

CONTRATO DE
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

DAS PARTES

De um lado como Corretor de Imóveis Kássio Feitosa Pinheiro, CRECI/MGF 35.486, CPF 060553846-80 RG MG-13.122.796, residente e domiciliado na Comunidade Vila Barroló, zona rural de Conceição das Alagoas-MG e **do outro lado** com amplos poderes como **PROPRIETÁRIO(S)**:

Nome: _____,
Nacionalidade _____ Naturalidade _____ Profissão _____
Estado civil _____ CPF _____ RG _____
endereço: _____
Cidade _____ Estado _____ CEP _____

CÔNJUGUE Nome: _____
Nacionalidade _____ Naturalidade _____ Profissão _____
Estado civil _____ CPF _____ RG _____
endereço: _____
Cidade _____ Estado _____ CEP _____

Fica justo e acordado o presente **“CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS”**, referente a um imóvel situado:

que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O(A) PROPRIETÁRIO(A) confere ao ADMINISTRADOR 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 início do contrato, podendo exercer todos os atos inerentes à gestão do negócio com amplos poderes para foro em geral com fiel observância da legislação em vigor aplicável a locação de imóvel residencial e não residencial.

CLÁUSULA SEGUNDA – Consistirá o ADMINISTRADOR 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 o ADMINISTRADOR, desde logo, a contratar a 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 do ADMINISTRADOR, todas as despesas para cobrança do aluguel correrão por sua conta e risco. O ADMINISTRADOR se subrogará, 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) pelos pagamento dos encargos locatícios tais como: taxas de condomínio, água e esgoto, luz (taxas de religações) 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 por conta própria as despesas de assistência jurídica.

§1º - É de livre competência do ADMINISTRADOR 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, o (a) PROPRIETÁRIO(A) 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 do PROPRIETÁRIO(A).

CLÁUSULA QUINTA – Pelos serviços prestados ao(a) PROPRIETÁRIO(A) o ADMINISTRADOR 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 – O ADMINISTRADOR 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 – Pela intermediação da locação do imóvel(eis) o(a) PROPRIETÁRIO(A) pagará a ADMINISTRADORA o correspondente a 100% de (um) aluguel *, que deverá ser cobrado no 1º (primeiro) aluguel do contrato de locação que se inicia e/ou se prorroga. Conforme a tabela do CRECI em anexo.

§1º - O ADMINISTRADOR 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 - O ADMINISTRADOR comprometer-se-á em anunciar o(s) imóvel(eis) relacionado(s) neste contrato. Podendo o ADMINISTRADOR 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 do ADMINISTRADOR cobrar do LOCATÁRIO(A) o ônus da impropriedade prevista na cláusula 3 parágrafo quinto do contrato de locação, como também a multa de rescisão contratual prevista na Cláusula 9 parágrafo primeiro do mencionado contrato. Não podendo o(a) PROPRIETÁRIO(A) dispensar ônus e multa, salvo se, ele(a) responder pessoalmente perante o ADMINISTRADOR por esses pagamentos.

§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) do ADMINISTRADOR pelo(a) PROPRIETÁRIO(A), na vigência deste contrato, o(a) PROPRIETÁRIO(A) pagará a título de ressarcimento ao ADMINISTRADOR 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O ADMINISTRADOR não se responsabilizará pela segurança e vigilância do imóvel, objeto deste contrato antes e após o término da locação.

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – Todo custo jurídico proveniente de ação judicial necessária é de responsabilidade do proprietário.

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 Conceição das Alagoas-MG 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.

_____ de _____ de _____.

Proprietário



Kássio Feitosa Pinheiro

Cônjuge

PROCURAÇÃO PARA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

OUTORGANTE(S): Nome: _____,
Nacionalidade _____ Naturalidade _____ Profissão _____
Estado civil _____ CPF _____ RG _____
endereço: _____
Cidade _____ Estado _____ CEP _____

CÔNJUGUE Nome: _____
Nacionalidade _____ Naturalidade _____ Profissão _____
Estado civil _____ CPF _____ RG _____
endereço: _____
Cidade _____ Estado _____ CEP _____

OUTORGADO: **Kássio Feitosa Pinheiro**, CRECI/MGF 35.486, brasileiro, Corretor de Imóveis, residente e domiciliado na Comunidade Vila Barroló, BR 262, KM 855. Com caixa posta na rua Floriano Peixoto, 365, CX 139, Centro de Conceição das Alagoas – MG CEP 38120-000.

Por este documento particular de Procuração, o **OUTORGANTE** nomeia e constitui o **OUTORGADO** seu bastante procurador para agir isoladamente ou em conjunto, ao qual confere amplos poderes para administrar o seguinte imóvel:

podendo para tal fim representar o **OUTORGANTE** perante as convenções de condomínio em que o mesmo faça parte, admitir locatários, estabelecer quaisquer cláusulas contratuais e celebrar os respectivos contratos de locação, prorrogar, distratar, rescindir, modificar, consentir ou não que ditos contratos sejam transferidos, promover ações de despejos, cobranças e notificações contra seus locatários, sublocatários, intrusos e fiadores, estabelecer e receber aluguéis, rendas e demais encargos contratuais, passando os respectivos recibos de quitação, mesmo em cofres públicos e particulares, fixar prazos e multas, proceder a concertos e reparos necessários a conservação do imóvel, fazendo os respectivos pagamentos, reclamar contra impostos indevidos e receber restituições, representa-lo perante quaisquer repartições públicas e administrativas federais, estaduais e municipais, nelas requerendo, assinando, promovendo o levantamento de monetários referentes a aluguéis e encargos contratuais, e praticando o que necessário for e a bem dos seus direitos e interesses, podendo tanto usar dos poderes gerais para o foro e um direito permitidos em qualquer instancia ou tribunal, bem como as medidas preventivas admitidas em lei, assim como propor as ações que forem necessárias, nesta comarca e onde mais preciso for, podendo o outorgado usar dos poderes da cláusula “ad judicium” e os demais como confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação, firmar compromissos, acordar, recorrer, substabelecer, no todo ou em parte a presente procuração com ou sem reserva de poderes.

_____ de _____ de _____

Proprietário

Cônjuge