

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

(SUGESTÃO DE MINUTA BÁSICA-INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL)

CONTRATANTE: *Antonio Ferreira dos Anjos, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG e inscrito no CPFMF sob nº, residente e domiciliado na rua nº, na cidade de,*

CONTRATADO: *Antonio Ferreira dos Anjos, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº e no CPFMF sob nº, estabelecido com escritório profissional na rua nº, na cidade de, SP.*

OBJETO: *A intermediação e a administração da locação do imóvel sito na rua nº, na cidade de, SP.*

Por este particular instrumento, as partes supramencionadas resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar o presente Contrato de Prestação de Serviços, cujo objeto se encontra declinado no preâmbulo e a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições.

PRIMEIRA: *O CONTRATANTE é legítimo senhor e possuidor do imóvel sito no endereço do preâmbulo, que se encontra atualmente livre e desocupado de pessoas e coisas (ou mobiliado – atenção: se for mobiliado, deverá ser feita relação dos móveis e utensílios que o guarnecem, para constar no contrato de locação, inclusive com o valor de avaliação de cada bem, para facilitar eventual apuração de perdas e danos) (ou com linha telefônica nº - atenção: a fatura de uma linha telefônica pode superar o valor da locação. Assim sendo, o contrato de locação de linha telefônica, deverá ser elaborado sempre em apartado ao do de locação, com outras garantias e cláusulas específicas), tendo interesse em alugá-lo para fins (de temporada) (não residenciais) (residenciais), pelo valor mensal mínimo de R\$ (.....), razão pela qual pretende se utilizar dos serviços do CONTRATADO para promover a seleção dos pretendentes à sua locação e sua subsequente administração.*

SEGUNDA: *Para essa finalidade, se compromete o CONTRATADO a efetuar completo levantamento das informações cadastrais dos eventuais pretendentes, de modo a poder selecionar dentre estes, aquele que vier a ser considerado como o mais indicado.*

§ ÚNICO: *A indicação do pretendente pelo CONTRATADO não obriga o CONTRATANTE, que poderá a seu exclusivo critério, recusá-lo e indicar outro, desde que mediante expressa autorização e sob sua inteira responsabilidade.*

TERCEIRA: *Além do pretendente, se compromete o CONTRATADO a diligenciar para obter a necessária garantia locatícia, que o CONTRATANTE deseja seja feita na forma de (fiança pessoal – cuidados: o fiador não poderá ter antecedentes e deverá residir e ser proprietário de imóvel livre e desembaraçado na mesma comarca da celebração da locação) (seguro-fiança – cuidados: para ter validade, se faz necessário o pagamento do prêmio, nem sempre adimplido pelo locatário, cabendo nesse caso, à administradora ou ao proprietário arcar com esse ônus, para não ficar sem a garantia. Outrossim, o prazo de vigência do seguro normalmente não coincide com o da locação, devendo ser observada atentamente a época de renovação do seguro. Se a locação restar sem garantia, será a administradora responsabilizada pelos eventuais prejuízos causados ao locador) (caução – cuidados: a caução obrigatoriamente deverá ser depositada em conta-poupança, só podendo ser levantada, de comum acordo com o locatário ao término da locação, ou através de ordem judicial. Observar que, como o máximo de caução permitido por lei equivale a três alugueres, dificilmente servirá ela para cobrir uma ação de despejo e eventuais reparos no imóvel).*

QUARTA: *Selecionado o pretendente e obtida a garantia locatícia, com aprovação do CONTRATANTE, compromete-se o CONTRATADO a elaborar e celebrar o respectivo contrato, nele estabelecido o prazo de vigência da locação, desde já estabelecido pelo mínimo de meses (atenção: se for residencial, mínimo de 30 meses, caso contrário a denúncia vazia só poderá ser exercida após cinco anos de vigência da locação. Se for não residencial, para ocupação comercial, o prazo pode ser aquele que venha a ser convencionado, devendo ser lembrado que prazo determinado igual ou superior a cinco anos, mesmo decorrente da soma das prorrogações escritas, confere ao locatário o direito de renovação por igual prazo. Se for não residencial, tendo como locatário pessoa jurídica e ocupante seu titular, diretor, sócio, gerente, executivo ou empregado, o prazo também poderá ser convencionado), com a menção de que caberá ao locatário o pagamento de todos os encargos, inclusive o prêmio de seguro-incêndio, desde já estabelecido pelo valor comercial do imóvel, avaliado em R\$ (caso acordada outra opção, como por exemplo inclusão de condomínio ou IPTU no valor do aluguel, mencionar) e reajuste anual do aluguel pelos índices do (.....).*

QUINTA: *Os honorários devidos pela intermediação eficaz, serão equivalentes ao valor de R\$ (valor igual ao do aluguel) e serão deduzidos (estabelecer a forma de pagamento, em uma única vez, na assinatura do contrato, por ocasião do pagamento do primeiro aluguel, ou em duas parcelas iguais, etc.), ficando desde já estabelecido que a obtenção de majorações do valor locatício, acima dos índices pactuados, dará direito ao CONTRATADO de cobrar do CONTRATANTE a diferença entre o aluguel originalmente pactuado e o majorado, a ser deduzido da mesma forma acima prevista.*

SEXTA: *Pela administração da locação, será devido ao CONTRATADO o percentual de% (.....estabelecer o percentual, que poderá ser de até 10% para repasse após o efetivo recebimento do aluguel, ou de até 20% para aluguel garantido) sobre o valor de cada aluguel mensal, nele incluídos os encargos no caso de eventual mora do(a) locatário(a), deduzido do valor a ser repassado ao CONTRATANTE.*

§ PRIMEIRO: *Os alugueres recebidos pelo CONTRATADO, deduzida a remuneração estabelecida no “caput”, serão repassados ao CONTRATANTE no prazo máximo de dias úteis, através de depósito bancário na conta corrente nº, do banco, ag.*

OU

§ PRIMEIRO: *Tendo em vista que o presente contrato se faz pelo sistema de “aluguel garantido”, serão estes depositados na conta do CONTRATANTE, uma vez deduzida a remuneração estabelecida no “caput”, até o quinto dia útil subsequente ao da data estabelecida para o seu vencimento, independentemente de ter ele sido pago pelo inquilino. Nessa condição, os encargos decorrentes de eventual mora por parte do inquilino, pertencerão por inteiro ao CONTRATADO.*

SÉTIMA: *Além do já estabelecido nas cláusulas anteriores, obriga-se o CONTRATADO:*

- a. verificar o estado do imóvel, antes e após o término da locação, lavrando para isso os necessários termos de vistoria;*
- b. divulgar, pelos meios usuais e a seu critério, a oferta da locação;*
- c. cobrar os alugueres e respectivos encargos nas épocas convencionadas, deles deduzindo os honorários devidos;*

- d. tomar as medidas judiciais que se fizerem necessário, para cobrar os alugueres impagos ou promover o despejo do inquilino, cabendo ao CONTRATANTE (convencionar se os honorários do advogado e as despesas judiciais serão pagas ou não pelo CONTRATANTE. Caso sejam pagas, se serão antecipadas ou ressarcidas posteriormente), assinando para este fim e neste ato o competente instrumento de mandato (ou no momento em que vier a ser solicitado);
- e. providenciar nos reparos que se fizerem necessário para a conservação do imóvel na vigência da locação, mediante expressa autorização do CONTRATANTE e à vista de orçamentos elaborados por profissionais competentes.

§ ÚNICO: Fica estabelecido que, as ações que venham a objetivar a desocupação do imóvel, seja pelo término do prazo contratual ou para uso próprio, bem como as revisionais de aluguel, (convencionar) ...terão as custas processuais e os honorários advocatícios suportados exclusivamente pelo CONTRATANTE outerão as custas processuais e os honorários advocatícios suportados exclusivamente pelo CONTRATADO.

- OITAVA:** Em contrapartida se obriga o CONTRATANTE:
- não interferir na relação jurídica existente entre o CONTRATADO e o inquilino e/ou fiadores, sem prévia ciência do CONTRATADO;
 - não receber, sob qualquer hipótese, na vigência desse contrato e diretamente do inquilino e/ou fiador, valores referentes a locação ou as chaves do imóvel;
 - conceder ao CONTRATADO a exclusividade para a intermediação da venda do imóvel objeto deste, caso venha futuramente a decidir pela sua alienação e não tenha o locatário interesse em adquiri-lo;

NONA: O CONTRATADO fica isento de qualquer responsabilidade por fatos alheios à administração da locação, como arrombamentos, ocupação indevida, cessão irregular da locação e eventuais danos a ele causados em razão desses fatos, comprometendo-se, porém, a tomar as medidas judiciais ou extrajudiciais que estiverem ao seu alcance, mediante autorização expressa do CONTRATANTE, (convencionar)a quem caberá arcar com os ônus processuais e honorários advocatícios ou cabendo ao CONTRATADO arcar com os ônus processuais e honorários advocatícios.

DÉCIMA: O presente instrumento terá o mesmo prazo de vigência do contrato de locação, sendo reservado ao CONTRATADO o direito de rescindir o presente contrato, sem motivo justificado, desde que mediante expresso aviso com antecedência mínima de trinta dias, uma vez prestadas as contas devidas na sua vigência e entregue ao CONTRATANTE toda a documentação em seu poder.

DÉCIMA-PRIMEIRA: Ao CONTRATANTE, por sua vez, caberá o mesmo direito, após ressarcimento de eventuais despesas pendentes ou antecipações efetuadas, além do pagamento de indenização correspondente aos honorários que teria o CONTRATADO direito a receber até o término do prazo determinado da locação. Uma vez comprovada a falta de cumprimento de qualquer obrigação por parte do CONTRATADO, o presente instrumento poderá ser rescindido pelo CONTRATANTE sem aviso-prévio e com dispensa de qualquer indenização.

§ ÚNICO: Fica convencionado entre as partes que, no caso de eventual rescisão antecipada do contrato de locação, caberá ao CONTRATADO o direito à metade da multa indenizatória devida pelo locatário.

DÉCIMA-

SEGUNDA: Fica eleito o Foro da Comarca de, para a solução das questões decorrentes do presente instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que lhes possa ser.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em duas vias de igual teor e forma e na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

..... de de 2005

Contratante

Contratado

TESTEMUNHAS

OBSERVAÇÃO: A presente minuta é apenas uma sugestão, nela informadas as cláusulas básicas de um contrato de administração, às quais deverão ser adicionadas outras que vierem a ser necessárias, em face das características particulares e inerentes a cada locação.

REVISADA EM MARÇO DE 2013