**CONTRATO PARTICULAR DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Pelo presente **CONTRATO PARTICULAR DE** **ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS**, de um lado **VILLARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME,** empresa regularmente inscrita no **CNPJ sob o nº 23.902.104/0001-97** e **CRECI MG J 5215,** estabelecida na Rua Santana, nº 27, sala 01, Centro, Lavras/MG CEP 37.200-194, doravante denominada **ADMINISTRADORA DO IMÓVEL**, de outro lado **O(A) PROPRIETÁRIO(A):**

|  |  |
| --- | --- |
| **PROPRIETÁRIO(A)** | |
| **NOME:** safasf | |
| **RG:** asfa | **CPF:** safa |
| **PROFISSÃO:** asf | **ESTADO CIVIL:** saf |
| **END.:** asf | |
| **CEL.:** safa | **E-MAIL:** asf |
| **DADOS BANCÁRIOS** | |
| **BANCO:** asf **AGÊNCIA:** asf  **CONTA CORRENTE:** asfas | |
| **DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA:** as | |

**Cláusula 1ª** - O objeto do presente instrumento é a gerência e administração geral por parte da **ADMINISTRADORA** do imóvel abaixo do qual **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** se declara titular:

|  |
| --- |
| **IMÓVEL OBJETO DA ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA** |
| **ENDEREÇO:** |
| **CARACTERÍSTICAS:** asfasf, sefsd, feef |
| **ÁGUA** |
| **COPASA MATRÍCULA:** afa **Nº HIDRÔMETRO:** asfas |
| **ENERGIA** |
| **CEMIG INSTALAÇÃO:** sfsaf **Nº MEDIDOR:** safasf |
| **IPTU** |
| **IMÓVEL:** safasf  **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** sfas |

**Cláusula 2ª**- **AO(À) PROPRIETÁRIO(A)**  nomeia à **ADMINISTRADORA VILLARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** sua legítima procuradora, podendo praticar, por força do presente mandato, como outorgada, legitimamente nomeada e constituída neste instrumento de representação, **todos os atos necessários à administração do imóvel retro descrito**, constantes dos poderes gerais de gestão previstos em lei, e de modo específico os seguintes: promover a locação do imóvel objeto deste mandato, nas condições e segundo as cláusulas do modelo de contrato adotado ou que virem a ser adotados e padronizados pela outorgada; assinar em nome **DO(A)** **PROPRIETÁRIO(A)**, o respectivo instrumento de contrato; promover a prorrogação dos contratos vencidos por novo ou igual período locativo; rescindir, amigável ou judicialmente, as locações ajustadas, por infração contratual às condições do ajuste; nomear e constituir advogados, em nome **DO(A)** **PROPRIETÁRIO(A)** com poderes para o foro em geral e outros especiais necessários para a solução de conflitos que envolvam a locação do imóvel em questão; receber os aluguéis, taxas, impostos, comissões, multas e outros valores relativos à locação, ou dela decorrente; e firmar o competente recibo na forma da lei, pagando a estes o importe de 20% (vinte por cento) sobre os valores recebidos, arcando **AO(À)** **ADMINISTRADOR(A)** com estes custos e sempre seguindo as condições e cláusulas dos contratos firmados pelo(a) **ADMINISTRADOR(A)**, estando desde já autorizada a mover ações judiciais para recebimento de aluguéis e seus acessórios, ou mesmo outras ações que incluam o objeto da locação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – **O(A)** **ADMINISTRADOR(A)** sub-rogará, legal e expressamente em todos os direitos, ações, privilégios **DO(A) PROPRIETÁRIO(A)** em face **DO(A) LOCATÁRIO(A)** e seu (sua) **FIADOR(A)**, podendo agir em seu próprio nome, em juízo ou fora dele.

**PARÁGRAFO SEGUNDO -** Ocorrendo mora **DO(A) LOCATÁRIO(A)** fica desde já autorizado **PELO(A)** **PROPRIETÁRIO(A)** a constituição de advogado indicado pela **ADMINISTRADOR(A)**, assinando para tanto procuração quanto para este profissional, podendo este tomar os procedimentos necessários tanto extrajudiciais quanto judiciais, correndo as custas processuais e honorários advocatícios por conta exclusiva **DO(A)** **ADMINISTRADOR(A)** a ser reembolsada ao final.

**Cláusula 3ª** – **DA PUBLICIDADE E DAS FERRAMENTAS PARA A REALIZAÇÃO DE OBJETO:** É reservado à **ADMINISTRADOR(A),** como forma de promover o objeto deste instrumento, o direito de, às suas expensas, utilizar-se das ferramentas e técnicas permitidas em lei, entre elas: A colocação de placas: Sim () Não (\_), veiculação de anúncios, inclusive utilização de fotografias, na internet e demais meios de comunicação: Sim () Não (\_), além de promover, com o prévio consentimento **DO(A)** **PROPRIETÁRIO(A)**,visitas ao imóvel para mostrá-lo às pessoas interessadas.

**Cláusula 4ª DAS CONDIÇÕES** – Todas as condições, termos e cláusulas contratuais, serão os constantes do contrato padrão da outorgada, podendo esta, porém a seu critério, e em casos especiais, e sempre que julgue conveniente e necessário, acrescer, suprir ou inovar condições e termos da locação **ADMINISTRADOR(A)**, por mais especiais que sejam. O preço da primeira locação será fixado sempre de acordo com **O(A) PROPRIETÁRIO(A),** nos termos e pelos índices oficiais de correção monetária vigente à época da prorrogação.

**Cláusula 5ª DOS HONORÁRIOS** – **O(À)** **ADMINISTRADOR(A)** receberá como pagamento pelos serviços de administração ora ajustados neste mandato, uma comissão equivalente a **10% (dez por cento)** do valor mensal do aluguel e encargos da locação constantes do respectivo **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE PRAZO DETERMINADO, que será pago até o dia saf de cada mês, sendo o contrato iniciado em asf. Até o final do CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE PRAZO DETERMINADO o valor do aluguel será de safa, a contar da assinatura deste contrato, que será reajustado de acordo com a orientação legal vigente ou práticas de mercado.** Fica ainda acordado entre às partes que, o reajuste dos valores será anual, servindo de base o **IGPM** ou **IPCA**, o que for mais viável para ambas as partes, acumulado no período dos doze meses anteriores. **Caso haja deflação, o reajuste será realizado através de acordo entre as partes tomando como base o preço de mercado da locação do imóvel.**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O pagamento da comissão ora ajustada, será feito mediante desconto pelo(a) próprio(a) **ADMINISTRADOR(A)**, dos aluguéis por ela recebidos **DO(A) LOCATÁRIO(A)**; ficando, desde já para isso devidamente autorizada, e com os poderes de representação especificamente expressos neste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Caso **O(A) LOCATÁRIO(A)** não tenha realizado o pagamento até a data estipulada, **O(A)** **ADMINISTRADOR(A)** garantirá os pagamentos de aluguéis por até **03 (três) aluguéis** posteriores ao mês que se configurar o inadimplemento ou até a data do ajuizamento da ação judicial própria, independentemente do êxito final da mesma.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – **O(A) ADMINISTRADOR(A)** cobrará **O(A) LOCATÁRIO(A)** os aluguéis e demais encargos permitidos ou ajustados, e os repassará **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** em até **05 (cinco)** dias após a data de vencimento do aluguel, descontada a taxa de administração.

**Cláusula 6ª DA ADMINISTRAÇÃO** – **O(A) PROPRIETÁRIO(A)**  autoriza o(a) **ADMINISTRADOR(A)** a realizar todas as despesas referentes a custas processuais nas ações relativas à locação do imóvel ora sob administração da mandatária; compreendidas, no caso as ações para cobrança de aluguéis; ações de despejo por falta de pagamento de aluguéis e/ou de seus encargos; ações de perdas e danos do imóvel; ação de cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), luz, água, esgoto, condomínio e reformas físicas; ações de execução ou ação ordinária de cobrança de débito, ações de imissão de posse; ação revisional de aluguel comercial ou não comercial; ação renovatória, sublocação, cessão ou transferência ilegal da locação, qualquer infração às obrigações legais e/ou contratuais, as notificações preparatórias ou cautelares, e outras medidas ou providências judiciais que tenham de ser tomada em defesa dos direitos do locador.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – À medida que essas despesas forem sendo realizadas, poderá **O(A)** **ADMINISTRADOR(A)** descontar o valor respectivo dos aluguéis recebidos. O reembolso desses valores será feito tão logo **A LOCATÁRIO(A)** deposite em juízo ou nos escritórios da administradora o respectivo quantum.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – **O(A)** **PROPRIETÁRIO(A)**  comunicará a(o) **ADMINISTRADOR(A)** e está, autorizará a adiantar todas as despesas referentes a custas processuais nas ações relativas à locação do imóvel ora sob a administração da **VILLARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., compreendidas, no caso, as ações para cobrança de aluguéis, para despejo, as notificações preparatórias ou cautelares, as de imissão de posse e outras medidas e providências judiciais que tenham de ser tomadas em defesa dos direitos do locador, correndo as custas processuais e honorários advocatícios por conta do(a) **ADMINISTRADOR(A)**, sendo estas ressarcidas ao final das ações.

**Cláusula 7ª DA VISTORIA – O(A) ADMINISTRADOR(A)** realizará vistoria detalhada do imóvel, anterior ao início da locação, devidamente descrita, com assinatura de todas as partes, para manutenção e entrega correspondente à mesma ao fim da locação, conforme art. 22, V da lei 8245/91.

**Cláusula 8ª** **DA RESPONSABILIDADE POR DANOS** – Nenhuma responsabilidade direta ou indireta será atribuída **AO(À) ADMINISTRADOR(A)**, pelos danos, estragos ou avarias acaso verificados no imóvel no período e pelo tempo em que estiver o imóvel desocupado na vigência do mandato administrativo, cabendo a esta propiciar **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** os meios a seu alcance para solucionar qualquer pendência ocorrida.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Durante a vigência da locação **O(A) ADMINISTRADOR(A)** se responsabilizará de acordo com a vistoria por ela assinada com **O(A) LOCATÁRIO(A)** no ato do contrato de locação, ressalvado o desgaste natural do uso e a possibilidade de eventual cobrança **DO(A) LOCATÁRIO(A)** e **FIADOR(A)(ES).**

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Fica desde já ciente **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** que tem a obrigação legal, com base no Art. 22, da Lei 8.245/91, de contratação de seguro contra incêndio referente ao imóvel objeto do presente contrato, sendo que no caso deste não cumprir com sua obrigação fica **O(A)** **ADMINISTRADOR(A)** isenta de qualquer responsabilidade, penalidade e obrigação de indenizar tanto **O(A) PROPRIETÁRIO(A),** quanto **O(A) LOCATÁRIO(A)** e **FIADOR(A)(ES).**

**Cláusula 9ª DO PAGAMENTO – O(A)** **ADMINISTRADOR(A)** se obriga a repassar o aluguel referente a locação ajustada, descontados sua comissão e outras despesas havidas à época, em até 05 (cinco) dias úteis após a data designada para pagamento constante do contrato de locação, independentemente de seu pagamento **pela LOCATÁRIO(A)**. No caso de atraso continuado do inquilino quanto ao pagamento do aluguel, o depósito antecipado se fará continuamente pelo prazo máximo de três meses.

**Cláusula 10ª DA VIGÊNCIA –** O presente **CONTRATO PARTICULAR DE** **ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS** **CONFERIDO À** **ADMINISTRADORA** **VILLARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** não tem prazo ou tempo fixado à sua vigência.  (a) No entanto fica desde já estabelecido que, em caso de revogação, sem justa causa, e estando em vigência a locação ajustada pelo(a) **ADMINISTRADOR(A)**, ficará **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** responsável pela comissão ou comissões vincendas até o termo do respectivo contrato. (b) Se este estiver vencido e continuando a locação por tempo indeterminado, as comissões serão calculadas em 10% do valor equivalente a 12 (doze) meses do aluguel. (c) Na hipótese de que, após 90 (noventa) dias não tenha sido ainda locado o imóvel sob administração, **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** poderá revogar o presente mandato isento de qualquer ônus. (d) Estando o imóvel locado, o ato de revogação do presente mandato, - nos termos e para os fins desta cláusula, deverá ser antecipado de aviso prévio, com um prazo de 40 (quarenta) dias pelo menos.

**Cláusula 11ª** – Caso **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** rescinda o presente contrato com **O(À) ADMINISTRADOR(A)** e efetive uma locação diretamente com um cliente que tenha visitado o imóvel através do(a) **ADMINISTRADOR(A)**, mesmo após o prazo da letra “c” da cláusula anterior, ficará **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** obrigado ao pagamento em favor do(a) **ADMINISTRADOR(A)**, do valor correspondente a 12 (doze) meses de comissões de acordo com o valor do aluguel contratado.

**Cláusula 12ª –** Nenhuma alteração ou inovação das condições dos termos da locação, poderá ser ajustada diretamente entre **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** e **O(A) LOCATÁRIO(A)** sob pena de ficar **à(o) ADMINISTRADOR(A)** isenta de qualquer responsabilidade pelo que possa resultar das modificações ou inovações do contrato locativo.

