

CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL, que entre si fazem, **GMI - Grupo Mineiro de Imóveis Ltda**, inscrita no CNPJ sob o n.º **42.771.485/0001-67**, CRECI – PJ 2427 , estabelecida nesta Cidade na **Av. Contorno, 1312 Loja 02 – Bairro FLORESTA – BH/MG**, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, a seguir denominada simplesmente **ADMINISTRADORA** e _____, inscrito(a) no **CIC** sob o n.º _____, residente e domiciliado na _____, a seguir denominado(a) simplesmente **PROPRIETÁRIO(A)**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I - OBJETO E FINALIDADE

A finalidade do presente Contrato é a Intermediação da locação e a administração, do(s) imóvel (eis) pertencente(s) ao (a) **PROPRIETÁRIO (A)**, a seguir discriminado(s): _____

CLÁUSULA II - DEVERES DA ADMINISTRADORA

1. Atender todos os expedientes correlatos à administração, como: ajustar, renovar, rescindir contrato(s) de locação (ões), estipulando cláusulas e condições. Receber alugueis e encargos, creditando-os na conta corrente do (a) **PROPRIETÁRIO (A)**. Promover o seguro contra incêndio a cargo do (a) **INQUILINO (A)**.

2. Creditar na conta corrente do (a) **PROPRIETÁRIO (A)**, até o **QUINTO** dia do vencimento, o valor do aluguel, deduzido as taxas aqui pactuadas. Em caso de inadimplência do (a) **INQUILINO (A)**, o pagamento só será depositado na conta corrente do (a) **PROPRIETÁRIO (A)** quando da efetiva compensação do pagamento locatício, acrescido de multa relativa ao período em mora.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso haja adiantamento espontâneo de aluguel (éis), tributos e demais encargos da locação ao (a) **PROPRIETÁRIO (A)** pela **ADMINISTRADORA**, ainda não recebida(s) do (a) **INQUILINO (A)**, e havendo cobrança, em juízo ou fora dele, de multa, juros, correção monetária e honorários advocatícios, por possíveis atrasos do (a) inquilino (a), estes reverterão totalmente à **ADMINISTRADORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A **ADMINISTRADORA** não responderá pelos danos que vier a sofrer o imóvel, quer esteja desocupado, resultantes de depreciações, furtos e estragos produzidos por terceiros ou em decorrência de caso fortuito e força maior, e se alugado, responderá o (a) **INQUILINO (A)** de acordo com o termo de vistoria assinado no ato da locação.

CLÁUSULA III - DEVERES DO (A) PROPRIETÁRIO (A)

1. Respeitar um período de carência enquanto o imóvel estiver locado, a contar da data de assinatura do contrato de locação firmado entre as partes. A carência ora prevista será automaticamente reinstaurada, nos termos acima, relativamente a qualquer imóvel (eis) objeto deste contrato, sempre que haja mudança de **INQUILINO (A)** e, conseqüentemente, novo contrato de locação. Na hipótese do imóvel não estiver alugado, poderá o (a) Proprietário (a) retirar o imóvel, respeitando o período de carência e mediante ao pagamento de **eventuais saldos devedores em sua conta corrente**.

2. Aceitar os critérios da **ADMINISTRADORA** na seleção de candidato(s) a inquilino(s), bem como as modalidades de fiança aprovadas pela normas vigentes, fiadores, **SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA**, **TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO**, **GARANTIA DE LOCAÇÃO**, etc, ficando por este instrumento devidamente pactuado, que não caberá nenhuma responsabilidade ou conseqüências outras, contra a **ADMINISTRADORA**, pela eventual futura impontualidade de qualquer obrigação assumida pelo(a) inquilino(a) (s) e/ou seu(s) fiador(es), se, no ato da aceitação dos mesmos, as investigações consultadas os derem como capazes e idôneos.

3. Responder por todas as despesas do imóvel enquanto estiver desocupado, e exclusivamente, a responsabilidade pela segurança, conservação e manutenção do imóvel, bem como a coleta das correspondências, cobranças de condomínio, IPTU, água, luz e quaisquer outras que porventura forem enviadas para o imóvel até a entrega das chaves ao **LOCATÁRIO**.

4. **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** declara, nessa oportunidade, ter conhecimento de todas as regras estabelecidas pela **RECEITA FEDERAL** para o recolhimento do **IMPOSTO DE RENDA(CARNÊ-LEÃO e MENSALÃO)** este **último opcional**, principalmente ao que se refere a prazos, formas e percentuais para a sua regular efetivação.

CLÁUSULA IV - ASSISTÊNCIA JURÍDICA

1. A **ADMINISTRADORA** deverá requerer as medidas cabíveis, inclusive judicialmente contra o(s) inquilino(s) infrator(es) do Contrato de Locação, no caso do mesmo se tornar inadimplente, correndo as despesas judiciais e honorárias advocatícios sem qualquer ônus para o(a) **PROPRIETÁRIO(A)**, salvo as despesas e encargos incidentes do(s) imóvel(eis), bem como as despesas judiciais para fins de ingresso de ações de retomada, vistoria judicial, revisional de aluguel, as quais serão adiantadas pelo(a) **PROPRIETÁRIO(A)** à **ADMINISTRADORA**, e se posteriormente ressarcidas pelo(a) **INQUILINO(A)** faltoso(a) serão creditados na sua conta corrente.

2. **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** outorga, neste ato, à **ADMINISTRADORA**, além dos mencionados, amplos poderes para fins de agir em seu nome em tudo quanto disser respeito à administração do(s) imóvel (eis) acima especificado(s), inclusive assinar Contratos de Locação e intimações, objeto do presente, conforme supra definido, podendo para tal, representá-lo(a) perante qualquer repartição Pública, Federal, Estadual ou Municipal, Ministério em geral, Justiça especial de pequenas causas, podendo ainda, assinar notificações, nomearem Advogados com poderes da cláusula **ADJUDICIA** para o foro em geral e justiça especial de pequenas causas. Propor e variar de ações, acordar, concordar, discordar, transigir, desistir, recorrer, passar recibos, receber e dar quitação.

CLÁUSULA V - DOS HONORÁRIOS

PAGARÁ O (A) PROPRIETÁRIO (A):

1. Pela administração do(s) imóvel (eis), uma taxa de **10% (Dez por cento)** incidente sobre os valores recebidos de alugueis, mais os impostos que o Governo determinar para a transação de pagamentos/recebimentos sobre cheques, durante todo o período da administração do imóvel (eis) sob a responsabilidade da contratada. A Comissão prevista nesta cláusula não poderá, em hipótese alguma ser inferior a R\$70,00 (Setenta reais), ainda que este valor ultrapasse o percentual de **10%(Dez por cento)**.

2. Caso no futuro, o(a) PROPRIETÁRIO(A), venha a vender o(s) imóvel(éis) para o(a) INQUILINO(A) com o Contrato de Locação em vigor ou prorrogado, uma comissão de **6% (seis por cento)** sobre o valor da transação.

3. Pela intermediação da locação e análise para aprovação das fichas cadastrais dos pretendentes, uma taxa equivalente a **50% (cinquenta por cento)** incidente sobre o valor do aluguel mensal contratado, de uma só vez, e a cada contratação de locação que se fizer durante a vigência do presente. No caso de Renovação do Contrato de Locação, após 30 meses, será deduzido, do primeiro aluguel com o valor reajustado, o percentual de 30% (trinta por cento), a título de remuneração pelo trabalho de negociação com o Locatário e nova avaliação das fichas cadastrais.

CLÁUSULA VI - DA PUBLICAÇÃO

Poderá a contratada promover qualquer tipo de divulgação do(s) imóvel (éis), bem como instalar placa(s).. O(A) PROPRIETÁRIO(A) somente arcará com as divulgações pela WEB que serão cobradas mensalmente o reembolso de **R\$50,00 (Cinquenta reais)**, a partir da data da assinatura deste.

