

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

CONTRATANTE LOCADOR(A): JOANA MAXIMO DE OLIVEIRA NUNES, brasileira, viúva, aposentada, portadora da identidade sob o N°. 98029227810 SSP/CE, inscrita no CPF sob o N°. 171.958.103-72, residente e domiciliada à Rua Carolino de Aquino, N°. 280, Ap. 201, Ed. Auguste Rodin, bairro Fátima, CEP: 60.050-140, nesta Capital, telefone: (85) 99924-0668, e-mail: maximojoana@hotmail.com, conta corrente nº 106816-4, agência nº 3296-4, Banco do Brasil, aqui denominado LOCADOR(ES).

CONTRATADA ADMINISTRADORA: ESPÍNDOLA IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade comercial com sede nesta capital, à Av. Santos Dumont, 2828, Loja 12, C.N.P.J. nº 09.652.345/0001-02, CRECI 847-J, representada por seu sócio-gerente que este assina, aqui denominado ADMINISTRADORA.

IMÓVEL(IS): Apartamento localizado nesta capital, à Rua Carolino de Aquino, N°. 280, Ap. 201, Ed. Auguste Rodin, bairro Fátima, CEP: 60.050-140.

As partes ora qualificadas ajustam a administração com exclusividade do(s) imóvel(is) descrito(s) neste contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1ª. Por meio deste pacto, o(s) LOCADOR(ES) confere(m) mandato específico a ADMINISTRADORA, a fim de administrar o(s) imóvel(is) de sua propriedade constante(s) neste contrato e nos aditivos contratuais que porventura forem realizados. Podendo, ainda, exercer todos os atos inerentes à gestão do negócio.

1.1. A ADMINISTRADORA não se responsabiliza pela guarda e segurança do(s) imóvel(is) em questão e pelos danos a este causados, em qualquer tempo - antes, durante ou após a desocupação do prédio -, devendo a reparação respectiva ser atribuída a quem efetivamente lhe deu causa.

1.2. O(s) LOCADOR(ES) deve(m) manter os imóveis conferidos à administração sempre em boas condições de uso e habitabilidade, para que sirvam ao fim a que se destinam, especialmente no intervalo de tempo entre as locações contratadas.

1.3. Obriga(m)-se o(s) LOCADOR(ES) a entregar o(s) imóvel(is) objeto(s) do presente contrato devidamente regularizado(s) perante todos os órgãos públicos e concessionárias de serviços, livre(s) de quaisquer ônus, pessoas e objetos. Ademais, em observância às obrigações periódicas de inspeção predial, o(s) LOCADOR(ES) atenderá(ão), sob sua responsabilidade, os fins estabelecidos pela legislação competente.

1.4. A ADMINISTRADORA fica autorizada, assim que o(s) imóvel(is) for(em) locado(s), a efetuar o pagamento de sua taxa de condomínio, quando houver, e dos impostos municipais.

2ª. A função da ADMINISTRADORA consistirá em executar, dentre outros, os seguintes serviços:

a) Efetuar a locação a preço de mercado, promovendo, para tal fim, avaliação mercadológica dos imóveis confiados à sua administração;

- b) Proceder às suas expensas o recrutamento e a seleção dos potenciais locatários, mediante fixação de placas, anúncio nos principais portais imobiliários e classificados digitais, ou outros meios de comunicação, sendo facultada à ADMINISTRADORA a escolha do(s) locatário(s) e da garantia locatícia, inclusive podendo locar sem garantia;
- c) Receber o aluguel e demais encargos, concedendo quitação aos LOCATÁRIOS;
- d) Elaborar vistorias, contratos, aditivos, bem como todos os instrumentos necessários para promover a segurança jurídica do negócio contratado;
- e) Representar o LOCADOR junto aos seus inquilinos e/ou prepostos, assim como pessoas envolvidas na locação celebrada ou a celebrar, intercedendo nos assuntos atinentes à administração dos imóveis;
- f) Proceder com a cobrança administrativa e judicial em caso de inadimplência;
- g) Proporcionar assistência jurídica gratuita para os imóveis ora locados e administrados. Frisa-se que a mencionada assistência tratará especificamente sobre a locação do(s) imóvel(is) sob esta administração. Entretanto, as despesas com custas, taxas e emolumentos judiciais e extrajudiciais serão do(s) LOCADOR(ES).

2.1. A assistência jurídica gratuita de que trata o item “g” desta cláusula, não inclui as ações cujo ajuizamento seja da conveniência ou interesse exclusivo do LOCADOR, tais como, denúncia vazia e revisional de aluguel. Ainda, as ações de qualquer natureza relativas aos imóveis locados, a pedido do(s) LOCADOR(ES), mas contra o parecer técnico da ADMINISTRADORA.

3ª. Em caso de mora do LOCATÁRIO, a ADMINISTRADORA garantirá a título de adiantamento, o montante equivalente de até **3 (três) vezes o valor do aluguel líquido mensal, limitado a um aluguel de até R\$2.000,00 (dois mil reais) por mês**, podendo utilizar este montante para cobrir também despesas com condomínio e IPTU, se houver.

3.1. A garantia desta cláusula não será concedida ao(s) LOCADOR(ES), por conseguinte, desobrigando a ADMINISTRADORA, quando ocorrerem as seguintes situações: caso o imóvel **não** tenha sido locado pela ADMINISTRADORA; na hipótese de abandono do imóvel pelo locatário ou sucessão deste, por ocasião de morte; se o locatário consignar em juízo o pagamento dos aluguéis e quando a questão estiver *sub judice*; na hipótese de ingerência do(s) **LOCADOR(ES)** na locação junto ao locatário, sem a anuência da **ADMINISTRADORA**; caso haja qualquer imposição legal, contratual ou judicial que impeça a cobrança dos valores devidos pelo locatário; caso o(s) **LOCADOR(ES)** descumpra qualquer acordo firmado com o locatário e este não promova o pagamento dos aluguéis; quando constatado pela **ADMINISTRADORA** qualquer situação no imóvel que inviabilize o uso e fruição do bem locado, dentre outros fatores dispostos legalmente que impeçam a natural locação, por responsabilidade do(s) **LOCADOR(ES)**, e não seja corrigido a contento; se o(s) **LOCADOR(ES)** requerer(em) a posse do imóvel, administrativamente ou judicialmente, para uso próprio; e caso o presente contrato de administração seja rescindido pelo(s) LOCADOR(ES).

3.2. A **ADMINISTRADORA** fará jus aos valores adiantados (garantidos), quando efetivamente restituídos pelo locatário, bem como os honorários advocatícios, mesmo quando cobrados por via administrativa ou judicial.

3.3. Em qualquer das hipóteses que houver as cobranças por via administrativa ou judicial, o(s) **LOCADOR(ES)** se compromete(m) a colaborar e comparecer as audiências e a quaisquer

procedimentos necessários para a recuperação dos valores devidos pelo locatário. Caso contrário, o(s) **LOCADOR(ES)** deverá(ão) reembolsar à **ADMINISTRADORA** todos os valores adiantados, cobrados por via administrativa ou judicial, com a devida correção monetária.

4ª. Pelos serviços prestados ao(s) **LOCADOR(ES)**, a **ADMINISTRADORA** fará jus a uma **taxa de administração** mensal correspondente a **10% (dez por cento)** sobre os valores dos aluguéis, multa contratual e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), com **exceção** das despesas de Condomínio.

4.1. Em caso de concessão de carência para recuperação do imóvel, para realização de benfeitorias, ou por remissão de dívida da locação por parte do(s) **LOCADOR(ES)**, será devida a remuneração da **ADMINISTRADORA** sobre o aluguel dispensado.

4.2. A remuneração prevista no “caput” desta cláusula incidirá igualmente sobre o **ÔNUS DE IMPONTUALIDADE** e sobre quaisquer gastos assumidos pela **ADMINISTRADORA** relativos aos imóveis desocupados.

4.3. Se houver adiantado o aluguel, assim como condomínio, IPTU, água, energia e gás encanado, a **ADMINISTRADORA** também fica autorizada a cobrar os encargos devidos pela impontualidade do locatário e os que incidam nestes, não podendo o(s) **LOCADOR(ES)** dispensá-los sob qualquer argumento. Ademais, caberá à **ADMINISTRADORA** integralmente os juros, a correção monetária e as multas de mora cobradas do locatário, sem prejuízo da comissão devida.

5ª. A **ADMINISTRADORA** fará a prestação de contas mensalmente, no **último dia útil de cada mês**, a qual será remetida através de mensagem digital (e-mail). Ademais, e simultaneamente, será depositado o valor líquido dos aluguéis e encargos na(s) conta(s) bancária(s) do(s) **LOCADOR(ES)** ou de quem este(s) indicar(em).

5.1. Ficarão a cargo do(s) **LOCADOR(ES)** as despesas efetuadas pela **ADMINISTRADORA** referente à Transferência Eletrônica Disponível (TED) e Documento de Crédito (DOC), bem como todo e qualquer tributo relacionado à movimentação financeira.

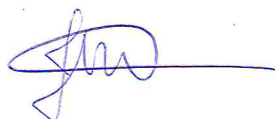
5.2. Caso inexista na conta do(s) **LOCADOR(ES)** saldo credor suficiente para pagamento de encargos de locação, a **ADMINISTRADORA** promoverá a comunicação a este sobre o fato para a devida quitação, com antecedência mínima de 05 dias úteis.

5.3. Qualquer adiantamento que a **ADMINISTRADORA** fizer por conta do(s) **LOCADOR(ES)**, para pagamento de despesas ou por qualquer outro motivo, será por este reembolsada através de desconto na sua próxima receita.

5.4. A **critério do(s) LOCADORES**, o repasse dos imóveis locados com garantia locatícia poderá ser antecipado para o dia 10 (dez) de cada mês.

6ª. Na locação deste(s) imóvel(is) ou mudança de locatário, o(s) **LOCADOR(ES)** pagará(ão) à **ADMINISTRADORA** **taxa de intermediação**, destinada ao custeio das despesas de aferição da idoneidade dos candidatos a locatários e respectivos fiadores, e outras despesas afins, no valor equivalente a **100% (cem por cento)** do 1º (primeiro) aluguel fixado para o imóvel, que poderá ser cobrado até a 3ª (terceira) prestação de contas após a locação.

7ª. Na hipótese do valor do aluguel ser majorado acima do índice oficial, a **ADMINISTRADORA** fará jus à diferença apurada no primeiro mês, sem prejuízo da cobrança da respectiva taxa de administração.



8ª. O presente contrato vigorará por **prazo indeterminado**, podendo ser rescindido a qualquer tempo: **a) sem a incidência da multa** quando se tratar de imóvel locado, mediante aviso por e-mail com 30 (trinta) dias de antecedência, o qual deverá ser dado pela parte interessada; **b) com multa equivalente a 50% (cinquenta por cento)** do valor do aluguel pretendido, quando o LOCADOR retirar o imóvel que se encontra exposto à locação, a título de ressarcimento pelas despesas efetuadas, **exceto** se mudar para outra imobiliária devidamente inscrita no CRECI/CE, mediante aviso com 10 (dez) dias de antecedência.

9ª. Compromete(m)-se o(s) LOCADOR(ES) a abster-se de manter quaisquer entendimentos ou negociações diretamente com o(s) locatário(s) do(s) imóvel(is) administrado(s), devendo, se procurado por estes, reportá-los à ADMINISTRADORA.

10ª. Fica eleito o Foro de Fortaleza (CE), para dirimir eventuais dúvidas sobre o cumprimento deste contrato.

As partes assinam o presente contrato em duas (02) vias de igual teor e forma, com a ciência das testemunhas, para os efeitos jurídicos e legais.

Fortaleza - CE, 02 de dezembro de 2019

Joana Flávia de Oliveira Nunes
LOCADOR(A)

Cristiano B. Espíndola Siebra
ADMINISTRADORA
Sócio Administrador
Espíndola Imobiliária

Yohana de Castro Martins
1ª TESTEMUNHA:
CPF: 640.191.873-04

Sandy Stefanny W. de Melo
2ª TESTEMUNHA:
CPF: 070785973-54