

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular,

CONTRATANTE

Nome: Fernando Machado Castanheira
Nacionalidade: Brasileiro
Profissão: Administrador
RG: 8467719 SSP/SP
CPF: 178.359.778-00
Estado Civil: Solteiro
Endereço: Rua Gomes de Carvalho 955 - Vila Olímpia - São Paulo CEP 04547-003

CONTRATADA

Nome: Fontes Aphaville Imóveis Ltda
CNPJ/MF: 31.913.771/0001-01
CRECI/SP: 32920 J
Endereço: Alameda Araguaia, 2044, Torre II, conj. 805, sl. 2, Alphaville, Barueri, SP, CEP: 06450-000

Firmam este "Contrato de Administração", que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO

Tipo do Imóvel: Apartamento Residencial
Vaga de garagem: 2
Endereço: Rua Arizona, 701 - apto nº 181 - Bloco B 18º - Edifício Arizona
Bairro: Brooklin
Cidade: São Paulo

CLÁUSULA SEGUNDA: CONDIÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Data de cobrança do LOCATÁRIO: Ocorrerá no 5º dia útil de cada mês.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O inquilino será cobrado através de boleto bancário emitido em nome da FONTES ALPHAVILLE IMÓVEIS LTDA.

1-f.
C

PARÁGRAFO TERCEIRO: Data de transferência do valor líquido do aluguel ao LOCADOR: Ocorrerá em até 5 (cinco) dias após o pagamento do aluguel efetuado pelo inquilino.

PARÁGRAFO QUARTO: O valor líquido será calculado mensalmente após apuração de reajustes e abatimentos acordados com o LOCATÁRIO e descontadas as taxas de corretagem e administração.

PARÁGRAFO QUINTO: A FONTES IMÓVEIS somente efetuará repasses para contas bancárias sediadas no Brasil e em nome do LOCADOR ou em nome de pessoa explicitamente autorizada, por escrito, pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO SEXTO: Caso o dia de pagamento incida em feriado ou fim-de-semana, a FONTES IMÓVEIS poderá realizá-lo no dia útil subsequente sem a incidência de multa ou juros.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Se eventualmente a FONTES IMÓVEIS atrasar o repasse ao LOCADOR em um dia útil ou mais, por culpa do INQUILINO, o repasse terá acréscimo de multa de 10% e juros de mora de 1% ao mês, pro rata diem. Ficam isentos de multa eventuais atrasos ocasionados por responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA: CONTA PARA DÉPOSITO


PARÁGRAFO PRIMEIRO: A conta inicialmente provida pelo LOCADOR para repasse do valor líquido é a conta: 38366-1, da agência: 4085 do Banco: Itaú. O titular da conta é o LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se o LOCADOR desejar que o depósito seja efetuado em outra conta, deverá informar por escrito no e-mail à FONTES IMÓVEIS. A mudança da conta para depósito só terá efeito no mês subsequente à informação.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Exclusivamente no mês de início da vigência do Contrato de Locação, a FONTES IMÓVEIS cobrará do LOCATÁRIO o valor proporcional aos dias em que ocupou o imóvel no referido mês e repassará tais valores para o LOCADOR junto com o repasse do aluguel no início do mês subsequente.

CLÁUSULA QUINTA: DAS OBRIGAÇÕES DA FONTES IMÓVEIS

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A FONTES IMÓVEIS representará o LOCADOR na relação com o LOCATÁRIO, zelando pela obediência às cláusulas e condições definidas no Contrato de Locação. Nos casos que demandarem ações judiciais, a FONTES IMÓVEIS disponibilizará, através de seu jurídico especializado para defender os interesses do LOCADOR.



PARÁGRAFO SEGUNDO: A FONTES IMÓVEIS certificará que o LOCATÁRIO transfira para seu nome a responsabilidade pelas faturas de água, eletricidade e gás encanado conforme definido no Contrato de Locação e que devolva o imóvel livre de quaisquer pendências relacionadas aos fornecedores de tais serviços.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Quando pertinente, mediante solicitação e consentimento expresso do LOCADOR, a FONTES IMÓVEIS gerenciará o pagamento ou abatimento de valores relativos a serviços de reparos ou melhorias no imóvel. Caso a FONTES IMÓVEIS indique algum fornecedor, fica entendido que a FONTES IMÓVEIS não assume responsabilidade sobre a pontualidade, qualidade ou quaisquer eventuais consequências de serviços executados por terceiros.

CLÁUSULA SEXTA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCADOR garante ser legítimo proprietário do imóvel em questão, ou ser seu representante legal com poder para locar tal imóvel e para contratar os serviços de corretagem e administração da locação, assumindo total responsabilidade legal por este contratado.

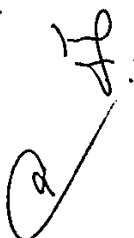
PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCADOR garante que o imóvel está livre de qualquer impedimento e assume total responsabilidade por quaisquer débitos ou obrigações anteriores à data deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Conforme artigo 22 da Lei do Inquilinato (8.245/91), o LOCADOR é responsável pelo pagamento de toda e qualquer taxa condominial extraordinária.

PARÁGRAFO QUARTO: O LOCADOR não deve receber qualquer pagamento ou efetuar quaisquer entendimentos diretamente com o LOCATÁRIO sem prévia e expressa autorização por escrito da FONTES IMÓVEIS. O LOCADOR se compromete a i) notificar a FONTES IMÓVEIS sobre quaisquer tentativas de acordo por parte do LOCATÁRIO sem prévia e expressa autorização por escrito da FONTES IMÓVEIS sobre quaisquer riscos de sinistros e ii) a seguir eventuais orientações da FONTES IMÓVEIS sob pena de perda do direito ao recebimento de qualquer indenização. O LOCADOR fica obrigado a fazer, permitir que se faça e colaborar com todo e qualquer ato que se torne necessário, ou possa ser requisitado pela FONTES IMÓVEIS ou pelas Seguradoras envolvidas, com o fim de cobrar eventuais débitos do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA: REMUNERAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Taxa de administração: 6% (seis por cento) do valor do aluguel pago pelo LOCATÁRIO.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the document.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A FONTES IMÓVEIS reterá mensalmente a taxa de administração, a título de remuneração pelos serviços relacionados à administração da locação.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Esta taxa também será aplicada aos valores eventualmente recebido em função de multa por rescisão antecipada do Contrato de Locação, cobranças amigáveis ou judiciais ou execução da garantia.

CLÁUSULA OITAVA: VIGÊNCIA, RENOVAÇÃO E RESCISÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A vigência deste contrato fica atrelada à vigência do Contrato de Locação nº 014 e será renovada automaticamente por prazo indeterminado caso tal contrato seja prorrogado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCADOR poderá rescindir este contrato a qualquer momento e a seu exclusivo critério desde que notifique a FONTES IMÓVEIS com 60 (sessenta) dias de antecedência.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A FONTES IMÓVEIS poderá rescindir este contrato a qualquer momento e a seu exclusivo critério desde que notifique o LOCADOR com 60 (sessenta) dias de antecedência.

CLÁUSULA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes obrigam-se a respeitar o presente contrato como está redigido. A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato incorrerá em multa equivalente 03 (três) aluguéis vigentes à data de infração, devida sempre por inteiro, com renúncia expressa ao disposto no artigo 413 do Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica convencionado que as comunicações por e-mail entre LOCADOR e FONTES IMÓVEIS serão consideradas válidas para efeito de autorizações e notificações expressas em caráter extrajudicial. Todas as comunicações com a FONTES IMÓVEIS deverão ser feitas do e-mail

PARAGRAFO TERCEIRO: Caso qualquer cláusula deste contrato seja considerada inválida ou inexecutável, tal cláusula será executada até o limite permitido pela legislação vigente e todas as demais cláusulas permanecerão válidas e exequíveis. Do mesmo modo, caso em determinado momento uma das partes se abstenha de algum direito em favorecimento da parte oposta, a ação não implica na abstenção das demais cláusulas nem na renúncia da tal cláusula para situações futuras.

CLÁUSULA DÉCIMA: SUCESSÃO E FORO

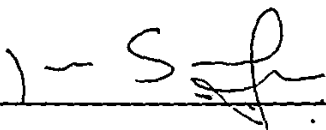
17.

✓

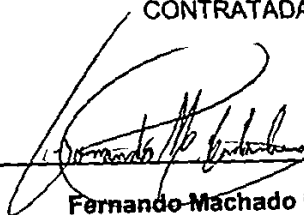
PARÁGRAFO ÚNICO: As partes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores a cumprirem fielmente o estipulado no presente contrato e elegem o Foro do município do imóvel, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para resolução de toda e qualquer questão relacionada a este contrato.

E por assim terem justo e contratados, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, 03 de Junho de 2019. 2020



Fontes Alphaville Imóveis LTDA
CONTRATADA



Fernando Machado Castanheira
CONTRATANTE

TESTEMUNHAS:

Nadila de Oliveira Sanchez
RG 39 615.121-4

Cristina Sanchez
RG 49.113.429-5