**Cláusula 13ª COLETA DE DADOS – O(A) PROPRIETÁRIO(A)** autoriza a coleta de dados pessoais imprescindíveis à execução deste contrato, são estritamente necessários para os fins almejados neste contrato, fundamentado pelo art. 7°, da Lei 13.853/19 especificamente quanto a coleta dos seguintes dados:

**I.** Dados relacionados à sua identificação pessoal, comprovante de endereço atualizado e dados bancários para realização de pagamentos, de que se garanta a fiel execução do presente instrumento, tendo em vista a necessidade do(a)   
**ADMINISTRADOR(A)** identificar dados cadastrais, pesquisas relacionadas à *Due Diligence*, análises de risco, envio de documentos/notificações e outras garantias necessárias ao fiel cumprimento do instrumento ora assinado.

**PARÁGRAFO ÚNICO – O(A) PROPRIETÁRIO(A)** autoriza, neste mesmo ato, a guarda dos documentos (contratos/documentos) – em que pese eles possuam dados pessoais – por parte do(a) **ADMINISTRADOR(A)** a fim de que ela cumpra com o determinado nas demais normas que regulam o presente contrato, bem como para o cumprimento da obrigação legal nos termos do art. 16, da Lei 13.853/19.

**CLÁUSULA 14ª** **ASSINATURA ELETRÔNICA** **-** Assinatura eletrônica, nos termos do art. 3º, da Lei 14.063/2020, as partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Contrato.

**CLÁUSULA 15ª -** Poderá **O(A)** **ADMINISTRADOR(A)** rescindir o Contrato de Locação residencial com **O(A) LOCATÁRIO(A)**, nos seguintes termos:

1) Nos casos de mora **DO(A)** **LOCATÁRIO(A)**, seja por falta de pagamento de aluguéis ou qualquer outro encargo de sua responsabilidade;

2) Em caso de pedido de concordata, falência e ou insolvência **DO(A) LOCATÁRIO(A)** e ou **FIADOR(A)(ES)** desde que não ocorra a substituição devida;

3) Em caso de inadimplência de qualquer uma das cláusulas do presente contrato, **PELO(A)** **LOCATÁRIO(A);**

4) Em caso de alienação do imóvel;

5) Na ocorrência de qualquer sinistro, inclusive incêndio que torne o imóvel inabitável ou inutilizável, no todo ou em partes;

6) No caso de infração à Lei Municipal 4.393/2017 – Lei do Silêncio, conforme previsão da Cláusula 13;

7) Nos casos fortuitos e de força maior;

8) No caso de sublocação do imóvel;

9) No caso de exoneração da garantia prestada sem a sua devida substituição;

10) Se constatado o uso indevido da propriedade, com risco à segurança, desatendimento às normas legais, desrespeito aos vizinhos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Nestas hipóteses, visto que o motivo da rescisão é para resguardar **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** contra ações de terceiros prejudicados e possíveis prejuízos que este possa vir sofrer, ficará **O(A)** **ADMINISTRADOR(A)** desobrigada a pagar a multa contratual **O(A) PROPRIETÁRIO(A).**

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** Fica desde já ajustado que **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** é responsável pelos consertos de telhados, ferragens, canalizações, instalações elétricas, hidráulicas, pintura de fechada ou outros cujo estrago seja decorrente do desgaste natural da propriedade, arcando este com os custos destes reparos para mantença da locação.

**CLÁUSULA 16ª** – São obrigações da **ADMINISTRADOR(A)**:

1) Acompanhar perfeitamente a locação, atuando junto ao inquilino no seu pronto atendimento;

2) Comunicar, antes de promover a locação do imóvel deste contrato, a que se destina sua locação, a fim de receber o consentimento **DO(A) PROPRIETÁRIO(A)**, não podendo, no entanto, sua destinação ser mudada sem o consentimento expresso **DO(A)** **PROPRIETÁRIO(A)**;

3) Restituir o imóvel nas mesmas condições constantes no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL** quando da primeira locação, independentemente do estado em que for entregue pelo eventual inquilino, ressalvado os desgastes estruturais naturais, ou desastres naturais;

4) Restituir o imóvel com os pagamentos devidamente quitados relativos aos períodos em que o imóvel estiver locado, de todas as contas incidentes sobre o mesmo, como contas de água, luz, telefone, encargos, tributos e taxa mensal de condomínio, inclusive o imposto predial e seguro que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, e outros decorrentes de lei, assim como suas respectivas majorações;

