

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

DAS PARTES

De um lado como **ADMINISTRADOR** (Vítor Henrique Linhares Medeiros Ramos, com endereço na Rua Bolívia nº 131 apto 6 , CRECI 29008f, e do outro lado com amplos poderes como **PROPRIETÁRIA** Thayse Correa, brasileira, solteira, RG 4428175, CPF 088.754.169-07, domiciliada na Rua Johann Sachse, 1799, bairro Itoupavazinha, Fica justo e acordado o presente **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS**, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

DO OBJETO

Apartamento 301 do bloco 30 no Cond. Portão de Brandemburgo – Bendorf composto por 2 (dois) quartos, cozinha e salas integradas, banheiro social, 1 (uma) vaga de garagem localizado na Rua Rudolfo Walter, nº 1449 Itoupava Central - CEP 89.068-240 - Blumenau-SC.

CLÁUSULA PRIMEIRA – A PROPRIETÁRIA confere ao ADMINISTRADOR 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 final do 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.

CLÁUSULA SEGUNDA – Consistirá ao ADMINISTRADOR dos bens de imóveis: efetuar locação, assinar contrato de locação, assinar termo de vistoria, estipular prazos e condições de locação, receber e dar quitação de aluguéis, fazer acordo, sendo o critério de reajuste dos aluguéis de acordo com o contrato de locação obedecendo ao que rege a legislação específica em vigor.

Parágrafo Único – Tendo em vista as disposições da vigente Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991), a PROPRIETÁRIA autoriza o ADMINISTRADOR, desde logo, a contratar as locação(ões) residencial(is) pelo prazo inferior ou igual a **24 (VINTE E QUATRO)** meses.

CLÁUSULA TERCEIRA – Enquanto perdurar a responsabilidade do ADMINISTRADOR, todas as despesas para cobrança do aluguel correrão por sua conta e risco. O ADMINISTRADOR se sub-rogará legal e expressamente em todos os direitos, ações, privilégios a PROPRIETÁRIA contra os inquilinos e seus fiadores, podendo inclusive agir em seu próprio nome, em juízo ou fora dele.

CLÁUSULA QUARTA – É de inteira responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) e do(a) FIADOR pelos pagamento dos encargos locatícios tais como: taxas de condomínio, água e esgoto, luz (taxas de religações) IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), taxa de coleta de lixo, seguro contra incêndio, como também

reformas físicas: pinturas, consertos em geral, reparos, inclusive indenização por perdas e danos decorrentes de estragos ocorridos no imóvel, conforme previsto no CONTRATO DE LOCAÇÃO. A prestação de contas desses encargos será feita no término do contrato de locação após a apresentação dos comprovantes quitados pelo(a) locatário(a) ou fiador(a). O(A) PROPRIETÁRIO(A) terá assistência jurídica gratuita garantida pela ADMINISTRADORA

§1º - É de livre competência do ADMINISTRADOR, decidir qual a modalidade da garantia locatícia, dentre aquelas prevista na Lei;

§2º - Na ausência da fiança como garantia locatícia, o locatário não honrando judicialmente com as obrigações da locação, a administradora utilizará pagamento da garantia locatícia paga pelo locatário para pagamentos dos encargos locatícios. A custódia de qualquer importância paga pelo locatário como garantia locatícia é de total responsabilidade do ADMINISTRADOR.

CLÁUSULA QUINTA – Pelos serviços prestados a PROPRIETÁRIO(A) o ADMINISTRADOR faz jus a uma remuneração mensal correspondente a 60% do primeiro aluguel e 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, até o término do contrato de locação.

CLÁUSULA SEXTA – A ADMINISTRADORA fará prestação de contas mensal, entre os dias 10 e 15 após o vencimento do aluguel previsto no contrato de locação. E prestará conta também de todos os seus atos, mediante relatório periódico, citando-se as ações por acaso ajuizadas e/ou providências por ela tomadas.

CLÁUSULA SÉTIMA – Pela intermediação da locação do imóvel a PROPRIETÁRIA pagará ao ADMINISTRADOR o correspondente a 60% do 1º aluguel, que deverá ser cobrado no 1º (primeiro) aluguel do contrato de locação que se inicial e/ou se prorroga.

§1º - A ADMINISTRADORA se responsabiliza pelo pagamento de todos os custos operacionais da locação, tais como: anúncios em jornais local, placas ou faixas afixadas no(s) imóvel(eis), elaboração do Termo de Vistoria, visita(s) do(a) Corretor(a) ao(s) imóvel(eis) com o(s) pretendente(s) à locação.

CLÁUSULA OITAVA – É de competência do ADMINISTRADOR, cobrar do LOCATÁRIO(A) o ônus da impontualidade prevista na cláusula do contrato de locação, como também a multa de rescisão contratual prevista no mencionado contrato. Não podendo a PROPRIETÁRIA dispensar ônus e multa, salvo se, ela responder pessoalmente perante o ADMINISTRADOR por esses pagamentos.

§1º - É de inteira responsabilidade da PROPRIETÁRIA quando a rescisão do contrato de locação ocorrer com base no Artigo 22, da lei do inquilinato n.º 8.245 de 18 de outubro de 1991, ou por qualquer motivo que seja de competência da PROPRIETÁRIA;

§2º - A garantia do aluguel a PROPRIETÁRIA cessará quando o(a) LOCATÁRIO(A) suspender o pagamento do aluguel, objeto deste contrato, com base no parágrafo primeiro.

CLÁUSULA NONA – O presente contrato vigorará por **24 (VINTE E QUATRO)** meses a data da sua celebração, sendo prorrogado automaticamente por períodos iguais e sucessivos, caso a parte interessada não comunique a outra com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término deste contrato. Podendo ser também rescindido a qualquer tempo, depois que a parte interessada comunicar a outra, por escrito, à sua intenção de rescindi-lo, com a antecedência mínima de 30 (trinta), e após a devida prestação de contas.

Parágrafo único – Vale ressaltar que, caso o(a) LOCADOR(A) desista de locar o(s) imóvel(eis) relatado(s) neste contrato, compromete-se em cumprir na íntegra os termos do §1º da cláusula oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A ADMINISTRADORA dará a PROPRIETÁRIA assistência jurídica gratuita, correndo, sempre por conta desta, todas as custas processuais e despesas jurídicas que sejam necessárias para o andamento do processo, nos seguintes casos abaixo discriminados:

12.1 – Ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e/ou de seus encargos;

12.2 – Consignação em pagamento.

12.3 – Sublocação, cessão ou transferência ilegal da locação;

12.4 – Outra qualquer infração às obrigações legais e/ou contratuais;

12.5 – No caso previsto na Cláusula Quarta, “in fine”;

12.6 – Revisão de aluguel residencial ou não residencial;

12.7 – Renovatória;

12.8 – Ação de perdas e danos do imóvel;

12.9 – Se for pedido para o uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro(a), ou para uso residencial de ascendente ou descendente;

12.10 – Ação de cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), luz, água, esgoto, condomínio, contas telefônicas e reformas físicas;

12.11 – Ação de execução ou Ação Ordinária de cobrança de débito

A assistência jurídica gratuita de que trata o “*caput*” desta cláusula, não inclui outras ações cujo ajuizamento seja de conveniência ou interesse da PROPRIETÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A ADMINISTRADORA não se responsabilizará pela segurança e vigilância do imóvel, objeto deste contrato antes e após o término da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A infração a qualquer das cláusulas estabelecidas neste contrato, sujeitará a parte infratora a uma multa correspondente a 03 (três) vezes o valor da taxa, nos termos da Cláusula Quinta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Fica eleito o foro da cidade de Blumenau-SC para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

OUTRAS DIPOSIÇÕES

E por estarem assim contratados assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas.

Blumenau, 21 de Novembro de 2024.



PROPRIETÁRIA - Thayse Correa



ADMINISTRADOR – Vítor Ramos

TESTEMUNHAS:

1.  _____

2. **Assinado eletronicamente**

Página de assinaturas

Vítor Ramos
088.596.449-76
Signatário

Paula Maurina
094.089.789-00
Testemunha

Assinado eletronicamente

Túlio Ramos
078.513.559-66
Testemunha

Thayse Correa
088.754.169-07
Signatário

HISTÓRICO

- 14 mai 2025** 15:42:21 **Vítor Ramos** criou este documento. (Email: ramosimoveis9@gmail.com, CPF: 088.596.449-76)
- 14 mai 2025** 15:42:23 **Vítor Ramos** (Email: ramosimoveis9@gmail.com, CPF: 088.596.449-76) visualizou este documento por meio do IP 186.212.53.196 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil
- 14 mai 2025** 15:42:26 **Vítor Ramos** (Email: ramosimoveis9@gmail.com, CPF: 088.596.449-76) assinou este documento por meio do IP 186.212.53.196 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil
- 15 mai 2025** 11:26:21 **Thayse Correa** (Email: thaysec@outlook.com.br, CPF: 088.754.169-07) visualizou este documento por meio do IP 179.223.203.242 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil
- 15 mai 2025** 11:26:21 **Thayse Correa** (Email: thaysec@outlook.com.br, CPF: 088.754.169-07) assinou este documento por meio do IP 179.223.203.242 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil
- 14 mai 2025** 15:44:08 **Paula Maurina** (Email: paah.maurina@gmail.com, CPF: 094.089.789-00) visualizou este documento por meio do IP 189.113.247.34 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil
- 14 mai 2025** 15:44:14 **Paula Maurina** (Email: paah.maurina@gmail.com, CPF: 094.089.789-00) assinou como testemunha este documento por meio do IP 189.113.247.34 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil
- 14 mai 2025** 15:44:24 **Túlio Ramos** (Email: tulio@ramosbnu.adv.br, CPF: 078.513.559-66) visualizou este documento por meio do IP 181.223.48.106 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil



14 mai 2025
15:45:19



Túlio Ramos (Email: tulio@ramosbnu.adv.br, CPF: 078.513.559-66) assinou como testemunha este documento por meio do IP 181.223.48.106 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil

