

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

PARA ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

CONTRATANTE: _____, brasileiro, empresário, portador da identidade M-_____, inscrito no CPF nº _____, casado sob regime de comunhão _____ de bens com _____, brasileira, portadora da identidade M-_____, inscrita no CPF nº _____, ambos residentes e domiciliados a Rua _____, bairro _____, em Belo Horizonte-MG

Pelo presente Contrato, o(a) Contratante supra qualificado(a) contrata a **CANDIDO DE SÁ IMOVEIS LTDA.**, sediada em Nova Lima /MG, na Av. Picadilly Nº 100, Loja 118, bairro Alphaville Lagoa dos Ingleses, CNPJ/MF nº _____, CRECI-PJ 3352, e neste ato representada pelos sócios JULIANA CRISTINA DE SÁ, inscrito no CRECI nº 16.044 – 4ª região, com o mesmo endereço da sociedade, ambos doravante denominados Contratada, para o fim de gerir e administrar o(s) imóvel(eis) tipo CASA, para o fim RESIDENCIAL situado à RUA _____, RESIDENCIAL _____, BAIRRO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES, NOVA LIMA – MG, ficando pactuado o que se segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO MANDATO

Visando possibilitar a administração e a prestação de serviços contratados, o(a) Contratante nomeia e constitui a CANDIDO DE SÁ IMOVEIS LTDA., sua bastante procuradora, outorgando-lhe os poderes necessários à prestação de serviços, podendo a mesma contratar, assinar, aditar e rescindir contratos de locação, com cláusulas necessárias e/ou convenientes, contratos estes que poderão ser garantidos através de QUALQUER DAS MODALIDADES DE GARANTIA LOCATÍCIA PREVISTAS EM LEI, receber aluguéis firmando o respectivo recibo, fazer acordos, dar e receber quitações, transigir, discutir, compromissar, enfim, podendo praticar todos os atos necessários a administração do imóvel, inclusive substabelecer, com ou sem reservas.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Uma vez celebrada a locação, a relação CONTRATANTE e LOCATÁRIO será regulada pela lei do inquilinato, não podendo as partes alegar o seu desconhecimento, isto é, nenhuma das partes pode exigir da outra o que for proibido pela referida lei..

PARAGRAFO SEGUNDO: O CONTRATANTE, na condição de Locador, declara que está ciente que o imóvel locado só pode ser retomado nos casos em que lei o permite, isto é, não está disponível sempre que dele necessite.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Constitui obrigações da CONTRATADA além daquelas previstas na Cláusula Primeira:

- elaborar fichas de cadastro do possível locatário – confirmação dos dados cadastrais, tais como endereços, referências, consultas ao SPC e SERASA. A critério da CONTRATADA, a aferição do cadastro poderá ser terceirizada para empresas especializadas em obtenção de dados e análise cadastral;
- sugerir e apresentar minuta de contrato de locação;
- confeccionar um laudo de vistoria escrito (inicial e final) – detalhado e digitado;
- arquivar documentos relativos ao imóvel - será aberta uma pasta onde constará a documentação relativa ao imóvel (registro do imóvel, recibos, vistoria, etc.);
- efetivar a cobrança simples de aluguel – através de boleto bancário ou na própria imobiliária;

- proceder a análise da garantia locatícia apresentada pelo pretense Locatário; promover a divulgação do imóvel através dos meios de publicidade, com o objetivo de localizar um pretense interessado na locação;
- promover a avaliação com o objetivo de aferir o valor de aluguel a ser sugerido ao CONTRATANTE;

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGILÂNCIA E CONDIÇÃO DO IMÓVEL

A vigilância do imóvel quando estiver desocupado será de inteira e exclusiva responsabilidade do CONTRATANTE que não poderá exigir da CONTRATADA qualquer indenização por danos causados por terceiros; poderá o CONTRATANTE, caso entenda necessário, utilizar, arcando com os custos, vigilância eletrônica ou física no imóvel, estando ciente que até a data da entrega das chaves ao locatário, é de sua inteira responsabilidade os pagamentos dos encargos (IPTU, água, luz e condomínio).

