



CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

N.º XXX/01

Pelo presente Instrumento Particular, de um lado, como **ADMINISTRADORA**, a empresa **VIVER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME** – CRECI/RN sob o nº 2990 J da 17ª Região, empresa privada de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob nº: 10.421.354/0001-63, estabelecida à Av. Amintas Barros, 2740, Lagoa Nova, Natal/RN, representada neste ato por qualquer um de seus sócios, o Sr. THEODOSIO LAMARTINE PAIVA FILHO, brasileiro, separado consensualmente, corretor de imóveis, CRECI/RN sob o nº 1822 da 17ª Região, inscrito no CPF/MF sob o nº 596.785.004-00 e carteira de identidade nº 000.682.552 SSP/RN; e/ou o Sr. CAIO VINICIUS OLIVEIRA PAIVA, brasileiro, solteiro, estudante, inscrito no CPF/MF sob o nº 049.258.864-36 e carteira de identidade nº 1.833.703 SSP/RN, ambos capazes, residentes e domiciliados nesta Capital, aqui representado por seu bastante procurador o Sr. PÉTERSON LUCAS DE BRITO DANTAS, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 035.251.324-17 e carteira de identidade nº 1.346.723 SSP/RN, todos capazes, residentes e domiciliados nesta Capital, neste ato denominado(s), simplesmente como **ADMINISTRADORA**, e, do outro lado, como **CONTRATANTE(S)**, doravante designado(a), apenas, de **CONTRATANTE(S)**, qualificado(a) no Quadro Resumo abaixo:

PROPRIETÁRIO(S)/CONTRATANTE(S)

Sr(a) XXXXXXXX, brasileiro, XXXXXXXX, portador da CI n. XXXXXXXXXXXX, CPF n.XXXXXXXXXX, casado, residente e domiciliado à XXXXXXXXXXXX,XXXXXXXXXX – CEP: Natal - RN, e

Contato:

E-mail: xxxxxxxxxxxx

Telefones:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O(A) CONTRATANTE(S) os serviços especializados da ADMINISTRADORA para o fim especial de intermediar a locação, o recebimento de aluguéis e encargos locatícios e a prestação de assessoria jurídica, relativo ao(s) imóvel(is) de sua propriedade a seguir descritos:

CARACTERIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) ADMINISTRADO(S)

Imóvel xxxxxxxxxxxx, situado na xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nº xxxxxxx, bairro: xxxxxxxxxxx, cidade: Natal, CEP: xxxxxxxxxxxx, no Estado do Rio Grande do Norte, sob a inscrição imobiliária n.º: ;

Tudo de conformidade com as cláusulas abaixo e com o instrumento de procuração em

anexo, que passa a ser parte integrante do presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – Compete a ADMINISTRADORA: 1) anunciar pela imprensa a disposição de alugar o imóvel em epígrafe; 2) colocar placas ou faixas; 3) aprovar ou não a ficha cadastral de pretendente à locação, bem como a de seus fiadores; 4) fixar os termos e assinar contrato de locação, aditivo contratual e termo de desocupação do imóvel na qualidade de Procuradora, observando sempre a legislação pertinente; 5) receber aluguéis e demais encargos locatícios do futuro inquilino do imóvel, com o conseqüente repasse da parte líquida a CONTRATANTE(S); 6) intermediar reajuste do aluguel, na época devida, com o inquilino; 7) contratar advogado, para agir em juízo ou fora dele, sempre que tiver que defender os interesses do (a) CONTRATANTE(S) no que diz respeito ao atraso de aluguéis e encargos da locação, arcando o(s) CONTRATANTE(S) com todas as despesas de honorários advocatícios contratuais, à base de 20% sobre o *quantum debeatur*, podendo estes, assim como os encargos locatícios de água e energia elétrica, serem transferidos para a órbita de responsabilidade do inquilino, a depender do que reza o contrato de locação; 8) assinar notificação, cartas e requerimentos perante qualquer repartição pública; 9) cobrar do inquilino, em juízo ou fora dele, a entrega do referido imóvel em perfeitas condições de conservação.

CLÁUSULA TERCEIRA – A CONTRATANTE(S) declara-se ciente de que é de sua responsabilidade, o ônus com as despesas relativas às taxas de administração e intermediação, na locação de imóveis residenciais ou comerciais, nos termos do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

§ *Parágrafo Primeiro* – A CONTRATANTE(S), pagará a administradora, a título de comissão pela intermediação da locação do imóvel, o valor correspondente a 100% de 1 (um) aluguel e a partir do 2.º mês, á título de taxa de administração o percentual de 10% (dez por cento), sempre calculado sobre o valor do aluguel (eis) em vigor. Taxa de administração com o percentual calculado em que o valor for inferior a R\$ 50,00(cinquenta reais) será cobrado a título de administração o valor correspondente de R\$ 50,00(cinquenta reais), ao qual será automaticamente deduzido dos pagamentos a serem feitos pela administradora a CONTRATANTE(S).