5) Manter em arquivo, cópias ou originais dos comprovantes de pagamentos efetuados pelo inquilino referentes a todas as condições assumidas no respectivo contrato de locação;

6) Comunicar **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** sobre qualquer anormalidade cometida pelo inquilino;

7) Colocação do imóvel para locação e pagamentos dos referidos custos;

8) Assinar o contrato de locação com **O(A) LOCATÁRIO(A)** e termo de vistoria;

9) Recebimento do aluguel **PELO(A) LOCATÁRIO(A)** e repasse deste **O(A) PROPRIETÁRIO(A);**

**PARÁGRAFO ÚNICO**: Fica **O(À) ADMINISTRADOR(A)** isenta de qualquer responsabilidade no imóvel enquanto não alocado, conforme previsão da **Cláusula 8ª,** bem como de vícios ocultos e erros estruturais, elétricos e hidráulicos de construção, sendo que nestes casos toda e qualquer responsabilidade e obrigação será única e exclusiva **DO(A) PROPRIETÁRIO(A)** que arcará com estes custos se houver.

**CLÁUSULA 17ª** – Além das obrigações acima assumidas pelo(a) **ADMINISTRADOR(A)**, esta dará **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** assistência jurídica arcando com os custos, bem como todas as custas processuais e despesas jurídicas que sejam necessárias para o andamento dos processos, nos seguintes casos abaixo discriminados:

1) Ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e/ou de seus encargos;

2) Sublocação, cessão ou transferência ilegal da locação;

3) Qualquer infração às obrigações legais e/ou contratuais;

4) Revisional de aluguel comercial ou não comercial;

5) Renovatória;

6) Ação de perdas e danos do imóvel;

7) Ação de cobrança de **IPTU** (Imposto Predial e Territorial Urbano), luz, água, esgoto, condomínio, reformas físicas e demais encargos que incidam ou vierem a incidir sobre o imóvel locado;

8) Ação de execução ou Ação Ordinária de cobrança de débito.

**PARÁGRAFO ÚNICO -** A assistência jurídica gratuita de que trata o “caput” desta cláusula, não inclui outras ações cujo ajuizamento seja de conveniência ou interesse **DO(A) PROPRIETÁRIO(A)** que poderá **O(À)** **ADMINISTRADOR(A)** providenciar a pedido do interessado, porém arcando **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** com os custos neste caso.

**CLÁUSULA 18ª –** Fica **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** ciente de que no caso de negociação de compra do presente imóvel entre **(O)A PROPRIETÁRIO(A)** e **O(A)** **LOCATÁRIO(A),** fica desde já cientes as partes que a venda só poderá ser efetivada com exclusividade pelo(a) **ADMINISTRADOR(A)**, em razão da relação locatícia ora firmada entre esta e **O(A)** **LOCATÁRIO(A)**. Sendo realizado por corretor ou imobiliária diversa, ainda assim será devida a comissão da venda, 05% (cinco por cento) **AO(À)** **ADMINISTRADOR(A)**.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Durante o período de vigência do **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA**, ocorrendo venda do imóvel locado, para **O(A) LOCATÁRIO(A)** como Direito de Preferência, ou para terceiros, a Administradora deve ser comunicada e terá participação na venda no importe de 05% (cinco por cento) a título de Comissão.

**CLÁUSULA 19ª -** O presente contrato obriga não só as partes, como também seus herdeiros e sucessores.

**CLÁUSULA 20ª – DO FORO –** Às partes elegem o foro da Comarca de Lavras/MG, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais questionamentos emergentes ou oriundas do presente instrumento, inobstante a residência ou domicílio que **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** tenha ou venha a ter.

**CLÁUSULA 21ª-** E, por estarem concordantes com as cláusulas e condições deste **CONTRATO PARTICULAR DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA**, juntamente com 02 (duas) testemunhas e em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza seus efeitos de direito.

 Lavras, afs.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PROPRIETÁRIO(A)** | | |
| **safasf CPF:** safa | | |
|  | | |
| **ADMINISTRADORA** | | |
| **VILLARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME CNPJ:** 23.902.104/0001-97  **CRECI MG:** J 5215 | | |
| **TESTEMUNHAS** | | |
| **NOME:** sdf **CPF:** sdf |  | **NOME:** asf **CPF:** asf |