

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir qualificadas ajustam, entre si, a administração e intermediação da locação do imóvel abaixo descrito e caracterizado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

Contratante/Proprietário: VALDENIRA SOUZA MOREIRA, brasileira, casada, analista de recursos humanos, portadora da carteira de identidade RG nº 1704422 SSP/PA e do CPF nº 442.524.802-30, residente e domiciliada nesta cidade, doravante denominada **CONTRATANTE**.

Contratada/Administradora: IMOBILIÁRIA ALHO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 03.295.743/0001-24, Inscrição Estadual nº 15207162-8 e CRECI/PA-J 247, sediada nesta cidade, na Rua Floriano Peixoto, nº 427, Térreo, Bairro Centro, representada, alternativamente, por quaisquer dos seus sócios: **FILIFE SOARES ALHO**, brasileiro, casado, advogado e corretor de imóveis, portador da carteira de identidade profissional OAB/PA 18.214 e do CPF nº 993.851.042-68; **PAULO DE MENDONÇA ALHO** e **ELIZABETH SOARES ALHO**, ambos brasileiros, casados, ele corretor de imóveis e advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 5745464 PC/PA e do CPF nº 120.353.782-49, ela empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 422.793-1/SSP-PA e do CPF nº 375.277.389-87, doravante denominada **ADMINISTRADORA/CONTRATADA**.

Imóvel: Casa situada na Rua Magnolia, nº 1119, bairro Aeroporto Velho, CEP: 68010-190, nesta cidade de Santarém-PA.

Cláusula Primeira: O **CONTRANTE**, na qualidade de proprietária do imóvel não residencial acima mencionado, autorizam, desde já, a **CONTRATADA** a administrá-lo com exclusividade, devendo, para tanto, promover a divulgação do imóvel, selecionar locatário e fiadores (ou outra modalidade de garantia legalmente admitida) elaborar e renovar contratos de locação, estipular cláusulas, preços, prazos, multas, receber aluguéis e promover tudo que julgar conveniente para o fiel cumprimento do presente contrato.

Parágrafo único: O **CONTRATANTE** declara que o mencionado imóvel é de sua propriedade e que o mesmo encontra-se livre e desimpedido para o fim que se destina.

Cláusula Segunda: A **PROPRIETÁRIA** estabelece, como preço mínimo para locação do imóvel, o valor de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**, ficando a cargo da **ADMINISTRADORA** determinar e estipular tudo mais que se fizer necessário.

Parágrafo primeiro: O imóvel conta com sistema de produção de energia solar, com capacidade de **1.500k/kwats**, estando incluso no valor do aluguel a utilização desta franquia de energia. Quaisquer excedentes de consumo deverão ser suportados pelo LOCATÁRIO.

Cláusula Terceira: Pelos serviços de administração, a **PROPRIETÁRIA** pagará à **ADMINISTRADORA** a taxa mensal de 10% (dez por cento) calculada sobre o total do recibo do aluguel.

Parágrafo Único: Na primeira locação ou sempre que ocorrer nova locação ou renovação, a **PROPRIETÁRIA** pagará à **ADMINISTRADORA** o valor equivalente a 100% (cem por cento) do primeiro aluguel vigente, a título de taxa de intermediação imobiliária, conforme o disposto no inciso VII, do artigo 22, da Lei 8.245/91.

Cláusula Quarta: A **ADMINISTRADORA** obriga-se a repassar o aluguel aos PROPRIETÁRIOS até o 5º (quinto) dia útil transcorrido após o pagamento do mesmo por parte do LOCATÁRIO, acrescendo-se ao valor do aluguel, no caso de atraso por parte do LOCATÁRIO, multa e juros (deduzida das mesmas a quantia de 10%).

Cláusula Quinta: Em caso de rescisão antecipada de eventual contrato de locação ou qualquer outra infração contratual ocasionada pelo Locatário que dê causa à multa contratual, reverter-se-á em favor da ADMINISTRADORA a quantia correspondente a 20% (vinte por cento) desta MULTA, devendo ser repassada aos proprietários, assim que efetuado o pagamento por parte do locatário, a quantia restante (80%).

Cláusula Sexta: A PROPRIETÁRIA se responsabiliza a entregar à administradora todas as despesas ordinárias do imóvel devidamente em dia, tais como talões de luz, água, IPTU e condomínio, ficando a cargo da ADMINISTRADORA, durante o período que o imóvel encontrar-se alugado, cobrar tais despesas do Locatário.

Parágrafo único: No período em que o imóvel encontrar-se desalugado, o pagamento de quaisquer taxas, impostos ou valores que incidam ou venham a incidir sobre o mesmo é de inteira responsabilidade do PROPRIETÁRIO.

Cláusula Sétima: A ADMINISTRADORA não será responsável por eventuais invasões, depredações e estragos que porventura venha sofrer o imóvel enquanto este não estiver alugado, ficando a cargo da PROPRIETÁRIA, neste intervalo, a guarda, manutenção e zelo do bem.

Parágrafo único: Considerando que o imóvel encontra-se parcialmente mobiliado, durante a locação a administradora não poderá ser responsabilizada pelo desgaste natural decorrente do uso normal das mobílias e equipamentos que guarnecem a casa.

Cláusula Oitava: Caso haja necessidade da realização de reparos estruturais no imóvel ao longo da locação, inclusive os decorrentes de vícios ocultos, a responsabilidade será da PROPRIETÁRIA, devendo a ADMINISTRADORA dar ciência ao mesmo sobre tais.

Cláusula Nona: O prazo de vigência deste instrumento é de 06 (seis) meses, a contar da data de sua assinatura, e será renovado automaticamente desde que não haja interesse

das partes em rescindi-lo no seu vencimento; ficando a ADMINISTRADORA desobrigada a efetuar quaisquer pagamentos a PROPRIETÁRIA enquanto o imóvel encontrar-se desalugado.

Parágrafo primeiro: Caso o imóvel seja alugado, este contrato será automaticamente prorrogado pelo mesmo período da locação.

Parágrafo segundo: Se durante a locação do imóvel a proprietária rescindir o presente contrato de administração, ficará obrigado a pagar à ADMINISTRADORA a quantia correspondente a 10% (dez por cento) dos aluguéis vincendos referentes aos meses que restarem para o cumprimento do mesmo e demais honorários aqui convencionados.

Parágrafo terceiro: Se quaisquer das partes resolver rescindir o presente contrato durante sua vigência, nos períodos em que o mesmo encontrar-se desalugado, pagará a outra, a título de multa, a quantia correspondente ao valor de 01 (um) aluguel fixado à época da rescisão.

Cláusula Décima: Fica a cargo da ADMINISTRADORA efetuar cobrança judicial e/ou a competente ação de despejo, nesta comarca, nos casos de atraso de alugueres, acessórios da locação e demais infrações contratuais, desde que a locação tenha sido contratada por esta ou desde que não tenha havido intervenção dos PROPRIETÁRIOS na referida contratação, correndo por conta da ADMINISTRADORA os custos decorrentes de HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS e por conta do PROPRIETÁRIO todas custas e emolumentos judiciais, inclusive caução, quando estes forem necessários à propositura da demanda;

Parágrafo primeiro: Caso o processo judicial evolua para grau recursal, as despesas referentes aos honorários advocatícios, deslocamento, custas e emolumentos judiciais serão de responsabilidade da CONTRATANTE.

Parágrafo segundo: Desobriga-se a ADMINISTRADORA a ajuizar as demandas judiciais previstas nesta cláusula se a PROPRIETÁRIA: recusar-se a assinar, em tempo hábil, procuração AD JUDICIA com cláusula específica para ajuizamento de demanda judicial; recusar-se a comparecer em eventual audiência judicial cuja sua presença seja obrigatória; recusar-se a arcar, quando necessário, com as custas judiciais; e/ou caso autorize acordo com o locatário, ainda que verbalmente;

Parágrafo terceiro: Caso a demanda judicial seja extinta pelo não comparecimento injustificado da PROPRIETÁRIA à audiência designada, o pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios serão de sua inteira responsabilidade, ficando desobrigada a ADMINISTRADORA a promover nova demanda judicial.

Cláusula Décima Primeira: Desde logo concede o proprietário à administradora poderes expressos e especiais administrar o imóvel de forma integral, bem como para constituir advogado, ao qual poderá outorgar plenos poderes para o foro em geral e mais poderes especiais para receber, dar quitação, confessar, desistir, firmar compromissos, cobrar aluguéis em atraso e promover todas as medidas urgentes e necessárias ao resguardo dos direitos da proprietária.

Cláusula Décima Segunda: A administradora compromete-se a dispor de todos os esforços e medidas para melhor seleção e aferição dos locatários e fiadores para o imóvel, podendo, inclusive, recusar propostas que não satisfaçam as condições seguras da locação.

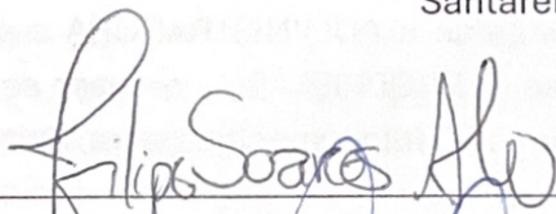
Cláusula Décima Terceira: Em conformidade com o Código Civil, por ser de mandado a relação entre as partes, a CONTRATADA assume, perante a CONTRATANTE, **obrigação de meio e não de fim**, ou seja, a CONTRATADA não poderá garantir que o fim almejado na locação será alcançado. Neste sentido, os serviços prestados pela CONTRATADA não abrangem a garantia dos aluguéis em caso de inadimplência, bem como não abrangem a garantia do cumprimento de qualquer outra obrigação decorrente do contrato de locação. No entanto, é dever da CONTRATADA promover todas as medidas extrajudiciais necessárias ao recebimento de eventuais créditos do contrato de locação.

Cláusula Décima Quarta: As partes facultam e aceitam, para todos os fins de direito e validade deste contrato, a possibilidade de que as respectivas assinaturas sejam realizadas de forma digital, mediante autoridade certificadora ou via plataforma GOV.BR.

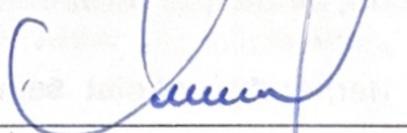
Cláusula Décima Quinta: As partes elegem o foro da comarca de Santarém para dirimir quaisquer dúvidas resultantes do presente contrato.

E por estarem de acordo com tudo acima convencionado, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, diante de duas testemunhas, obrigando-se fielmente ao seu cumprimento em todos os seus termos, por si e seus sucessores.

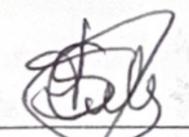
Santarém, 13 de dezembro de 2024.



CONTRATADA/ADMINISTRADORA



VALDENIRA SOUZA MOREIRA



TESTEMUNHA



TESTEMUNHA