PARAGRAFO PRIMEIRO: O CONTRATANTE declara que o imóvel objeto do presente contrato encontra-se em perfeito estado de uso e conservação, ou seja, em condições de uso e habitabilidade, apto para locação e sem qualquer pendência, seja a que título for.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso seja necessário, o CONTRATANTE, desde já, autoriza a CONTRATADA a efetivar pequenos consertos/reparos emergenciais no imóvel e descontar do aluguel a ser repassado.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

Todas as condições, termos e cláusulas contratuais da locação, serão as constantes da minuta sugerida do contrato de locação, anexa a este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O preço da primeira locação deverá ser de R\$ _____ (_____) reajustado pelo índice _____, de acordo com a periodicidade permitida na legislação aplicável ou de acordo com as condições de mercado, sendo que, nesta última hipótese, o(a) CONTRATANTE poderá ser consultado(a) verbalmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o(a) CONTRATANTE não tenha interesse na renovação ou prorrogação do Contrato de Locação do imóvel retro mencionado, deverá efetivar comunicado escrito à CONTRATADA, com prazo de 90 (noventa) dias de antecedência do vencimento do prazo do contrato de locação.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso o(a) CONTRATANTE não efetive o comunicado mencionado no parágrafo anterior, a CONTRATADA poderá relocar o imóvel ou prorrogar o prazo da locação já em vigor, dentro de seus critérios de trabalho.

CLÁUSULA QUINTA – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

A CONTRATADA receberá como pagamento pelos serviços de administração objeto deste, a importância equivalente a R\$ _____ (_____), **ficando autorizada a reter em sua remuneração, as despesas bancárias como DOC, TED e tributos que incidam sobre as respectivas movimentações para transferência do aluguel,** telefonemas interurbanos (se houver). O valor remanescente será depositado, até o 5º dia útil subsequente ao recebimento do aluguel, na seguinte conta:

BANCO:	AGÊNCIA Nº:	NOME DA AGÊNCIA:
CONTA CORRENTE:	Obs.:	

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A CONTRATADA prestará contas ao(à) CONTRATANTE através do envio de demonstrativos dos valores recebidos em seu nome, bem como dos descontos efetivados.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(a) CONTRATANTE pagará, e autoriza a CONTRATADA a descontar no 1º aluguel, a taxa de 50% (cinquenta por cento) do valor do mesmo, para fazer face às despesas de vistoria, avaliação e administração do imóvel enquanto não locado. Tal taxa será devida a cada nova locação efetivada.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Caso haja adiantamento, por liberalidade, do aluguel e encargos ao CONTRATANTE, ainda não recebidos do(a) locatário(a), os valores recebidos posteriormente serão revertidos à CONTRATADA com os acréscimos eventualmente recebidos.

CLÁUSULA SEXTA – DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA E CUSTAS PROCESSUAIS

A CONTRATADA arcará com os honorários advocatícios do advogado que contratará para ajuizamento, caso necessário, e atuação nas ações de despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis eventualmente em atraso, desde que seja o que ela indicar. Para tanto poderá nomear e constituir advogado com os poderes para o foro em geral, podendo incluir no mandato os poderes de dar e receber quitação, transigir, discutir, fazer acordos e o que mais for necessário ao exercício dos poderes de representação da cláusula “ad judícia”.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso o(a) CONTRATANTE não concorde com o que mencionado no caput desta cláusula, ou opte por contratar advogado particular, suportará todos os custos necessários à referida contratação e retomada do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - As custas processuais referentes às ações mencionadas no “caput” desta, salvo os honorários advocatícios, serão suportadas pelo (a) CONTRATANTE, sendo que no caso de posterior recebimento destas junto ao(a) locatário(a), estas lhes serão reembolsadas.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Caso o (a) CONTRATANTE tenha outro imóvel sob a administração da CONTRATADA, fica desde já autorizado a utilização dos créditos para custeio das custas processuais.