§ *Parágrafo Segundo* – Sempre que houver acordo para a majoração de aluguel, a ADMINISTRADORA fará jus a honorários correspondentes ao aumento obtido, que serão levados a débito da CONTRATANTE(S) tão logo, e unicamente, quando ocorra o pagamento do primeiro aluguel fruto do acordo;

§ *Parágrafo Terceiro* – Consertos ou obras de caráter estrutural serão de responsabilidade da CONTRATANTE(S). Caso a ADMINISTRADORA venha a providenciar ou fiscalizar tais obras ou consertos, fará jus a uma remuneração no valor de 10% (dez por cento) dos valores realizados.

CLÁUSULA QUARTA – A ADMINISTRADORA depositará na conta bancária abaixo identificada, a crédito do(a) CONTRATANTE(S), ou de quem este(a) determinar, o valor do aluguel correspondente ao mês vencido, será repassado no 05 dia útil, previamente determinado, de acordo com a data do respectivo contrato de locação firmado, deduzidas a

taxa de administração convencionada na cláusula anterior, e quando for o caso, as despesas inerentes ao(s) imóvel (eis) de responsabilidade da CONTRATANTE(S), que tiverem sido pagas pela administradora.

REFERÊNCIA BANCÁRIA – Conta para depósito

Banco: xxxxxxxx , N° da agência: xxxxxxxxxx , Conta Corrente: xxxxxxxx

§ *Parágrafo Primeiro* – O pagamento da importância líquida do aluguel será feito conforme acordo entre as partes, mediante depósito bancário ou da administradora a CONTRATANTE(S), correndo toda e qualquer despesa de remessa por conta deste.

§ *Parágrafo Segundo* – O presente contrato poderá ser rescindido por justa causa, sem necessidade de notificação prévia caso a ADMINISTRADORA não efetue o repasse dos aluguéis recebidos do inquilino nas datas pactuadas no presente contrato, salvo motivo de força maior.

CLÁUSULA QUINTA – A ADMINISTRADORA não será responsável, em hipótese alguma, por pagamento do valor principal, multa, juros e outros encargos decorrentes de eventuais atrasos na liquidação de impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel durante a vigência da locação.

§ *Parágrafo Único* - Durante o período em que o imóvel objeto do presente contrato, permanecer fechado, não se responsabilizará a ADMINISTRADORA por roubos, depredações, deteriorações, ou outros problemas a que não tenha dado causa, bem como pelos encargos locatícios, tais como: contas de água, energia elétrica, IPTU, etc., que são de inteira responsabilidade da CONTRATANTE(S).

CLÁUSULA SEXTA – O presente contrato vigorará pelo mesmo período de cada locação iniciada, ficando esclarecido que caso ocorra rescisão imotivada por parte da CONTRATANTE, antes do referido prazo, o mesmo pagará ao administrador, o valor correspondente às taxas de comissão que restarem para complementar o período locado, sempre de acordo com aluguel em vigor.

§ *Parágrafo Primeiro* – A indenização prevista no caput desta cláusula, não será devida pela CONTRATANTE, caso a rescisão contratual da locação inicial seja por parte do inquilino, porém o administrador fará jus à taxa de 10% de comissão sobre a multa rescisória, se houver.

§ *Parágrafo Segundo* – Caso ocorra rescisão imotivada do presente contrato por parte da CONTRATANTE antes do imóvel ser locado, as despesas com anúncios em jornais que serão feitos a critério da ADMINISTRADORA correrão por conta da CONTRATANTE(S).

CLÁUSULA SÉTIMA – Fica acertado entre as partes que a responsabilidade de quitação do IPTU será do CONTRATANTE(S) devendo o mesmo após o pagamento, apresentar a quitação à CONTRATADA, para que esta proceda a cobrança extra-judicial ou judicial junto ao inquilino, de forma parcelada ou em cota única.

§ *Parágrafo Único* – Caso seja do seu interesse, e para sua maior conveniência, a CONTRATANTE(S) deverá alterar o endereço de entrega do carnê de IPTU junto à Secretaria

Municipal de Finanças.

CLÁUSULA OITAVA – Caso a CONTRATANTE(S) deseje vender o(s) imóvel (eis) deverá nos termos da lei 8.245/91 dar prioridade ao locatário por intermédio da ADMINISTRADORA.

§ Parágrafo Único - Caso o locatário adquira o imóvel, será devido a ADMINISTRADORA, honorários a base de 5% (cinco por cento), do valor total da venda. Mesmo que esta negociação venha se realizar após o termino do contrato.

CLÁUSULA NONA – O presente contrato obrigará a herdeiros, sucessores ou cessionários de ambas as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA – Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elegem as partes o foro de Natal, Rio Grande do Norte e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja. E assim, justos e contratados, assinam este instrumento em 2 (duas) vias com duas testemunhas abaixo declinadas, a tudo presentes e que tudo dão fé.

Natal, 00/00/201X

CONTRATANTE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CÔNJUGE:

ADMINISTRADORA:

VIVER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME
10.421.354/0001-63