

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO COM EXCLUSIVIDADE DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Proprietário	Nome:		
	CPF:		CI:
	Profissão:	Est. civil:	e-mail:
	End.:		
	Tel. 01:	Tel. 02:	Celular:

Imóvel	Endereço:		Nº:	Complemento:
	Bairro:		Cidade:	Matrícula/Cartório/Ofício:
	Tipo:	Preço pretendido:		Prazo locação:

Banco	Nome do banco:		Agência Nº:	Conta corrente:
	Nome da agência:		Favorecido:	

Pelo presente instrumento contratual, que tem por objeto, nos moldes dos arts. 722 a 729, do vigente Código Civil Brasileiro, a intermediação, **com exclusividade**, da locação do bem imóvel acima caracterizado, o(a)s proprietário(a)s identificado(a)s no preâmbulo, doravante denominado(a)s simplesmente CONTRATANTE(S), contrata(m) para a respectiva administração imobiliária a sociedade empresária SÓTÃO ADMINISTRAÇÃO E VENDAS DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 16.747.677/0001-28 e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 4ª Região sob o nº MGJ797, com sede social na Av. Afonso Pena, nº 3.595, bairro da Serra, nesta Capital, regendo-se o presente instrumento contratual pelas cláusulas que se seguem, as quais foram livremente ajustadas, a saber:

PRIMEIRA - DO PRAZO

O presente contrato tem caráter de exclusividade e vigorará, enquanto não estiver locado o imóvel, por um período certo de 90 (noventa) dias, que se prorrogará, automaticamente e por prazo idêntico, sempre que não houver manifestação escrita em contrário. Caso a locação se efetive, o prazo de vigência do presente contrato se estenderá até a definitiva entrega das chaves pelo locatário, não se limitando ao prazo determinado da locação, uma vez que esta, por força de autorização legal, poderá vigor por prazo indeterminado. Na hipótese da indeterminação do prazo da locação, caso o(a)s CONTRATANTE(S) opte(m) por resilir o presente contrato, obrigar-se-á(ão) ao pagamento de multa equivalente 03 (três) aluguéis vigentes, integralmente e sem qualquer proporcionalidade.

SEGUNDA - DA MULTA PELA RESCISÃO

Durante o prazo inicial de vigência deste contrato e suas respectivas prorrogações, e enquanto não alugado o imóvel, fica estabelecida uma multa equivalente a 01 (uma) vez o valor do “preço da locação” ajustado no preâmbulo para a parte que propuser ou der causa à sua rescisão. Estando locado o imóvel, caso a rescisão seja proposta pelo(a)s CONTRATANTE(S), este(a)s deverá(ão) pagar à CONTRATADA a integralidade da remuneração prevista na cláusula quarta, calculada com base no prazo de vigência do respectivo pacto locativo.

TERCEIRA - DOS PODERES

O(A)s CONTRATANTE(S) outorga(m) à CONTRATADA os poderes necessários para a administração da locação do imóvel objeto do presente, podendo a mesma, para tanto, assinar e rescindir contratos de locação, rerratificações e aditamentos, **aceitar quaisquer das modalidades de garantia previstas no art. 37, da Lei nº 8.245/91**, receber, dar quitação, firmar acordos e compromissos, desistir, representá-lo(a)s perante quaisquer repartições públicas e/ou autárquicas, constituir advogado com cláusula “*ad judicium*”; e, enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel desempenho deste mandato, inclusive substabelecer, com ou sem reserva de poderes.

QUARTA - DOS HONORÁRIOS

O(A)s CONTRATANTE(S) pagará(ão) à CONTRATADA, mensalmente, em valor nunca inferior a R\$ 100,00 (cem reais) mensais, remuneração correspondente a:

() 10% (dez por cento) do valor dos aluguéis pagos pelo locatário, caso opte pelo pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor do primeiro aluguel, conforme cláusula quinta; ou

() 8% (oito por cento) do valor dos aluguéis pagos pelo locatário, caso opte pelo pagamento de 100% (cem por cento) do valor do primeiro aluguel, conforme cláusula quinta.

QUINTA - DO PRIMEIRO ALUGUEL

A CONTRATADA, sem prejuízo dos honorários pactuados na cláusula anterior, receberá, ainda, do(a)s CONTRATANTE(S), () 50% (cinquenta por cento) / () 100% do valor do primeiro do aluguel, a título de remuneração pelo trabalho de elaboração do contrato de locação e do termo de vistoria inicial, e pela assistência judiciária regulada na cláusula oitava. A assessoria jurídica em destaque foi oferecida ao(s) CONTRATANTE(S) que, espontaneamente e em análise de conveniência própria, optou(aram) por dela se valer.

SEXTA - DAS MULTAS EVENTUALMENTE RECEBIDAS DO LOCATÁRIO

A CONTRATADA fará jus a 50% (cinquenta por cento) de toda e qualquer multa, ainda que a rescisória, e juros eventualmente recebidos do locatário, seja a que título for. Caso a CONTRATADA realize a antecipação do repasse de valores ao(a)s locador(a)es independentemente da quitação por parte do(a) locatário(a), o que ficará a seu exclusivo critério e não se constitui em obrigação (não existem aluguéis e encargos garantidos), fará jus à integralidade da multa e dos juros posteriormente recebidos, com o que concorda o(a)s CONTRATANTE(S).

SÉTIMA - DO REPASSE DOS ALUGUÉIS

A CONTRATADA levará a crédito do(a)s CONTRATANTE(S), na conta bancária por este(a)s aqui indicada, ou disponibilizará em sua sede social, até o 5º (quinto) dia útil após a data do efetivo pagamento por parte do(a) locatário(a), os valores recebidos a título de aluguéis, já **descontadas as importâncias estipuladas nas cláusulas quarta, quinta e sexta, bem como, na primeira hipótese (depósito em conta), as despesas com DOC's, os tributos incidentes sobre a respectiva movimentação bancária e Correios.**

OITAVA - DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

A CONTRATADA se responsabilizará, **exclusivamente, pelos honorários advocatícios contratuais das ações de despejo por falta de pagamento e execução de débitos oriundos da locação.** As custas e demais despesas processuais, eventuais ônus de sucumbência, bem como honorários advocatícios para a propositura ou apresentação de defesa em ações diferentes das anteriormente relacionadas de maneira exaustiva, estão excluídas da presente assistência, e deverão, por isto, ser integralmente custeadas pelo(a)s CONTRATANTE(S), ainda que este(a)s opte(m) por se fazer(em) representados por advogados indicados pela administradora da locação.

NONA - DA PUBLICIDADE

Fica a CONTRATADA autorizada a promover toda e qualquer forma de publicidade necessária à efetivação da locação, inclusive publicando fotos do imóvel em sites, ficando a CONTRATADA responsável(eis) pelas despesas advindas da realização dos mesmos.

DÉCIMA - DO IMÓVEL DESOCUPADO

Estando desocupado o imóvel, FICAM A CARGO DO(A)(S) CONTRATANTE(S) os tempestivos pagamentos de todas as despesas relativas ao imóvel, seja a que título for, assim como serão de sua inteira responsabilidade a segurança, guarda, conservação e a manutenção do mesmo, bem como a coleta de correspondências.

DÉCIMA PRIMEIRA - DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Declara(m) o(a)(s) CONTRATANTE(S), nos termos do art. 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91, que entrega(m) para administração o imóvel objeto do presente contrato em perfeitas condições de uso e habitabilidade, e totalmente liberado para o exercício da posse mansa e pacífica, não incidindo sobre o mesmo quaisquer ônus.

§ 1º: Em sendo o imóvel locado financiado, compromete(m)-se o(a)(s) CONTRATANTE(S) a manter(em) rigorosamente em dia as obrigações assumidas, respondendo, com exclusividade, por quaisquer danos causados ao(a)(s) locatário(a)(s) em razão de retomada antecipada promovida pelo agente financeiro advinda da inadimplência daquele.

§ 2º: O(A)(s) CONTRATANTE(S), que se responsabilizam pelas condições estruturais e de difícil constatação do imóvel, declara(m) ter ciência de que o termo de vistoria inicial a ser elaborado pela CONTRATADA somente espelha o estado físico aparente do imóvel no momento de sua formalização, e, o final, também por esta elaborado, não contemplará o desgaste natural de uso, resguardado pelo inciso III, do art. 23, da Lei nº 8.245/91.

DÉCIMA SEGUNDA - 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 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.

DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte/MG, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação ou procedimento judicial resultante de obrigações ou direitos decorrentes do presente contrato.

Belo Horizonte, 14 de novembro de 2018.

CONTRATANTE

CONTRATADA

SÓTÃO ADMINISTRAÇÃO E VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.

TESTEMUNHAS

ATENÇÃO: RUBRICAR TODAS AS FOLHAS E ASSINAR A ÚLTIMA.