PARÁGRAFO QUARTO – O(a) CONTRATANTE declara ter ciência de que a prestação de serviço ofertada não abrange os casos de denúncia vazia ou retomada do imóvel por qualquer motivo que não seja infração contratual, ações renovatórias, revisionais de aluguel e ações de cobrança ajuizadas pelo Condomínio ou pelo Município em face do(a) CONTRATANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O presente tem vigência a partir de sua assinatura e terá duração do Contrato de Locação que vier a ser assinado, referente ao imóvel descrito, inclusive prorrogando-se caso este também se prorrogue.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(a) CONTRATANTE deverá respeitar um período de carência de 90 (noventa) dias, a contar da data da assinatura do presente contrato, independente de estar o imóvel alugado ou não, dentro do qual não poderá rescindir este contrato ou retirar o imóvel objeto da administração ora confiada à CONTRATADA, sob pena de pagar uma multa de 1 (um) aluguel fixado.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ultrapassado o prazo previsto no parágrafo anterior, caso o imóvel esteja locado, por prazo determinado, e o(a) CONTRATANTE pretenda rescindir o presente contrato, deverá pagar multa equivalente a 02 (dois) aluguéis vigentes na época da rescisão.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A remuneração mencionada no parágrafo anterior será igualmente devida se, vencido o prazo estabelecido para a vigência da presente exclusividade, com as suas prorrogações, a locação se concretizar com qualquer pessoa, natural ou jurídica, que tenha sido apresentada pela CONTRATADA. O mesmo ocorrerá nos casos em que o(a)(s) CONTRATANTE(S), diretamente, ou através de outras administradoras de imóveis, e, ainda, pessoas a elas equiparadas, vierem a promover a locação do bem aqui focado.

PARÁGRAFO QUARTO – Caso o imóvel esteja locado, porém a locação esteja vigente por prazo indeterminado, e o (a) Contratante pretenda rescindir o presente contrato, deverá pagar multa equivalente a 01(um) aluguel vigente na época da rescisão.

PARÁGRAFO QUINTO - Não estando locado o imóvel, e depois de decorrido o prazo da carência prevista no parágrafo primeiro o(a) Contratante poderá rescindir o presente contrato, pagando integralmente o custo da publicidade discriminada na cláusula 7ª.

CLÁUSULA OITAVA – DA PUBLICIDADE

O(a) CONTRATANTE autoriza a CONTRATADA e/ou ao seu Diretor responsável, a promover a publicidade necessária para locação do imóvel objeto deste contrato, sendo que o valor comprovadamente despendido com anúncios em jornais será reembolsado pelo(a) Contratante à Contratada mediante simples comunicação ou através do débito na sua conta corrente quando do recebimento do 1º aluguel e se necessário nos demais, mesmo aqueles decorrentes de outros imóveis, ou quando solicitado pela CONTRATADA e/ou seu diretor acima indicado.

CLÁUSULA NONA - DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O(A)(S) CONTRATANTE(S) autoriza(m) a CONTRATADA, NO CASO DE SOLICITAÇÃO DO LOCATÁRIO, a inserir no contrato de locação, INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER AVISO OU COMUNICAÇÃO, cláusula especial concedendo-lhe o direito do locatário de devolver o imóvel objeto do presente após o 12º (décimo segundo) mês de locação, ficando isento da multa rescisória contratual, desde que comunique ao LOCADOR / ADMINISTRADORA sua intenção, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e que tenha cumprido todas as demais disposições e obrigações do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO / FIANÇA

