

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

Pelo presente instrumento particular de contrato de administração de imóveis (“Instrumento”) e na melhor forma de Direito, as partes abaixo qualificadas:

CONTRATANTE

- (I) SE **PESSOA JURÍDICA** [**razão social da empresa**], sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [=], com sede na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], neste ato devidamente representado na forma do seu contrato social pelo administrador [**inserir nome**], [**nacionalidade**], [**estado civil**], [**profissão**], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].
- (II) SE **PESSOA FÍSICA** [**inserir nome**], [**nacionalidade**], [**estado civil**], [**profissão**], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].

e, de outro lado,

CONTRATADO

- (III) SE **PESSOA JURÍDICA** [**razão social da empresa**], sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [=], com sede na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], neste ato devidamente representado na forma do seu contrato social pelo administrador [**inserir nome**], [**nacionalidade**], [**estado civil**], [**profissão**], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].
- (IV) SE **PESSOA FÍSICA** [**inserir nome**], [**nacionalidade**], [**estado civil**], [**profissão**], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].

Doravante designados, individualmente, como “Parte” e, em conjunto, “Partes”, tendo entre si justo e contratado o seguinte:

CONSIDERANDO QUE:

- (A) o **CONTRATANTE** tem interesse em conferir a **CONTRATADA** 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 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; e,
- (B) o **CONTRATANTE**, na presente data, é proprietário do(s) Imóvel(is), e que o presente compromisso tem por objeto a administração destes.

As partes acima nomeadas e qualificadas (“Partes”, e “Parte”, quando individualmente) resolvem celebrar o presente Instrumento Particular de Administração de Imóveis (“Contrato”), o qual será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante estabelecidas, que mutuamente aceitam e se obrigam a cumprir, a saber:

1. OBJETO

1.1. O presente contrato tem como OBJETO, a prestação, pela CONTRATADA, dos serviços de administração dos bens imóveis do CONTRATANTE.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

1.2. Os bens imóveis a serem administrados serão os seguintes: [Relacionar todos os bens imóveis a serem administrados, com o respectivo número do registro].

2. DO PRAZO

2.1. O contrato terá duração de [indicar prazo], contados a partir da assinatura deste instrumento.

3. DA PROCURAÇÃO

3.1. Por meio deste contrato e através de instrumento de procuração firmado pelo(a) PROPRIETÁRIO(A), ora CONTRATANTE, que passa a fazer parte integrante deste o mesmo autoriza a ADMINISTRADORA, ora CONTRATADA, promover a administração do(s) aluguel(eis) do(s) imóvel(eis) supra mencionado o qual declara ser de sua propriedade, outorgando-lhe todos os poderes necessários para o desenvolvimento desta atividade sobretudo permitindo-lhe ingressar em juízo com ações, promover a divulgação do imóvel para locação utilizando-se de qualquer meio que não cause dano ao mesmo, receber, negociar e dar quitação dos aluguéis pagos pelo(a) Locatário(a) e seu(s) Fiador(es).

4. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DA CONTRATADA

4.1. Compete a CONTRATADA a análise e aprovação Cadastral dos Locatários e Fiadores, seleção das garantias oferecidas e a condução dos assuntos relacionados com a locação, enquanto durar cada contrato locativo, facultada a participação do(a) CONTRATANTE, a critério deste(a).

4.2. A CONTRATADA poderá afixar cartazes, placas no imóvel, promover anúncios nos jornais, na Internet no site da CONTRATADA e em outros meios de divulgação.

4.3. A CONTRATADA, recebendo o pagamento realizado pelo Locatário(a), repassará ao(a) CONTRATANTE, o pagamento do(s) aluguel(eis), assim como outros encargos e obrigações. O repasse será efetivado através de depósito bancário em conta indicada pelo(a) proprietário(a) servindo o recibo como comprovante do repasse.

4.4. Caso a data de repasse ocorra em dia não útil, o pagamento dar-se-á no primeiro dia útil seguinte.

4.5. No caso de inadimplência a CONTRATADA promoverá em nome do(a) CONTRATANTE todas as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis.

4.6. A CONTRATADA fará obrigatoriamente a transferência ou pedido de ligação de energia elétrica, em nome do(a) Locatário(a), junto a Companhia de Energia.

4.7. Na entrega do imóvel pelo(a) Locatário(a) a CONTRATADA verificará a descrição constante do Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo Final, tomando as providências cabíveis para que o mesmo regularize eventuais danos causados ou indenize o(a) CONTRATANTE.

4.8. No período em que o(s) imóvel(eis) estiver(em) ocupado(s) por Locatário(s) contratado(s) e selecionado(s) pela CONTRATADA, o IPTU, cujo pagamento é de responsabilidade do Locatário serão cobrados pela CONTRATADA e após o efetivo recebimento serão repassados às instituições devidas ou ao(a) CONTRATANTE quando este já tiver efetuado o pagamento desses encargos.

4.9. Fica a CONTRATADA responsável pela supervisão da conservação do(s) imóvel(eis), primando para que seja(m) devolvido(s) no mesmo estado em que se encontra(m), salvo as deteriorações decorrentes de uso normal, sendo o desgaste da pintura considerado como uso normal (conforme LEI DO INQUILINATO 8.245/91, inciso III, do artigo 23) bem como pela normalidade de todas as despesas relacionadas ao(s) imóvel(eis), tais como Água, Luz, Gás, Condomínio, IPTU e Taxa de Incêndio. O que houver, em termos de valores durante período de locação, competindo-lhe providenciar seus pagamentos, às expensas exclusivas

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

do(a) Locatário(a). Ficando certo que, a CONTRATADA não se responsabiliza pela restauração ou pagamento de tais despesas, apenas supervisionará e promoverá a respectiva ação judicial para seu cumprimento.

4.10. A CONTRATADA fará prestação de contas [indicar período] de toda movimentação referente a administração do imóvel ora contratado.

4.11. A CONTRATADA está obrigada a realizar todos os atos necessários à conservação dos imóveis, tais como limpeza, pintura e contratação de pessoal para a realização de serviços de manutenção e reforma.

4.12. A CONTRATADA está também obrigada a buscar a locação dos bens imóveis, utilizando-se de critério na escolha dos inquilinos, responsabilizando-se também pela confecção dos respectivos contratos de locação.

4.13. A CONTRATADA deverá informar, periodicamente, ao CONTRATANTE, a situação em que se encontra o imóvel, para isso realizando visitas, mesmo estando o mesmo alugado.

5. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO(A) CONTRATANTE

5.1. É obrigação do(a) CONTRATANTE apresentar todos os impostos, taxas e quaisquer encargos devidamente quitados do período anterior a esta administração, sendo de sua responsabilidade direta os mesmo em qualquer época.

5.2. É obrigação do(a) CONTRATANTE entregar ao Locatário o imóvel em perfeito estado de funcionamento da parte elétrica e hidráulica, bem como demais itens que faça parte do imóvel. Em caso de necessidade de reparos fica a CONTRATADA autorizada a executar tais reparos mediante aprovação do orçamento apresentado, e cujos custos serão de responsabilidade do(a) CONTRATANTE.

5.3. O(A) CONTRATANTE é obrigado, enquanto não locado o imóvel, a fazer limpeza geral do imóvel a cada 30 (trinta) dias sob pena de não fazendo a CONTRATADA tomar para si a incumbência e levar a débito em sua conta corrente.

5.4. Fica o(a) CONTRATANTE ciente que deverá conferir o Laudo de Vistoria Entrada após o seu recebimento, no prazo de 10(dez) dias, sob pena de aprovação tácita.

5.5. No período que o imóvel estiver desocupado o(a) CONTRATANTE se responsabilizará em apanhar e efetuar o pagamento dos encargos, tais como: Condomínio, Água, Gás, Luz, IPTU, podendo autorizar o débito dos mesmos em sua conta corrente na CONTRATADA, caso haja saldo suficiente.

5.6. O CONTRATANTE deverá participar dos contratos de locação firmados pela CONTRATADA, obrigando-se para tanto a apresentar todos os documentos necessários, sob pena de este não se responsabilizar por eventuais problemas que possam vir a ocorrer na vigência dos mesmos.

5.7. O CONTRATANTE não deverá se opor à escolha dos inquilinos, feita pela CONTRATADA, a não ser que apresente motivos que o justifiquem.

6. DA REMUNERAÇÃO

6.1. Em virtude da prestação de seus serviços de administração dos bens, a CONTRATADA receberá a quantia de R\$ [indicar valor].

6.2. Por cada imóvel alugado, a CONTRATADA receberá também uma porcentagem de [indicar porcentagem] do valor do aluguel.

7. DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA AO CONTRATANTE [confirmar a necessidade dessa cláusula].

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

7.1. A CONTRATADA através da ASSESSORIA JURIDICA, obriga-se a patrocinar sem qualquer ônus para o(a) CONTRATANTE os seguintes procedimentos judiciais:

- a. Cobrança Judicial;
- b. Ações visando à cobrança de alugueis e acessórios devidos;
- c. Ações de despejo por infração legal ou contratual;
- d. Ações revisionais do valor do aluguel;
- e. Defesa do(a) CONTRATANTE no caso de ação de consignação em pagamento por parte do(a) locatário(a);
- f. Ações indenizatórias por eventuais avarias que venham a ocorrer no(s) imóvel(eis) causados(as) pelo(a) Locatário(a) ou seus ocupantes.

8. DA VENDA DO IMÓVEL

8.1. No caso de venda do imóvel ao Locatário(a) será devida pelo(a) CONTRATANTE a CONTRATADA a comissão de [indicar porcentagem] pela intermediação da venda sobre o valor total de compra e venda do imóvel, caso a mesma tenha sido proporcionada por intermediação da CONTRATADA.

8.2. As partes acordam entre si, caso o imóvel seja vendido no correr da prestação de serviços conforme contrato ora firmado, e o novo adquirente não tenha interesse em dar continuidade ao contrato aqui celebrado, pagará o(a) CONTRANTE a CONTRATADA multa contratual correspondente a [indicar valor] mês de aluguel em vigor.

9. DA VIGILÂNCIA DO(S) IMÓVEL(IS)

9.1. Para a segurança e vigilância do(s) imóvel(is) objeto deste contrato, pela CONTRATADA, antes e após o término da locação, as Partes deverão ajustar previamente os custos respectivos. Na falta de acordo, tal responsabilidade será exclusivamente do(a) CONTRATANTE.

10. DA RESCISÃO CONTRATUAL

10.1. O presente Contrato de Administração de Imóvel poderá ser rescindido unilateralmente nas seguintes hipóteses:

- a. Locação em vigor – Havendo rescisão contratual por qualquer das partes, esta arcará com os valores correspondentes a multa contratual prevista na Cláusula 9°.
- b. Locação por prazo Indeterminado – a qualquer tempo, desde que notificada a outra parte no prazo de 30 (trinta) dias, obrigando-se a rescidente ao pagamento da multa contratual prevista na Cláusula 9°.
- c. Oferta de locação com contrato em vigor – Caso o(a) CONTRATANTE promova a locação do imóvel diretamente, por intermédio de terceiro ou rescinda este contrato dentro do período de sua validade e mesmo que o imóvel ainda desocupado pagará à CONTRATADA as taxas de administração a que teria direito por [indicar base de multa] de locação conforme valor da época.
- d. Venda para Terceiros – a qualquer tempo desde que devidamente comprovado e sem quaisquer ônus para as partes (locatário/administradora)

10.2. Procedimento obstativos por parte do(a) CONTRATANTE que venha a dificultar, impedir ou limitar o exercício normal da administração do imóvel bem como qualquer intervenção direta com o Locatário sob qualquer pretexto ou motivo, sem o consentimento expresso da CONTRATADA, ensejará também a rescisão deste contrato, obrigando ao(a) CONTRATANTE o pagamento da multa contratual.

11. DA MULTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

11.1. A infração de qualquer cláusula do presente Instrumento, incide o infrator ao pagamento de multa contratual correspondente a [indicar base de cálculo] exigíveis no ato da rescisão. No caso da infração ser motivada pelo locador, fica desde já autorizado a CONTRATADA, a reter do aluguel como compensação parcial, bem como a continuar na administração do imóvel, recebendo os aluguéis do locatário e retendo-os até a efetiva quitação dos valores rescisórios devidos pelo(a) CONTRATANTE. Na hipótese da infração ser comeditada pela a CONTRATADA, esta pagará a referida multa ao(a) CONTRATANTE no mesmo prazo. Inexistindo verba locatícia a receber, pagará o(a) CONTRATANTE o valor da multa ou a diferença, no prazo de 180 dias.

12. DOS CASOS DE FALECIMENTO

12.1. Falecendo o(a) CONTRATANTE, ficam os seus sucessores sub-rogados dos direitos do presente contrato, devendo o(a) CONTRATANTE seguir depositando o valor do aluguel em conta indicada pelo inventariante, após devidamente notificado.

12.2. Falecendo o(a) CONTRATANTE, ficam os seus sucessores sub-rogados dos direitos do presente contrato, devendo decidir dentro de 30 dias da continuidade ou não da contratação. O contratado deve ser notificado da morte do(a) CONTRATANTE e informado de quem será o novo sucessor.

13. DAS NOTIFICAÇÕES

13.1. Nos termos do artigo 58, IV, da Lei 8.245/1991, concordam expressamente as partes que toda e qualquer intimação, citação ou notificação poderá ser efetuada, se assim acharem conveniente, mediante correspondência por escrito e enviadas, por carta registrada, "courier" ou transmitidas via fax ou por e-mail (desde que confirmados os respectivos recebimentos), ao endereço constante da qualificação das Partes no preâmbulo deste Instrumento, ou para qualquer outro endereço que qualquer das Partes venha a designar mediante notificação escrita, enviada à outra Parte, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

14. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

14.1. Aplicar-se-ão as disposições relativas à Lei 8.245/1991 e outras em vigor, para reger eventuais omissões nas cláusulas e condições deste contrato.

15. DAS DESPESAS DE AVERBAÇÃO E REGISTRO

15.1. Correrão por conta do CONTRATANTE todas as despesas de averbações e registros que por solicitação da mesma se fizerem necessários.

16. DAS DECLARAÇÕES

16.1. Ambas as partes declaram ter lido e analisado o presente instrumento, tendo-o compreendido em todos os seus termos cláusulas e condições, declarando também, que as informações ora prestadas, bem como os documentos apresentados, retratam a mais plena veracidade e indicam a boa fé dos envolvidos.

17. DA OBSERVÂNCIA À LGPD

17.1. O CONTRATANTE declara expresso CONSENTIMENTO que o CONTRATADO irá coletar, tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. V da LGPD, os dados necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do Art. 7º, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários, para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, inc. V da LGPD.

17.2. As Partes se comprometem a garantir a todas as informações para a execução e cumprimento de quaisquer das obrigações decorrentes do presente contrato, o tratamento e proteção contra a divulgação a terceiros, e desde logo se obrigam a:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

- a. Manter no mais absoluto sigilo todas as informações recebidas da parte contrária, garantindo, inclusive, o cumprimento das legislações vigentes, tal como, mas não se limitando, à Lei nº. 13.709/2018;
- b. Limitar a divulgação de quaisquer das informações recebidas estritamente a colaboradores, ou a prestadores de serviço a qualquer título, que no desenvolvimento de suas atividades tenham a real necessidade de conhecê-las;
- c. Instruir devidamente as pessoas responsáveis quanto ao tratamento das informações que tiver acesso, conforme seu nível de confidencialidade;
- d. Utilizar quaisquer informações exclusivamente para a finalidade para a qual lhe foram transmitidas.
- e. Adequar os tratamentos dos dados pessoais à uma base legal própria, conforme exigência da Lei nº. 13.709/2018;

17.3. As Partes comprometem-se, ainda, a seguir regras de privacidade, proteção de dados, confidencialidade ou requisitos de segurança de informações, em conformidade com as melhores práticas e a legislação aplicável, com o objetivo de garantir a confidencialidade e o uso adequado dos Dados Pessoais e a sua não divulgação.

17.4. Se o titular dos dados, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), ou terceiro solicitarem informações para uma parte relativas ao tratamento de Dados Pessoais, esta deverá submeter o pedido para conhecimento e eventuais providências da outra parte, não podendo, sem instruções prévias transferir ou, de qualquer outra forma, compartilhar o acesso aos Dados Pessoais ou a quaisquer outras informações a qualquer terceiro.

17.5. Na hipótese de uma violação de Dados Pessoais tratados em razão do contrato, a parte deverá informar a outra, por escrito em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) horas a contar do momento em que tomou ciência da violação. As informações a serem disponibilizadas incluirão: (i) descrição da natureza da violação dos Dados Pessoais, incluindo as categorias e o número aproximado de titulares de dados implicados, bem como as categorias e o número aproximado de registros de dados implicados; (ii) descrição das prováveis consequências ou das consequências já concretizadas da violação dos Dados Pessoais; e (iii) descrição das medidas adotadas ou propostas para reparar a violação dos Dados Pessoais e mitigar os possíveis efeitos adversos.

