



CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

CONTRATADA: A F.C.V. DOS SANTOS IMOBILIARIA – ME (idealiza Imóveis) administradora de Imóveis com sede em Ribeirão Pires – SP na Rua Presidente Bernardes nº 162, Vila Aurora, Ribeirão Pires, SP, inscrita CNPJ 22.478.431/0001-09, CRECI jurídico nº **J27354** denominada simplesmente como ADMINISTRADORA de agora em diante denominada simplesmente como CONTRATADA.

CONTRATANTE:

Nacionalidade _____ PROFISSÃO: _____ ESTADO CIVIL _____ DATA NASC: ____/____/____
 RG _____ RG CNH D.EXPEDICÇÃO: ____/____/____ CPF _____ - _____
 END: _____ BAIRRO _____ CIDADE: _____ CEP _____

Banco _____ Agencia _____ Conta _____ C/C _____ C/P _____ Carne Especial SIM NÃO

CONJUGE/OUTROS/EMPRESA: _____ (_____)

Nacionalidade _____ PROFISSÃO: _____ ESTADO CIVIL _____ DATA NASC: ____/____/____
 RG _____ RG CNH D.EXPEDICÇÃO: ____/____/____ CPF _____ - _____
 END: _____ BAIRRO _____ CIDADE: _____ CEP _____

Banco _____ Agencia _____ Conta _____ C/C _____ C/P _____ Carne Especial SIM NÃO

1 e 2 Telefone () _____ OP _____ OP Contato _____
 2 e 4 Telefone () _____ OP _____ OP Contato _____
 1º Email _____ Obs: _____
 2º Email _____ Obs: _____

COPIAS DE DOCUMENTOS ANEXO AO CONTRATO:	Numero / dados / diversos	EM ARQUIVO FOTO, COPIA OU EMAIL:
RG com CPF ou CNH		
Comprovante de Endereço	eletropaulo	
Comprovante de Estado Civil		
Matricula do Imóvel	Nº	
IPTU		
Estatuto do Condomínio / Boleto de Condomínio		

OBJETO: A intermediação e a administração da locação do imóvel sito na rua: _____
 nº _____ Bairro _____ Cidade _____, SP - CEP: _____ :

PONTO DE REFERENCIA: Prox. à _____ TIPO/IMÓVEL: _____ ÁREA/TERRENO m² _____

ÁREACONST.m² _____ ANDAR: _____ BLOCO: _____ QUARTOS: _____ SUÍTES: _____ SALAS: _____

COZINHA: _____ WC SOCIAL: _____ LAVANDERIA: _____ GARAGEM: _____

INSCRIÇÃO DO IPTU: _____ / CCI _____ (_____)

COPIA DAS CHAVES ACOMP S/ CHAVES COM AGENDAR C/

Nº INSTALAÇÃO ELETROPAULO _____ CPF: _____ - _____ DIVIDE: _____

Nº RGI CONTA DE AGUA _____ CPF: _____ - _____ DIVIDE: _____

Obs: EX: RETRIÇÕES DE MORADIA, crianças, animais, quant. _____

(PLANEJADOS, CISTERNA, DIVIDE QUINTAL, GARAGEM, RESTRIÇÕES DE MORADIA, ANIMAIS, CONTATOS DE SINDICO, BENFEITORIAS, UMIDADES, PINTURA E OUTROS)

Valor do IPTU ano 20 _____ R\$ _____ X _____ SENDO A 1º _____ (pagamento) Locador locatário Isento
 OBS: EM CASO DO LOCATÁRIO SER RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO, O LOCADOR RECEBERÁ O VALOR DAS PARCELAS JUNTO AO ALUGUEL (O CARNE FICA EM POSSE DO LOCADOR)

Expectativa R\$ _____ Aluguel avaliado R\$ _____ Praticado R\$ _____

CLAUSULAS E CONDIÇÕES

CLAUSULA 1) DOS DEVERES DA CONTRATADA: A CONTRATADA se compromete a verificar a idoneidade dos interessados juntos aos órgãos de proteção ao Crédito (SPC e SERASA), Avaliar SCORE, saúde financeira dos pretendentes, bem como, verificar se não consta qualquer tipo de protesto, cheques devolvidos, perfis de estelionatário, fiadores profissionais, probabilidade de inadimplência, análise de renda presumida, análise de comprometimento de renda e análise de veracidade de documentos. A importância cadastral, de acordo com a tabela de cobrança do SPI por aferição cadastral que fizer (LOCATÁRIOS, FIADORES) fica por conta da CONTRATADA, por **conta da comissão de intermediação** e tendo em vista a proibição legal de efetuar tal cobrança aos interessados na locação (LOCATÁRIOS), conforme art. 22, VII c/c 43, I da Lei 8245/91

Parágrafo primeiro: A CONTRATADA exigirá dos interessados uma das garantias a seguir: Seguro Fiança Locatícia (Porto Seguro e outras), Caução de Título de Capitalização (Porto Seguro e Outras), Fiador e Cauçionamento de imóvel, desde já, fica autorizado pelo **CONTRATANTE**.

Parágrafo segundo: É conhecimento do CONTRATANTE que a CONTRATADA concede 3 (três) dias corridos de isenção da multa por atraso de 10% (dez por cento) para os futuros locatários

CLAUSULA 2) Pela intermediação da locação do imóvel(eis) o(a) PROPRIETÁRIO(A) pagará a ADMINISTRADORA o correspondente a **1(um) aluguel** *, que deverá ser cobrado no 1º (primeiro) aluguel de cada contrato de locação que se inicia.

Parágrafo primeiro: A CONTRATADA cobrará os alugueis e demais encargos permitidos ou ajustados, sempre na data do vencimento estabelecido no contrato, creditando ao **CONTRATANTE** as importâncias recebidas, até o **3º (terceiro) dia útil** posterior ao **recebimento** do aluguel, conforme contrato de locação, ficando certo que, o não pagamento do aluguel pelo locatário na data prevista, não implica obrigação da CONTRATADA em efetuar o depósito, tendo em vista que ela não assume a responsabilidade de garantir o aluguel. As multas e encargos que, porventura sejam recebidos pela CONTRATADA, serão repassados ao **CONTRATANTE**, descontando a taxa de administração. É conhecimento do CONTRATANTE que a CONTRATADA concede 3 (três) dias corridos de isenção da multa por atraso de 10% (dez por cento) para os futuros locatários.

Parágrafo segundo– Pelos serviços prestados ao(a) PROPRIETÁRIO(A) a ADMINISTRADORA faz jus a uma remuneração mensal correspondente a 10% (dez por cento) sobre o(s) valor(es) do(s) aluguel(éis) a partir do segundo mês, até o término do contrato de locação que se inicia. Este percentual incidirá sobre o total dos valores relativos aos alugueis, multas, moras e multas rescisórias. Fica estabelecido que a comissão que trata esta cláusula nunca será inferior à **R\$ 50,00 (Cinquenta reais)**.

Parágrafo terceiro - Na eventual **renovação** da locação pelo mesmo locatário, a CONTRATADA debitará do saldo devido, o percentual de **50% (cinquenta por cento)** do valor do aluguel, a título de comissão pela nova negociação.

Parágrafo quarto – Em caso de GREVE bancária, problemas de dificuldade de transferência por motivos extraordinários e outros o repasse do aluguel será efetuado até o 3º dia útil.

CLAUSULA 3) - DOS PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA - Havendo necessidade de promover **ação judicial** objetivando o despejo por falta de pagamento ou cobrança dos alugueis e encargos, a CONTRATADA promoverá através do seu departamento jurídico todos os procedimentos necessários para a distribuição e acompanhamento, ficando a **ADMINISTRADORA responsável pelas custas de assistência jurídica**. Custas processuais do oficial de justiça ficam por conta do **CONTRATANTE**.

CLAUSULA 4) - DO ESTADO DO IMÓVEL: O CONTRATANTE durante o período da vigência do presente contrato terá o direito a **2 (duas) vistorias aparentes**, sendo elas laudo de entrada e laudo de saída comparativo com de entrada.

Parágrafo único: O CONTRATANTE declara que o imóvel está sendo entregue com todas as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento, responsabilizando-se pelos vícios ocultos que, porventura, possam surgir após a entrega do imóvel ao locatário.

CLAUSULA 5) - DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL: O CONTRATANTE declara ser o **legítimo PROPRIETÁRIO / detentor da posse, do imóvel** objeto do presente instrumento, assumindo a responsabilidade civil e criminal por esta declaração, **isentando a empresa intermediadora de toda e qualquer responsabilidade.**

CLAUSULA 6) - DA RESILIÇÃO - Este contrato poderá ser resilido pelas partes, desde que, denunciado por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Se na época da denúncia o imóvel estiver locado, o CONTRATANTE pagará, à título de multa compensatória, a importância equivalente à **3 (três) vezes o valor da taxa de administração** praticada à época do pedido.

Parágrafo único: Se a denúncia for efetuada pelo **CONTRATANTE** antes da contratação da locação, o **CONTRATANTE** pagará à CONTRATADA o valor referente a **R\$ 200,00 (duzentos reais)**, à título de multa compensatória pelas despesas realizadas pela CONTRATADA.

Livres de qualquer vício de vontade firmam as partes o presente instrumento particular que é extensivo aos herdeiros e sucessores, ficando eleito o foro da cidade de Ribeirão Pires para dirimir qualquer dúvida referente ao presente acordo, renunciando as partes a qualquer outro.

Ribeirão Pires _____ de _____ de 20 _____

CONTRATANTE:

IDEALIZA IMOVEIS (CONTRATADA)

responsavel: _____