Vencido o prazo previsto para a vigência da locação, ocorrendo a prorrogação da mesma por prazo indeterminado, caso a CONTRATADA não consiga obter do(a)(s) fiador(a)(es) contratual(is) a anuência do(a)(s) mesmo(a)(s) no sentido de continuar(em) como garantidor(a)(es) do pacto locativo após a vigência do prazo determinado e nem seja apresentada nova garantia pelo mesmo, o(a)(s) CONTRATANTE(S) assume(m) a responsabilidade de, ÀS SUAS EXPENSAS, promover(em) a competente ação para a retomada do imóvel, e, se assim não o fizer, fica a CONTRATADA isenta de quaisquer responsabilidades oriundas da garantia locatícia a partir da prorrogação da locação por prazo indeterminado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO IMPOSTO DE RENDA

O(A)(S) CONTRATANTE(S) declara(m), nesta oportunidade, ter conhecimento de todas as regras estabelecidas pela RECEITA FEDERAL para o recolhimento do IMPOSTO DE RENDA (CARNÊ-LEÃO e MENSALÃO, este último opcional), principalmente ao que se refere a prazos, formas e percentuais para a sua regular efetivação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA INTERFERÊNCIA DO(A) CONTRATANTE NOS NEGÓCIOS OBJETO DESTE CONTRATO

O(a) CONTRATANTE não poderá alterar ou inovar os termos da locação, diretamente com o(a) locatário, sob pena de ficar a CONTRATADA isenta de qualquer responsabilidade pelo que possa resultar das modificações do contrato locatício.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS

A CONTRATADA se obriga a envidar todos os esforços e efetivar todas as providências necessárias visando o recebimento de encargos locatícios junto aos eventuais locatários e/ou fiadores inadimplentes. No entanto, a responsabilidade pelo pagamento de tais encargos é exclusiva dos eventuais locatários e fiadores e/ou seguradora, se for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO SEGURO DE INCÊNDIO

Fica a CONTRATADA autorizada a contratar o seguro de incêndio do imóvel objeto deste instrumento, em companhia de seguros de sua livre escolha, no valor venal atualizado do mesmo, em nome do(a)(s) CONTRATANTE(S), debitando ao(à)(s) LOCATÁRIO(A)(S) o valor do prêmio equivalente. A CONTRATADA fica também autorizada a promover a renovação anual do referido seguro, independentemente de prévia comunicação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA VENDA DO IMÓVEL

Se, no curso da locação sob a administração da CONTRATADA, ou mesmo estando esta vigente por prazo indeterminado, mas o imóvel ocupado por locatário captado pela mesma, for de interesse do(a) CONTRATANTE vender o imóvel objeto desta locação, e caso o(a) Locatário(a) queira adquiri-lo, a venda será processada através da CONTRATADA, sendo devida a comissão de intermediação de 6% (seis por cento) sobre o valor da venda.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA SUCESSÃO

O presente contrato obriga as partes e seus sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

As partes qualificadas neste documento elegem a Câmara Mineira de Mediação e Arbitragem, CAMINAS, situada à Av. Raja Gabaglia, 1000, conj. 1207, 12º andar, Cep: 30.380-090, em Belo Horizonte/MG, onde será proferida a sentença arbitral por um árbitro único, em português, para

dirimir de forma definitiva eventuais litígios originados ou decorrentes do presente instrumento contratual. A presente Cláusula Compromissória, por conter todos os requisitos obrigatórios elencados na Lei de Arbitragem, vale como Compromisso Arbitral. As partes renunciam a qualquer outro fórum ou Tribunal por mais privilegiado ou especial que seja. Não obstante a escolha das partes pela solução através da arbitragem, cada parte permanece com o direito de requerer medidas judiciais para compelir a arbitragem; obter medidas liminares de proteção de direitos previamente à instauração ou durante o procedimento de arbitragem, sendo que tal medida não importa em renúncia ao procedimento arbitral e executar qualquer decisão arbitral, inclusive sentença final.

Belo Horizonte, ____ de _____ de _____.

**CANDIDO DE SÁ IMOVEIS LTDA
CONTRATADA**

CONTRATANTE

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA