro:** Além do aluguel mensal, correrão por conta do Locatário as despesas de água, luz, IPTU, seguro e taxas de limpeza e despesas ordinárias de condomínio se houver, tudo de conformidade com o que preceitua os Artigos 22 Inciso VIII e 23, Inciso VIII e XII, da Lei 8.245/91, inclusive multas e acréscimos por decorrência da falta de pagamento das referidas parcelas nos prazos correspondentes, que reverterão em favor da Administradora.

O locador deverá suportar, enquanto o imóvel estiver vago, a comissão de administração do IPTU, fixada no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor total devido, ficando isento em caso de administração direta do carne de IPTU.

No que diz respeito ao seguro, caberá ao locador encaminhar a Administradora a apólice, nos valores que dêem cobertura ao imóvel.

**Parágrafo Segundo:** Na hipótese do não pagamento por parte do Locatário das parcelas previstas no Parágrafo Primeiro, a Administradora garantirá o pagamento, nos precisos termos da Cláusula Terceira, tão somente até o 6º. (sexto) mês de inadimplência e tomará todas as providências legais, inclusive ações de cobrança via judicial, arcando, neste caso, com o pagamento das custas e honorários advocatícios.

**Cláusula Quinta:** Em virtude da garantia do pagamento dos alugueres, prestada pela Administradora, fica esta sub-rogada em todos os créditos decorrentes da locação, inclusive multas, correção monetária, juros de mora, podendo cobrá-los amigável ou judicialmente em nome do Proprietário, em razão da sub-rogação, consoante mandato outorgado, cabendo total e exclusivamente a Administradora os valores recebidos, sendo que também ficará isenta da prestação de contas destes valores, **nos precisos termos da Cláusula Terceira e dentro dos prazos ali previstos.**

**Cláusula Sexta:** Solicitando o Proprietário a retomada do imóvel para uso próprio, venda ou reforma, serão remunerados os trabalhos profissionais concernentes a notificações extrajudiciais, ações de retomada e cobranças outras que não sejam de alugueres, mediante a tabela ajustada entre a empresa e seus advogados, ficando o proprietário, no entanto, livre para eventualmente contratar outros profissionais para a realização destes procedimentos. As custas processuais serão debitadas do Proprietário, para posterior restituição se houver o recebimento do Locatário.

**Cláusula Sétima:** O presente contrato de administração terá o prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses e terá seu término coincidente com a data final do contrato de locação já firmado com o inquilino, ficando automaticamente prorrogado enquanto o Locatário permanecer no imóvel, prorrogando-se também nos casos de contratações de novas locações, obedecendo-se as disposições da Cláusula Segunda, Parágrafo Segundo.

**Parágrafo Único:** O contrato de administração poderá ser rescindido por justa causa, caso a Administradora não efetue o pagamento dos alugueis, quando forem garantidos, rigorosamente em dia e na data combinada, salvo motivo de força maior, ou a ocorrência de qualquer das hipóteses da Cláusula Terceira; em seu parágrafo segundo, bem como aqueles mencionados na Cláusula Nona.

**Cláusula Oitava:** A Cláusula Terceira do presente contrato será imediatamente suspensa, transformando-se o presente num contrato de administração simples, sem garantia de pagamento do aluguel, nos casos em que houver calamidade pública, interdição do imóvel ou prédio, **por sensível mudança na economia, ou desde que se alterem as regras governamentais que até então estavam sendo utilizadas.**

**Parágrafo Único:** Nas hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, a remuneração paga pelo proprietário a Administradora, será reduzida em 2%(Dois por cento).

**Cláusula Nona:** A Administradora não se responsabiliza por impostos, taxas e demais encargos anteriores à data da assinatura do contrato de locação, **nem por aqueles não formalmente apresentados em tempo hábil para cobrança e na vigência do contrato de locação.** Não se responsabilizando, ainda, por incêndios ou outros sinistros, deprecação, arrombamento ou invasão que venham a provocar o perecimento do imóvel, estando ele locado ou não, ou o tornem impróprio para uso locatício ou qualquer outro fim, sendo que no mesmo não será mantida vigilância.

Ocorrendo, por qualquer motivo, a rescisão antecipada do contrato firmado por iniciativa do “Locatário”, a Administradora não se responsabiliza pela “multa rescisória”, devendo esta ser buscada, de forma amigável ou judicial, pelo Locador, arcando com as custas e honorários necessários para tanto.

**Cláusula Décima:** Considerando-se a rescisão do Contrato de Administração, o Proprietário se responsabiliza em transferir para seu nome as contas de consumo de luz e água dentro de um prazo máximo de 03 (três) dias, a contar desta data; sendo que, não o fazendo, fica a Administradora autorizada a solicitar o desligamento arcando ele com eventuais custos de religação.

A Administradora, tanto quando da locação, como quando da rescisão do contrato de locação, não assume a responsabilidade da transferência de nome, junto a Concessionária, das faturas de consumo de luz e água.

**Cláusula Décima Primeira:** Fica eleito, para dirimir eventuais qualquer litígio oriundo do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, o Foro desta cidade de Chapecó-SC., com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, assim, justos e contratados, assinam este instrumento particular em 02(Duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Chapecó-SC, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
PROPRIETÁRIO

\_\_\_\_\_  
IMOBILIÁRIA NOSTRA CASA LTDA  
Administradora

\_\_\_\_\_  
Testemunha

Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Testemunha

Nome:

CPF: