

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

QUADRO RESUMO

CONTRATADA/ADMINISTRADORA: HB IMOBILIÁRIA LTDA., estabelecida na Avenida Hermes Fontes, nº 1950, Luzia, Aracaju, Sergipe, CEP: 49045-760, inscrita no CNPJ sob o nº 06.317.925/0001-47 e no CRECI sob o nº 011 – PJ.

CONTRATANTE/PROPRIETÁRIO: (Nome do Contratante), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx)

IMÓVEL:

VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL EM CASO DE LOCAÇÃO:

TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO: O CONTRATANTE pagará à CONTRATADA pelos serviços aqui prestados, , quando do início da vigência do contrato de locação e a cada 12 (doze meses), taxa anual de 50% (cinquenta por cento) do valor do primeiro aluguel, e a partir do segundo mês de vigência do contrato de locação, taxa mensal de 10% (dez por cento) do valor do aluguel, porcentagem essa, que será deduzida quando do pagamento;

Este Quadro Resumo integra o Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Bens Imóveis

Pelo presente instrumento particular de prestação de serviços, (Nome do Contratante), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx), denominado **CONTRATANTE** contrata os serviços de **H.B IMOBILIÁRIA LTDA.**, abaixo denominada **CONTRATADA** estabelecida na Avenida Hermes Fontes, nº 1950, Luzia, Aracaju, Sergipe, CEP: 49045-760, inscrita no CNPJ sob o nº 06.317.925/0001-47 e no CRECI sob o nº 011 – PJ, para **ADMINISTRAR** o bem imóvel de sua propriedade, mediante as cláusulas e condições abaixo discriminadas, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: Pelo presente instrumento particular, o **CONTRATANTE** contrata os serviços da **CONTRATADA**, para promover a administração do aluguel do seu imóvel (casa, apto, comercial, terreno etc.), endereço, bairro, Aracaju/SE, o qual declara ser de sua propriedade, respeitada as exigências legais e contratuais a seguir;

PARÁGRAFO ÚNICO - Para que se cumpram todos os efeitos deste Contrato outorga o **CONTRATANTE**, poderes específicos à **ADMINISTRAÇÃO**, através do instrumento procuratório anexo, que passa a fazer parte deste. Rescindindo este contrato, ficará sem efeito a procuração outorgada pelo **CONTRATANTE** a **CONTRATADA**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA: Caberá a **CONTRATADA:** **a)** promover a locação, administrar os imóveis, selecionados com critério a eventuais locatários e fiadores; **b)** promover a necessária publicidade seja por imprensa falada ou escrita, no intuito de efetuar a locação, utilizando-se de critério na escolha dos inquilinos, responsabilizando-se também pela confecção dos respectivos contratos de locação, **c)** garantir, em caso de inadimplência do contrato de locação, o repasse ao **CONTRATANTE** dos valores referentes à no máximo 3 (três) meses dos aluguéis e taxas de condomínio; **d)** vistoriar periodicamente os imóveis, notadamente quando de sua efetiva ocupação ou desocupação; **e)** elaborar contratos de locação, bem como assiná-los por procuração; **f)** providenciar a renovação do contrato de locação ou dos termos de reajuste de aluguel em épocas oportunas, bem como denunciá-la em seu vencimento, se for o caso; **g)** efetuar o recebimento mensal de aluguel, expedindo os respectivos recibos, colocando o valor líquido à disposição do contratante no 10º (décimo) dia útil de cada mês;

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE: Caberá ao **CONTRATANTE:** **a)** pagar à **CONTRATADA**, pela prestação de seus serviços, quando do início da vigência do contrato de locação e a cada 12 (doze meses), **taxa anual de 50% (cinquenta por cento)** do valor do primeiro aluguel, e a partir do segundo mês de vigência do contrato de locação, **taxa mensal de 10% (dez por cento)** do valor do aluguel, porcentagem essa, que será deduzida quando do pagamento; **b)** receber os valores correspondentes aos aluguéis nos escritórios do contratado ou mediante depósito em conta corrente a ser indicada pelo mesmo, e desta mesma forma, tratar todos e quaisquer assuntos atinentes à locação; **c)** não opor-se quanto à seleção de locatários por mais privilegiados que sejam, bem como não

atender qualquer reclamação sem encaminhá-la a **CONTRATADA**; d) sempre que solicitado, atender prontamente, assinando, fornecendo ou apresentando os documentos necessários e requisitados pela **CONTRATADA**; e) isentar a **CONTRATADA** de qualquer tipo de responsabilidade, quando o imóvel, embora sob sua administração, tenha sido locado sem sua participação; f) comunicar por escrito e com prazo de trinta dias, sua pretensão de distratar ou rescindir o presente contrato. Depois de informados pela **CONTRATADA** os valores das despesas ou dos prejuízos causados em razão de tal pretensão deverá o **CONTRATANTE** ressarcir-lo de uma única vez e no exato instante da devolução de documentos, sob pena de incorrerem ao pagamento de três aluguéis então estabelecidos.

PARÁGRAFO ÚNICO – Declara o **CONTRATANTE** para os devidos fins que, o seu imóvel, objeto de administração pela **CONTRATADA**, encontra-se totalmente regularizado junto a prefeitura municipal de Aracaju, a Secretaria do Patrimônio da União - SPU, Corpo de Bombeiros, como também junto às empresas de fornecimento de água e esgoto, energia, telefone, e também o condomínio, se houver.

CLÁUSULA QUARTA- DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO E DA GARANTIA – É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** e do **FIADOR** o pagamento dos encargos locatícios tais como: taxas de condomínio, água e esgoto, luz (taxas de religações) IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), 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 **LOCATÁRIO** OU **FIADOR**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - É de livre competência da **CONTRATADA** decidir qual a modalidade da garantia locatícia, dentre aquelas prevista na Lei;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na ausência da fiança como garantia locatícia e no caso do **LOCATÁRIO** não honrar com as obrigações da locação, a **CONTRATADA** utilizará a garantia locatícia para pagamento dos valores devidos pelo **LOCATÁRIO**. A custódia de qualquer importância paga pelo locatário como garantia locatícia é de total responsabilidade da **CONTRATADA**.

CLÁUSULA QUINTA – DAS PENALIDADES: O **CONTRATANTE** não poderá locar o imóvel, diretamente ou indiretamente por intermédio de terceiros, devendo encaminhar pretensos **LOCATÁRIOS** à **CONTRATADA** para que se proceda a avaliação cadastral, e contrato de locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso o **CONTRATANTE** promova a locação do imóvel, diretamente ou através de terceiros, dentro do período de validade deste contrato, pagará a **CONTRATADA** multa correspondente ao valor de três aluguéis ajustado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Desejando o **CONTRANTE** vender o imóvel, objeto de administração pela **CONTRATADA**, durante o período da locação, em virtude do direito de preferência, este será oferecido ao locatário pela **CONTRATADA**, que terá no caso de concretização do negócio, direito de receber comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da transação

PARÁGRAFO TERCEIRO - Caso o imóvel não seja oferecido à venda ao Locatário, durante o período de vigência do contrato de locação, arcará o **CONTRATANTE** com multa contratual, proveniente de rescisão, no valor referente a 03 (três) meses o valor do aluguel vigente, a ser repassado ao locatário, ficando a **CONTRATADA** isenta da responsabilidade do pagamento desta multa.

CLÁUSULA SEXTA – VIGÊNCIA: O contrato é de prazo indeterminado, e poderá ser rescindido a qualquer tempo, desde que o imóvel administrado esteja desocupado, devendo, ainda, o **CONTRATANTE** comunicar por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Depois de firmado o contrato de locação com o pretenso locatário, o presente contrato passa a ter o mesmo prazo do referido contrato. Findando o prazo estabelecido, não havendo nenhuma notificação por escrito do **CONTRATANTE**, o presente contrato terá renovação automática em todos os termos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Não havendo a comunicação dentro do prazo estipulado no *caput* dessa cláusula ou desejando o **CONTRATANTE** rescindir o contrato antes de findo o prazo firmado no contrato de locação a **CONTRATADA** receberá a título de indenização o valor equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel estipulado, independente do período de duração do contrato de locação.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso o **LOCATÁRIO** rescinda o contrato antes de findo o prazo de locação firmado, o mesmo terá que pagar multa, no valor equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel estipulado. Do valor recebido a título de multa, o **CONTRATANTE** fará jus ao percentual de 50% (cinquenta por cento), o qual será reembolsado no prazo de 05 (cinco) dias, a partir do pagamento pelo **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO QUARTO: Estando o contrato de locação vigente por prazo determinado ou não, ficará a **CONTRATADA**, desobrigada do pagamento do aluguel, na hipótese do locatário rescindir o contrato de locação, seja através de entrega das chaves, seja pela Imissão na posse do imóvel, no caso de abandono.

CLÁUSULA SÉTIMA -DISPOSIÇÕES GERAIS: Fica certo que a **CONTRATADA** não terá responsabilidade alguma por estragos ou depredações causadas no imóvel, no intervalo compreendido entre a presente data e a concretização da locação, bem como durante os períodos que o mesmo ficar desocupado.

