



BANCO DE FERRAMENTAS

Contrato de Administração de Locação de Imóvel

Modelo editável para contratação de serviços imobiliários com administração

ORIENTAÇÃO AO ALUNO

Substitua todos os campos entre colchetes, confira cada condição comercial e jurídica e exclua esta página antes da assinatura.

01 CONFERÊNCIA ANTES DE UTILIZAR

- Identifique corretamente proprietária(o), imobiliária, imóvel, contatos e dados bancários.
- Defina os serviços efetivamente contratados e confira os poderes concedidos à administradora.
- Revise percentuais, remuneração pela intermediação, despesas, honorários e condições de renovação.
- Confira prazos de prestação de contas, repasse, aviso de rescisão e eventual remuneração pela rescisão.
- Valide as referências legislativas, o tratamento de dados, o foro e a forma de assinatura com orientação jurídica adequada ao caso.
- Remova dados pessoais, nomes empresariais e informações remanescentes do modelo original.

02 CAMPOS DESTACADOS

Partes	qualificação completa da contratante e da contratada
Imóvel	endereço completo e identificação da unidade
Comercial	percentuais, remunerações, despesas e dados bancários
Operação	garantias aceitas, prazos e sistema de armazenamento
Jurídico	referências legais, foro, poderes e condições de rescisão
Assinaturas	cidade, data, representantes e testemunhas

ATENÇÃO

O conteúdo-base foi preservado, com ajustes de ortografia, concordância, apresentação e substituição de dados específicos por campos editáveis. Nenhuma condição deve ser aplicada automaticamente sem conferência do contrato e do caso concreto.

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Instrumento particular de prestação de serviços imobiliários

Por este instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços, de um lado, **[NOME / RAZÃO SOCIAL DA CONTRATANTE]**, **[NACIONALIDADE]**, **[ESTADO CIVIL]**, **[PROFISSÃO]**, portadora(or) do documento de identidade nº **[RG]**, inscrita(o) no CPF sob o nº **[CPF]**, com endereço eletrônico **[E-MAIL]**, telefone **[TELEFONE]**, residente e domiciliada(o) em **[ENDEREÇO COMPLETO]**, doravante denominada(o) CONTRATANTE; e, de outro lado, **[NOME EMPRESARIAL DA IMOBILIÁRIA]**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **[CNPJ]**, com sede em **[ENDEREÇO COMPLETO]**, com endereço eletrônico **[E-MAIL]**, doravante denominada CONTRATADA, têm entre si justo e contratado o presente contrato de administração de imóvel, que se regerá pelos termos seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL

A CONTRATANTE declara ser legítima proprietária do imóvel localizado em **[ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL]**.

§1º - Declara a CONTRATANTE que o referido imóvel se encontra livre e desembaraçado de pessoas e coisas, disponível para locação.

§2º - A locação do imóvel objeto do presente contrato será realizada de acordo com a Lei nº 8.245/1991, a referência indicada no documento-base à Lei nº 12.221/2009, o Código Civil, o Código de Processo Civil e as medidas provisórias vigentes, devendo as referências ser conferidas antes da utilização.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS SERVIÇOS CONTRATADOS

A CONTRATANTE constitui a CONTRATADA como procuradora para administrar e assessorar a locação do imóvel acima descrito; elaborar e assinar contrato de locação com cláusulas e condições necessárias e/ou convenientes; elaborar termos de vistoria; receber valores a título de aluguel; dar e receber quitação; assinar recibos de aluguel e compromissos; calcular e corrigir, nas épocas próprias, o valor do aluguel; emitir cobranças; conferir pagamentos; encaminhar notificações extrajudiciais; contratar advogado para demandas de cobrança; e contratar locação residencial por prazo inferior, igual ou superior a 30 (trinta) meses.

§1º - Em caso de necessidade de demanda judicial para ações de cobrança de locações e/ou acessórios, não haverá cobrança de honorários iniciais, sendo devidos **[PERCENTUAL DE ÊXITO]**% no êxito da ação, conforme condição a ser conferida entre as partes. O serviço não acarretará cobrança de honorários iniciais quando a CONTRATADA já contar com escritório de advocacia para assessoria jurídica dos seus clientes.

§2º - No tocante às ações de despejo e a outras demandas necessárias e decorrentes do contrato de locação, os honorários advocatícios serão ajustados previamente com a CONTRATANTE.

§3º - A CONTRATADA não será responsável pelo pagamento dos acessórios relativos ao imóvel, tais como eventual condomínio, IPTU, Taxa de Incêndio, entre outros, que ficarão a cargo da CONTRATANTE. A CONTRATADA efetuará a cobrança dos acessórios no mesmo boleto da locação ao(à) LOCATÁRIO(A) e realizará o respectivo reembolso na prestação de contas à CONTRATANTE.

§4º - A CONTRATANTE informa que aceita **[MODALIDADES DE GARANTIA LOCATÍCIA ACEITAS]**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PAGAMENTO

O valor do primeiro aluguel será destinado à CONTRATADA para remunerá-la pela intermediação negocial, livre de quaisquer taxas, descontos, impostos, carências e emolumentos.

§1º - Pelos serviços elencados na CLÁUSULA SEGUNDA, a CONTRATADA receberá ainda o percentual mensal de **[PERCENTUAL DE ADMINISTRAÇÃO]**%, incidente sobre o valor do aluguel, multa, juros, correção e demais penalidades determinadas no contrato de locação, inclusive sobre a multa de rescisão.

§2º - Na hipótese de a primeira locação resultar em valor proporcional e não integral, no mês seguinte será descontado o saldo remanescente para complementar a remuneração mencionada no caput desta cláusula, acrescido do percentual de administração pela atividade iniciada.

§3º - A CONTRATADA fica autorizada a debitar mensalmente os honorários pactuados entre as partes, obrigando-se a repassar à CONTRATANTE o saldo remanescente na conta de titularidade de [TITULAR], agência [AGÊNCIA], conta [CONTA], Banco [BANCO].

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

A CONTRATANTE obriga-se a arcar com todas as custas de eventuais processos judiciais, além de fornecer, dentro do prazo solicitado, todos os elementos, informações e documentos necessários ao bom e fiel desempenho dos trabalhos realizados pela CONTRATADA.

§1º - Havendo, na administração da locação, despesas com cartório, reconhecimento de firmas, autenticações ou outras devidamente comprovadas e de responsabilidade da CONTRATANTE, tais valores poderão ser abatidos quando do recebimento do aluguel, ainda que em mês diferente daquele em que o custo foi realizado.

§2º - É de responsabilidade da CONTRATANTE a manutenção do imóvel em bom estado durante o período em que estiver desocupado e aguardando locação, ficando a CONTRATADA isenta de responsabilidade por eventuais estragos resultantes de depredação por terceiros ou de qualquer outra natureza.

§3º - São também de responsabilidade da CONTRATANTE os consertos em geral relativos aos estragos no imóvel decorrentes do uso normal após cada desocupação.

§4º - Durante a vigência deste contrato, especialmente quando algum inquilino ou fiador estiver sendo executado, a CONTRATANTE não deverá realizar entendimentos ou recebimentos diretos com locatários ou fiadores sem a ciência e a anuência da CONTRATADA.

§5º - A CONTRATANTE deverá informar à CONTRATADA, com pelo menos [PRAZO] dias de antecedência ao vencimento da locação, todos os valores acessórios a serem cobrados do inquilino, de forma discriminada e comprovada, exceto se já tiver fornecido cópias das cobranças e eventuais senhas de acesso aos boletos.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

A CONTRATADA obriga-se a desempenhar suas atividades com zelo, profissionalismo, ética e probidade.

§1º - Enviar à CONTRATANTE, em até [PRAZO] dias, prestação de contas em planilha com resumo dos valores relativos à locação em curso.

§2º - O valor remanescente dos aluguéis e o montante total dos acessórios deverão ser depositados pela CONTRATADA na conta bancária indicada na cláusula terceira, ressalvando-se que, em caso de inadimplência do inquilino, a CONTRATADA não terá responsabilidade pelo atraso nos pagamentos.

§3º - É de responsabilidade da CONTRATADA o custo dos investimentos operacionais da locação descritos no documento-base, tais como anúncios, placas, faixas, elaboração do termo de vistoria e visitas do corretor ao imóvel com interessados, conforme o escopo efetivamente contratado.

§4º - Compete à CONTRATADA realizar a cobrança do inquilino em caso de atraso ou inadimplência, bem como cobrar as penalidades previstas no contrato de locação.

CLÁUSULA SEXTA - DA VIGÊNCIA E DA RESCISÃO

O presente contrato de prestação de serviços vigorará por prazo indeterminado a partir de sua assinatura e poderá ser rescindido mediante comunicação escrita da parte interessada à outra com antecedência mínima de [PRAZO DE AVISO] dias.

§1º - Na hipótese de rescisão deste instrumento durante a vigência do contrato de locação, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o equivalente a [QUANTIDADE] meses do valor correspondente ao percentual acordado, calculado sobre o valor da locação praticado à época.

§2º - O presente contrato obriga a CONTRATANTE, seus herdeiros e sucessores, nos termos da referência ao artigo 1.997 do Código Civil constante do documento-base, a ser conferida antes da utilização.

§3º - Qualquer tolerância das partes quanto ao descumprimento das cláusulas deste contrato constituirá mera liberalidade, não configurando renúncia ou novação, podendo as disposições ser exigidas a qualquer tempo.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Na hipótese de renovação do contrato de locação, aplicam-se as disposições seguintes, preservadas as demais cláusulas deste instrumento.

§1º - Na hipótese de renovação do contrato de locação vigente, será pago à CONTRATADA o equivalente a **[PERCENTUAL OU VALOR]** do primeiro aluguel, em razão da elaboração de novo contrato, do laudo de vistoria e da nova análise de ficha.

§2º - A CONTRATADA fica autorizada a deduzir, no recebimento do primeiro aluguel, o valor correspondente ao parágrafo anterior, mantendo-se o percentual de administração nos meses subsequentes pela continuidade dos serviços.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

A CONTRATANTE não dispensará penalidade prevista no contrato de locação que resulte em perda pecuniária da CONTRATADA. Caso o faça, compromete-se a pagar à CONTRATADA a remuneração calculada pelo percentual contratado.

CLÁUSULA NONA - DA PROTEÇÃO DE DADOS

Durante a vigência deste contrato, a CONTRATADA poderá compartilhar dados e documentos recebidos da CONTRATANTE com terceiros para cumprir o objeto contratual, inclusive repartições públicas municipais, estaduais e federais, advogados, corretores de imóveis parceiros, órgãos envolvidos em processos judiciais e procedimentos administrativos e cartórios de notas e de imóveis, observado o dever de sigilo e proteção dos dados recebidos.

§1º - Os documentos enviados pela CONTRATANTE serão arquivados nos computadores da CONTRATADA, no sistema **[NOME DO SISTEMA]**, bem como no escritório de advocacia contratado, e serão eliminados ao final do contrato, conforme a condição prevista no documento-base e após a conferência do procedimento aplicável.

§2º - Para fins da referência ao artigo 7º da Lei Geral de Proteção de Dados constante do documento-base, a CONTRATANTE declara ciência e autoriza a coleta e o tratamento de seus dados exclusivamente para atender ao presente contrato, devendo a redação ser conferida antes da utilização.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

Fica eleito o Foro de **[CIDADE/UF]** para dirimir dúvidas inerentes ao presente contrato, com renúncia das partes a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento de forma **[FORMA DE ASSINATURA]**, juntamente com as testemunhas.

ASSINATURAS

[CIDADE], [DATA].

[CONTRATANTE]

[CONTRATADA / REPRESENTANTE]

TESTEMUNHA

Nome: [NOME]

CPF: [CPF]

Ass.: _____

TESTEMUNHA

Nome: [NOME]

CPF: [CPF]

Ass.: _____

Esta folha integra o Contrato de Administração de Locação do imóvel situado em [ENDEREÇO DO IMÓVEL], firmado entre [CONTRATANTE] e [CONTRATADA].