

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PARA FINS DE LOCAÇÃO
E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

IMÓVEL:			
MATRÍCULA:	CARTÓRIO: __º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BH	PRAZO DE LOCAÇÃO: 36 MESES	
CONTRATANTE (Proprietário):		NACIONALIDADE:	
ESTADO CIVIL:	PROFISSÃO:	CPF:	RG:
ENDEREÇO:		TELEFONE:	e-mail:
Banco:	Conta: () Corrente/() Poupança	Agência:	Titular:

CONTRATADA: ROBERTO MAGALHÃES IMÓVEIS LTDA., com sede à Rua Manhumirim n.º 1355, Caiçara, Belo Horizonte – MG, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 20.242.384/0001-66 e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/MG sob n.º 1443.

Através do presente instrumento particular, as partes, em comum acordo, resolvem contratar o que se segue:

Cláusula 1ª – DO PRAZO – O presente contrato tem caráter de exclusividade, e enquanto não locado o imóvel, terá vigência pelo período de 90 (noventa) dias, prorrogando-se automaticamente por igual período, sempre que não houver manifestação escrita em contrário. Estando o imóvel locado, o presente contrato se estenderá até a entrega definitiva das chaves pelo locatário.

Cláusula 2ª – DA MULTA PELA RESCISÃO – Durante o prazo inicial de vigência e suas respectivas prorrogações, o presente contrato poderá ser rescindido mediante o pagamento pela parte que propuser a rescisão, de multa equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel pretendido. Estando o imóvel locado, caso a rescisão seja proposta pelo CONTRATANTE, fica obrigado ao pagamento à CONTRATADA da remuneração integral prevista na cláusula 10ª, calculada com base no prazo de vigência do contrato de locação e respectivas prorrogações, além do reembolso das despesas previstas na cláusula 6ª.

Caso o CONTRATANTE venha locar o imóvel, objeto do presente contrato, por intermédio de outra administradora, ou diretamente, à candidato comprovadamente apresentado pela CONTRATADA, através da ficha de visita, será por ele devido à CONTRATADA, multa equivalente à 3 (três) vezes o valor do aluguel pretendido, além do reembolso das despesas previstas na cláusula 6ª.

Cláusula 3ª – DO MANDATO – Visando possibilitar a administração e a prestação de serviços contratados, o CONTRATANTE nomeia e constitui a CONTRATADA sua bastante procuradora, outorgando-lhe os poderes necessários à prestação de serviços, podendo a mesma contratar, assinar, aditar e rescindir contratos de locação, receber aluguéis firmando o respectivo recibo, fazer acordos, dar e receber quitações, transigir, discutir, compromissar, enfim, podendo praticar todos os atos necessários a administração do imóvel, inclusive substabelecer, com ou sem reservas.

Cláusula 4ª – DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO – Fica a CONTRATADA autorizada a aceitar quaisquer das modalidades de garantia locatícia previstas no art. 37, da Lei nº 8.245/91, e desde já autorizada a efetuar a vistoria no imóvel para verificar seu estado de conservação e proceder à locação. A CONTRATADA fica, desde já, autorizada a contratar a locação por valor até 20% (vinte por cento) a menor do valor do aluguel pretendido; inferior a isso, deverá ter a concordância prévia e escrita do CONTRATANTE.

Cláusula 5ª – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA – A CONTRATADA efetuará a locação após criteriosa e rigorosa seleção de pretendentes, verificando a idoneidade, crédito e referências tanto do locatário como dos fiadores, não podendo, no entanto, ser responsabilizada por eventuais prejuízos, em especial a falta de pagamento dos aluguéis e encargos, danos provocados no(s) imóvel(eis), e, ainda, insolvência dos fiadores.

A CONTRATADA promoverá a locação do citado imóvel de acordo com a lei vigente e nos termos do contrato de locação, cujas cláusulas e condições são do inteiro conhecimento do CONTRATANTE, e observado o disposto neste. Após a locação, manterá sob seus cuidados a respectiva administração.

Cláusula 6ª – DA PUBLICIDADE – O CONTRATANTE autoriza, desde já, a CONTRATADA a promover toda e qualquer forma de publicidade necessária à locação do imóvel, podendo fotografar e publicar fotos do imóvel (interna e externamente) em sites, mala direta e outros, ficando responsável pelo reembolso à CONTRATADA das despesas oriundas da publicação de anúncios veiculados na imprensa escrita, que serão levadas à débito, de uma só vez, quando do aluguel do imóvel, ou caso o presente contrato seja rescindido, na rescisão do mesmo, ou ainda, de sua conta corrente, caso seja proprietário de outro imóvel administrado pela CONTRATADA, o que, desde já, fica autorizado.

Cláusula 7ª – DA RESPONSABILIDADE – A CONTRATADA se obriga a envidar todos os esforços e efetivar as providências visando o recebimento de encargos locatícios junto ao locatário e /ou fiador(es), ficando claro que a responsabilidade pelo pagamento de tais encargos é exclusiva do locatário, fiador(es) e/ou da empresa seguradora, se for o caso.

Estando desocupado o imóvel, o CONTRATANTE fica responsável pelo pagamento de todas as despesas referentes ao imóvel, seja a que título for, bem como pela segurança, conservação e manutenção do imóvel, e coleta de correspondências.

Desta forma, nenhuma responsabilidade direta ou indireta será atribuída à CONTRATADA por danos, roubos ou avarias acaso verificados no imóvel antes e/ou durante o período da locação.

Cláusula 8ª – DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA E CUSTAS PROCESSUAIS – A CONTRATADA fica responsável, exclusivamente, pelos honorários advocatícios contratuais das ações de despejo por falta de pagamento e execução de débitos oriundos da locação do imóvel por ela administrado, desde que seja o advogado que ela indicar, por escrito. Para tanto, poderá nomear e constituir advogado com os poderes para o foro em geral, podendo incluir no mandato os poderes de dar e receber quitação, transigir, discutir, fazer acordos e o que mais for necessário ao exercício dos poderes de representação da cláusula “ad judicium”.

As custas e demais despesas processuais referentes às ações mencionadas no “caput” desta cláusula, serão suportadas pelo CONTRATANTE. Caso o CONTRATANTE tenha outro imóvel sob administração da CONTRATADA, a mesma fica desde já autorizada a utilizar dos respectivos créditos para custeio das custas processuais. Em caso de despejo ou penhora de bens em execução, fica a cargo do CONTRATANTE as custas para remoção e encargos de depositário. Havendo dispensa pelo CONTRATANTE de garantia locatícia e/ou aprovação de cadastro do locatário e/ou fiador(es), o CONTRATANTE perderá os benefícios da assistência advocatícia, se responsabilizando pela contratação de advogado, pagamento de honorários e demais despesas.

Cláusula 9ª – DA INTERFERÊNCIA DO CONTRATANTE NOS NEGÓCIOS OBJETO DESTES CONTRATOS – O CONTRATANTE não poderá alterar ou inovar os termos da locação, diretamente com o locatário, sob pena de ficar a CONTRATADA isenta de qualquer responsabilidade pelo que possa resultar das modificações do contrato locatício.

Cláusula 10ª – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA – A CONTRATADA debitará do CONTRATANTE honorários de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do 1º (primeiro) aluguel e encargos, pela intermediação da locação, e mensalmente, honorários de 10% (dez por cento) sobre o aluguel e encargos, a título de administração da locação, estabelecendo-se a taxa de administração da locação mínima de R\$50,00 (cinquenta Reais) mensais.

Para atendimento das despesas decorrentes da cobrança amigável ou judicial, através de seu departamento jurídico, a CONTRATADA fará jus a 50% do valor de todas as multas recebidas do locatário, inclusive multa rescisória, sejam tais multas recebidas judicial ou extra judicialmente.

Cláusula 11ª – DO REPASSE DE VALORES – A CONTRATADA levará a crédito do CONTRATANTE em sua conta bancária, ou de preposto expressamente autorizado, ou ainda disponibilizará em sua sede social, até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao efetivo pagamento por parte do locatário, os valores recebidos a título de aluguéis, descontadas as importâncias referentes à sua remuneração, descritas na cláusula 10ª, as despesas tributárias, bancárias, CPMF (se houver), imposto sobre serviço – ISS, telefonemas interurbanos (se houverem), e outras de qualquer natureza, procedentes da movimentação bancária, locação e administração do imóvel.

Cláusula 12ª – DA VENDA DO IMÓVEL – Se for de interesse do CONTRATANTE vender o imóvel ao locatário, a venda será intermediada pela CONTRATADA, sendo devido os honorários de intermediação desde já fixados em 6% (seis por cento) sobre o valor da venda, suportados pelo aqui CONTRATANTE.

Cláusula 13ª – DA SUCESSÃO E FORO – O presente contrato estende-se aos herdeiros e sucessores das partes, ficando eleito o Foro da Comarca de Belo Horizonte para dirimir quaisquer dúvidas provenientes deste instrumento.

E por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em duas vias, de igual teor e forma, na presença de testemunhas.

Belo Horizonte - MG, quarta-feira, 26 de março de 2008.

CONTRATANTE:

CONTRATANTE

CONTRATADA:

ROBERTO MAGALHÃES IMÓVEIS LTDA.

Testemunhas: 1) _____ 2) _____