CLÁUSULA VII - DO PRAZO

O presente Contrato tem caráter de exclusividade e vigorará, enquanto não estiver locado o imóvel, por um período de 90(noventa) dias, que se prorrogará, automaticamente e por prazo idêntico, sempre que não houver manifestação escrita em contrário.

§ 1º. O presente Contrato é celebrado pelo prazo a contar da assinatura do Contrato de Locação, prorrogável automaticamente por igual período, até a desocupação efetiva do imóvel e entrega das chaves pelo(a) Locatário(a).

§ 2º. As partes, livremente e sem qualquer coação ou induzimento, convencionam como penalidade compensatória, por rescisão antecipada do presente, multa equivalente ao valor de **03(três) aluguéis** vigentes quando de sua denúncia, a ser paga pela parte que propuser a rescisão após a celebração do contrato de locação com o Locatário. A multa é irredutível e não poderá ser atenuada sob o fundamento de cumprimento parcial da obrigação.

§ 3º. Igual penalidade, também será devida, na forma da lei civil, caso o(a) PROPRIETÁRIO(A) vier a locar o imóvel objeto do presente contrato, através de outra administradora, ou diretamente a candidato comprovadamente apresentado pela **ADMINISTRADORA**.

CLÁUSULA VIII - DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

Em todas as multas recebidas do(a) Inquilino(a), amigável ou judicialmente, por infração contratual de qualquer natureza, os contratados terão direitos a uma participação de **50% (cinquenta por cento)** de seu valor, a título de remuneração extra e atendimento das despesas decorrentes da cobrança amigável ou judicial, através de seu Departamento Jurídico.

CLÁUSULA IX - DA OBRIGAÇÃO

O presente instrumento obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores, em todos os termos, cláusula e condições.

CLÁUSULA X - DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

O(A) **PROPRIETÁRIO(A)** concede, neste ato à **ADMINISTRADORA**, poderes para fins de celebrar Contrato de Locação por um prazo de **30 (trinta) meses**, com aluguel mensal de **R\$** _____ (_____) isentando o(a) Locatário(a) do pagamento da Multa Contratual constante no Contrato de Locação, caso o mesmo manifeste interesse em desocupar após o 12º mês de vigência, devendo, porém, nas locações subsequentes, ser reajustado nos termos e pelos índices oficiais vigentes à época da prorrogação ou relocação, ficando, portanto, nesta hipótese, excluída a exigência de prévia consulta ao **PROPRIETÁRIO** quanto ao valor do reajustamento ou relocação.

CLÁUSULA XI - DO DEPÓSITO BANCÁRIO

Banco: _____ **Agência:** _____ **C/C** _____
A/ F do Proprietário.

CLÁUSULA XII - DA CONSERVAÇÃO E CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Declara o(a) **PROPRIETÁRIO(A)**, nos termos do **art.22, inciso I, da Lei 8245/91**, que entrega para administração o imóvel objeto do presente contrato totalmente liberado para o exercício da posse mansa e desembaraçada, e, ainda, que o mesmo encontra-se em estado de conservação capaz de servir completamente ao uso a que se destina.

§ **ÚNICO** - Caso haja necessidade de fazer quaisquer reparos, consertos e substituições de peças, acessórios ou mesmo pintura, estes serão feitos pelo(a) **PROPRIETÁRIO(A)** ou pelo futuro(a) **INQUILINO(A)** com a apresentação de orçamentos para aprovação. Sabendo o(a) **PROPRIETÁRIO(A)** que a administradora não responsabiliza por qualquer indicação feita a profissionais que atuam nestas áreas.

CLÁUSULA XIII - DO FORO

As partes contratantes elegem o foro desta Cidade de **Belo Horizonte**, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilégio que seja ou possa vir a ser, para dirimir qualquer ação ou procedimento judicial resultante de obrigações ou direitos decorrentes do presente Contrato.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02(duas) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Belo Horizonte,

PROPRIETÁRIO(A) : _____

ADMINISTRADORA: _____
GMI - Grupo Mineiro de Imóveis Ltda.

TESTEMUNHAS: