# CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS POR 30 MESES

# PROPRIETÁRIO (A): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, portador do CPF de nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente e domiciliado à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Fortaleza – CE.

# ADMINISTRADORA: sociedade comercial com sede nesta capital à Av. bairro - sala , CNPJ nº , CRECI nº J, representada por seu sócio- gerente que este assina. Entre as partes acima qualificadas, fica justo e acordado o presente “Contrato de Administração de Imóveis”, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

**IMOVEL (EIS) OBJETO DO CONTRATO**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**CLÁUSULA PRIMEIRA: O (A) PROPRIETÁRIO (A)** confere por este ato mandato especial a ADMINISTRADORA, a fim de administrar o (s) imóvel (eis) de sua propriedade constante(s) do final deste instrumento e dos Relatórios Mensais que forem emitidos a partir desta data, podendo exercer todos os atos inerente, a questão do negócio, com fiel observância da legislação em vigor aplicável a locação de imóveis.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** A Administração dos bens imóveis consistirá em efetuar a locação, receber o aluguel e demais encargos e dar quitação aos inquilinos, sendo a fixação do valor do aluguel e do critério de reajustamento de competência do (a) PROPRIETÁRIO (A).

§ **Parágrafo Único: –** Tendo em vista as disposições da vigente lei do inquilinato (Lei nº 8.245, de 18.10.91), o(a) PROPRIETÁRIO (A) autoriza a ADMINISTRADORA, desde logo, a contratar as locações comerciais pelo prazo mínimo de 30 (trinta) meses.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Pela cláusula “del credere” aqui estipulada a ADMINISTRDORA garante ao (à) PROPRIETÁRIO (A) os pagamentos do aluguel dos imóveis ate noventa dias cuja locação foi contratada sob sua responsabilidade, diante da insolvabilidade e da impontualidade dos inquilinos. Em conseqüência da garantia ora constituída, a ADMINISTRADORA pagará ao(a) PROPRIETÁRIO (A), no dia 10 (dez) de cada mês, o valor do aluguel referente ao mês vencido, deduzido a sua remuneração prevista na Cláusula Sétima.

**CLÁUSULA QUARTA**: A garantia dos aluguéis corresponde, exclusivamente, ao valor de aluguel, e enquanto o imóvel estiver regulamente ocupado pelo inquilino. Esta garantia de aluguéis se limitará somente ao atraso de 03 (três) meses de aluguéis não pagos, cessando esta garantia a partir daí, ou seja, do quarto mês em diante.

A garantia “del credere” da ADMINSTRADORA cessará de pleno direito:

**4.1** Em qualquer caso em que o imóvel ficar desocupado, assim considerado a partir do recebimento das chaves para vistoria.

* 1. Três meses após a ADMINISTRADORA ter ajuizado “Ação de despejo por falta de pagamento” contra o inquilino.
	2. Três meses após o inquilino ter ajuizado ação de consignação em pagamento contra o(a) PROPRIETÁRIO(A) ou a ADMINISTRADORA.

## 4.4 Nas locações não contratadas pela ADMINISTRADORA, se o inquilino atrasar o pagamento, podendo a ADMINISTRADORA, neste caso, reembolsar-se do que porventura houver pago ao (a) PROPRIETÁRIO (A), corrigido monetariamente.

## 4.5 Caso o (a) PROPRIETÁRIO (A) interferir na locação, sem a concordância da ADMINISTRADORA, que diretamente, através do preposto, advogado ou não.

**Parágrafo Primeiro:** No curso da ação de despejo por falta de pagamento, a obrigação da ADMINISTRADORA ficará limitada ao valor do último aluguel recebido que ela pagará ao (a) PROPRIETÁRIO (A), enquanto for devido, nos termos do inciso 4.2 desta Cláusula.

**Parágrafo Segundo**: No curso da Ação de Despejo Por Falta de Pagamento, a obrigação da ADMINISTRADORA ficará limitada ao valor do aluguel consignado, que ela pagará ao (a) PROPRIETÁRIO (A), enquanto for devido, nos termos do inciso 4.3 desta cláusula.

### Parágrafo Terceiro: Caso a ADMINISTRADORA receba, em qualquer época, aluguel reajustado, tanto nos casos do Parágrafo Primeiro como do Parágrafo Segundo, obrigar-se-á a pagar ao(a) PROPRIETÁRIO (A), a diferença que for apurada, corrigida monetariamente.

### CLÁUSULA QUINTA: Enquanto perdurar a responsabilidade da ADMINISTRADORA, toda a despesa para a cobrança do aluguel ocorrerá por sua conta. Pago ao (a) PROPRIETÁRIO (A) o valor do aluguel, por força da garantia solidária da cláusula “del credere” a ADMINISTRDORA se sub-rogará, legal e expressamente, em todos os direitos, privilégios e garantias do(a) PROPRIETÁRIO (A), contra os inquilinos e seu(s) fiador(res), podendo inclusive agir em seu próprio nome, em juízo ou fora dele.

**CLÁUSULA SEXTA:** A ADMINISTRADORA não garante o pagamento da multa e nem o valor da indenização por perda e danos decorrentes de estragos e falta de pintura nova no imóvel, mesmo que previsto no Contrato de Locação. Todavia, nas locações contratadas pela ADMINISTRDORA, caso o(a) PROPRIETÁRIO (A) deseje cobrar multa e /ou a indenização do inquilino, pagará todas as despesas judiciais a ADMINISTRADORA lhe dará assistência jurídica gratuita.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Pelos serviços prestados ao(a) PROPRIETÁRIO(A) a ADMINISTRDORA fará jus a uma remuneração mensal correspondente a 12 % (doze por cento) sobre os valores dos alugueis e ônus de impontualidade recebidos e quaisquer taxas a eles acrescidas.

**CLÁUSULA OITAVA:** A ADMINISTRADORA fará a prestação de contas mensal, a que se refere a Cláusula Terceira, e prestará conta também de todos os seus atos, mediante relatório periódico, citando-se as ações por acaso ajuizadas e/ou outras providências por elas tomadas, de tal sorte que o(a) PROPRIETÁRIAO(A) esteja sempre a par do que está acontecendo com seu (s) imóvel (eis).

**Parágrafo Único:** Qualquer adiantamento que a ADMINISTRADORA fizer por conta do(a) PROPRIETÁRIO(A) , para pagamento de despesas ou de qualquer outro título, será por ela reembolsado com seu valor monetariamente corrigido.

**CLÁUSULA NONA:** No caso de locação do imóvel, o(a) PROPRIETÁRIO(A) pagará a ADMINISTRDORA o correspondente a 50% (cinquenta por cento) de 01(um) aluguel, a ser cobrado na 1° prestação de contas após a locação.

**Parágrafo Único:** No caso de reajuste de aluguel acima do índice oficial a ADMINISTRADORA fará jus a diferença verificada no primeiro mês, sem prejuízo da cobrança da respectiva taxa de Administração.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** A ADMINISTRADORA poderá cobrar dos inquilinos os ônus de impontualidade previstos nos respectivos contratos de locação, não podendo o(a) PROPRIETÁRIO (A) dispensar tais encargos, salvo se ele (a) responder pessoalmente perante a ADMINISTRADORA por esses pagamentos.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** O presente contrato vigorará por tempo determinado até o final da vigência do contrato de locação podendo ser rescindido a qualquer tempo, depois que a parte interessada comunicar a outra, por escrito, a sua intenção de rescindi-lo, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e após a devida prestação de contas.

**Parágrafo Primeiro:** Em caso de rescisão do contrato por parte do PROPRIETÁRIO (A), ressarcirá este (a) a ADMINISTRADORA toda e qualquer importância por ele (a) recebida, mas não paga a ADMINISTRADORA, corrigida monetariamente.

**Parágrafo Segundo:** Caso a rescisão resultar na retirada da ADMINISTRADORA de imóvel por ela exposto a locação, pagar-lhe-á o (a) PROPRIETÁRIO (A), o equivalente a três (3) vezes a taxa de administração referida na Cláusula Sétima, calculada sobre o aluguel pretendido, além de reembolsá-lo de toda despesa efetuada com publicidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** A ADMINISTRADORA dará ao(a) PROPRIETÁRIO (A) assistência jurídica gratuita, nos seguintes casos, correndo sempre por conta deste(a) todas as despesas judiciais:

**12.01 –** Falta de Pagamento do Aluguel e /ou de seus encargos.

**12.02 –** Consignação em pagamento.

**12.03 –** Sublocação, cessão ou transferência ilegal da locação.

**12.04 –** Outra qualquer infração a obrigações legais e/ ou contratuais.

**12.05 –** Nocaso previsto na Cláusula Sexta , “In fine”.

A assistência jurídica gratuita de que trata o “caput” desta cláusula, não incluirá as seguintes ações:

**12.06 –** Denuncia vazia ou retomada não residencial.

**12.07 –** Retomadaresidencial.

**12.08 –** Revisional de aluguel residencial ou não.

**12.09 –** Renovatória.

**12.10–**Outras ações cujo ajuizamento seja de conveniência ou interesse do(a) PROPRIETÁRIO (A).

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** A infração a qualquer das cláusulas estabelecida neste contrato, sujeitará a parte infratora a uma multa de 3 (três) vezes o valor da última remuneração paga à ADMINISTRDORA, nos termos da Cláusula Sétima, além de indenizar a parte inocente das perdas e danos que lhe houver causado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Fica eleito o foro da cidade de Fortaleza para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro que tenham ou venham ter, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, de pleno acordo com todas as Cláusulas e condições estipuladas, assinam este instrumento particular em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**  Fica acordado entre as partes, administrado(a) e proprietário(a), caso a administradora não efetive nenhuma locação no prazo de 03 (três) meses a partir da data deste contrato reincida automaticamente sem ônus para o proprietário podendo ser renovado. Caso administradora neste prazo tenha locado este prazo estenderá para 03(três) meses após o termino da locação

Fortaleza, \_\_\_\_\_\_de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

LOCADOR (ES

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ADMINISTRADORA

**TESTEMUNHAS:**

1 .\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_