17.6. Sendo uma parte considerada responsável pela violação da lei, esta indenizará a outra parte, respondendo pelos danos, prejuízos, custos e despesas, incluindo, mas não se limitando, aos honorários advocatícios, multas e penalidades, ou custos relativos a demandas que surgirem em razão do não cumprimento das obrigações, estabelecidas no contexto do Contrato.

18. DOS TERMOS GERAIS

18.1. As partes ficarão isentas de todas as obrigações assumidas no presente instrumento, caso venha a ocorrer uma ou mais nas seguintes hipóteses:

- I. A interrupção ou rescisão do contrato de locação do imóvel em decorrência de medidas tomadas pelo poder público;
- II. Incêndio, ruína do prédio locado, danos oriundos de terremotos, maremotos ou outras ocorrências de natureza grave, guerra civil ou surgimento de qualquer fato que impeça ou perturbe o uso do imóvel para o fim que se destina;
- III. Qualquer outra ocorrência não expressamente prevista no presente instrumento, que venha a determinar a impossibilidade do prosseguimento da locação ou deste contrato desde que tal ocorrência não possa ser imputada à CONTRATADA;
- IV. A CONTRATADA não terá nenhuma responsabilidade, portanto desobrigada de efetuar qualquer pagamento, por eventuais invasões, depredações, estragos ou qualquer situação não prevista neste contrato, que porventura venha a sofrer o imóvel objeto deste no

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

intervalo compreendido entre duas locações ou entre a data da assinatura desde e a primeira locação, principalmente quando desocupado.

- V. Caso o Locatário tenha sido selecionado pelo(a) CONTRATANTE e o mesmo não seja aprovado na análise de crédito realizada pela CONTRATADA, o(a) CONTRATANTE, se responsabilizará por escrito, em assumir os riscos da locação.

18.2. O(a) CONTRATANTE autoriza expressamente a CONTRATADA a prestar os serviços de negativações do(a) Locatário(a) e Fidor(a) solidários no cadastro do SPC (Serviço de Prestação ao Crédito), SERASA, sempre que houver atraso no pagamento(s) dos aluguel(eis) e encargos locatícios.

18.3. O(a) CONTRATANTE autoriza a CONTRATADA a valer-se da dispensa de multa contratual e juros de mora prevista no contrato de locação, quanto o(a) Locatário(a) estiver a mais de 90 (noventa) dias inadimplente com objetivo da devolução do imóvel.

18.4. A CONTRATADA não terá responsabilidade alguma se (o)a CONTRATANTE interferir na locação, impondo a aceitação de determinado locatário, ou se dispensá-lo de quaisquer exigências feita anteriormente pela CONTRATADA, o(a) CONTRATANTE se por qualquer motivo, retirar o imóvel, aliená-lo e/ou cobrar os aluguéis diretamente ao locatário, ou deste receber a devolução das respectivas chaves, cessando totalmente a responsabilidade da CONTRATADA a partir do momento e data da ocorrência de qualquer um dos fatos aqui previstos.

18.4.1. Ocorrendo os fatos aqui previstos ou outros aqui não relatados que impedem a atividade de administração da CONTRATADA fica o(a) CONTRATANTE ciente que imediatamente após, constatados a interferência é rescindido automaticamente esta AUTORIZAÇÃO ficando a CONTRATADA isenta de qualquer penalidade.

18.5. As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores.

19. DO FORO

19.1. Para eventuais demandas que emanarem deste instrumento, elegem as partes o foro da comarca de [indicar comarca], com expressa renúncia a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

Estando justas e contratadas, as partes, após lerem e concordarem com todas as cláusulas do presente Instrumento, assinam em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas e qualificadas.

[cidade-estado], [data].

PELO CONTRATANTE

CONTRATANTE

Por: [nome do representante legal – se PJ]

CPF: [CPF do representante legal – se PJ]

PELA CONTRATADA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

CONTRATADA

Por: [nome do representante legal – se PJ]

CPF: [CPF do representante legal – se PJ]

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG.:

CPF:

2. _____

Nome:

RG.:

CPF: