

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO COM GARANTIA DE TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO
Nº xxx – IMÓVEL Nº xxx

As partes abaixo identificadas têm, entre si, justa e contratada a PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL, cujo contrato se regerá pelo Código Civil e pelas cláusulas e condições que mutuamente aceitam e acordam consistentes nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, ANEXO I: DA GARANTIA LOCATÍCIA, ANEXO II: DO SEGURO CONTRA FOGO e CLÁUSULAS GERAIS.

DAS CLÁUSULAS ESPECÍFICAS

1. PARTE CONTRATANTE

Pessoa Física:

Nome completo/Nome social/Nacionalidade/Estado Civil/Profissão/RG/CPF/Email/Celular
ou

Pessoa Jurídica:

Razão Social/CNPJ/Email/Representação da Pessoa Física

2. PARTE CONTRATADA

Pessoa Física:

Nome completo/Nome social/Nacionalidade/Estado Civil/Profissão/RG/CPF
ou

Pessoa Jurídica:

Razão Social/CNPJ/Email/Representação da Pessoa Física

3. OBJETO DA LOCAÇÃO

Tipo: Casa/Apartamento/Flat/Loja/Galpão

Valor do Aluguel Inicial: R\$ x.xxx,xx

Endereço: Endereço Completo, Cidade, Estado, CEP

Disposição: 2 dormitórios, 2 salões, 1 vaga de garagem demarcada: 1L2, etc.

Matrícula: xxx, com registro no xxx cartório de imóveis

Energia Elétrica: nº da instalação - individual ou compartilhado em xx%

Água: nº da instalação e/ou hidrômetro - individual ou compartilhado em xx%

Gás Encanado: nº da instalação - individual ou compartilhado em xx%

IPTU: nº do contribuinte - individual ou compartilhado em xx%

4. DESTINAÇÃO E OCUPAÇÃO

() Residencial

() Comercial – Não Residencial

5. PRAZO CONTRATUAL

Duração: 30 (trinta) meses.

Início: dd/mm/aaaa

Término: dd/mm/aaaa

Multa por Rescisão Antecipada/Infração Contratual: 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente.

6. VALORES E DADOS BANCÁRIOS

Taxa Única: 100% (cem por cento) sobre o valor do aluguel inicial (e demais encargos, além do IPTU, Condomínio, Energia Elétrica, Gás, etc.)

Taxa Mensal: 8% (oito por cento) sobre o valor do aluguel mensal vigente (e demais encargos, além do IPTU, Condomínio, Energia Elétrica, Gás, etc.)

Data do Vencimento do Repasse: Em até 05 (cinco) dias úteis da data do pagamento por parte do locatário.

Dados Bancários da Parte Contratante

Banco: (nome e número)

Agência: (incluir o dígito quando houver)

Conta Corrente: (incluir o dígito)

Multa por Inadimplência: 2% (dois por cento)

7. GARANTIA DA LOCAÇÃO – ANEXO I:

Modalidade: **Título de Capitalização**

Seguradora: **Porto Seguro Capitalização S.A.**

Valor Nominal: R\$ x.xxx,xx (valor por extenso)

Número da Proposta/Ficha de Subscrição: 0000000000

Corretora de Seguros: **Fiança Fácil Corretora de Seguros**

8. SEGURO CONTRA FOGO – ANEXO II

Seguradora: **Qualquer seguradora nacional regularizada junto a Susep**

Corretora de Seguros: **Fiança Fácil Corretora de Seguros**

Das Coberturas e dos Capitais Segurados - A apólice de seguro deverá contemplar, obrigatoriamente, as coberturas e as importâncias seguradas discriminadas a seguir:

1. Básica (Incêndio, Explosão e Fumaça): [xxx] vezes o valor do aluguel.

2. Perda de Aluguel: [xxx] vezes o valor do aluguel.

3. Danos Elétricos: [xxx] vezes o valor do aluguel.

4. Vendaval: [xxx] vezes o valor do aluguel.

5. Impacto de Veículos: [xxx] vezes o valor do aluguel.

6. Adicionar qualquer cobertura desejada.

9. FORO DE ELEIÇÃO:

As partes elegem o [FORO DA COMARCA DE XXX ou TRIBUNAL ARBITRAL DE SÃO PAULO - TASP] para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato.

ANEXO II - DA GARANTIA LOCATÍCIA – TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO

1. A **PARTE CONTRATANTE** concorda que a **PARTE CONTRATADA** contrate o Título de Capitalização como garantia da locação pelo tempo de duração deste contrato.
2. A **PARTE CONTRATANTE** declara conhecer as características e Condições Gerais do Título de Capitalização indicadas no item 07 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS.
3. No caso de execução extrajudicial do Título de Capitalização como garantia da locação a **PARTE CONTRATANTE** constitui a **PARTE CONTRATADA** como mandatária junto a SEGURADORA indicada no item 07 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, com poderes para defender os seus direitos e interesses, representando-a em juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber e dar quitação tudo quanto lhe for devido decorrente da execução, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar compromissos, propor ações e respondê-las, nomear advogado, outorgar mandado, representá-la perante o foro em geral, e praticar todos atos afins.

ANEXO II - DO SEGURO CONTRA FOGO

1. A **PARTE CONTRATANTE** declara conhecer as Condições Gerais e as características do seguro contra incêndio da seguradora indicada no item 08 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, bem como as coberturas e os capitais segurados observarão o disposto também no item 08 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS deste contrato.

Parágrafo único: A vigência do seguro será vinculada ao período de locação e/ou ao tempo em que o **LOCATÁRIO** permanecer na posse do imóvel, sendo o prêmio de responsabilidade exclusiva deste.

2. A **PARTE CONTRATANTE** autoriza expressamente a **PARTE CONTRATADA** a intermediar e contratar o seguro incêndio na modalidade de Fatura Imobiliária, vínculo global ou estipulação por administradora com CRECI ativo, ficando a **PARTE CONTRATADA** responsável pelo adiantamento do prêmio junto à seguradora e posterior cobrança do locatário ou repasse, conforme o caso, direcionando-o à seguradora indicada no item 08 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS.

2.1. Na hipótese de rescisão do presente contrato de administração por qualquer das partes, estando a locação e a apólice vigentes, a **PARTE CONTRATANTE** obriga-se a reembolsar à **PARTE CONTRATADA**, em parcela única e à vista, no prazo de até 05 (cinco) dias a contar da notificação do encerramento da administração, o valor total correspondente à somatória de todas as parcelas vincendas do prêmio do seguro incêndio até o fim da vigência da apólice.

2.2. Fica a **PARTE CONTRATADA** desde já expressamente autorizada a reter e compensar o valor integral das parcelas vincendas do seguro de que trata o item 2.1 de eventuais saldos de aluguéis, fundos de reserva ou quaisquer repasses devidos à **PARTE CONTRATANTE**.

2.3. Caso a **PARTE CONTRATANTE** não realize o pagamento do reembolso ou inexistam saldos suficientes para a compensação prevista no item 2.2, a **PARTE CONTRATANTE** declara-se ciente e autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, que a **PARTE CONTRATADA** solicite junto à seguradora o cancelamento da apólice e a exclusão do imóvel de sua Fatura Imobiliária.

2.4. Ocorrendo o cancelamento da apólice nos termos do item 2.3, a **PARTE CONTRATANTE** assumirá total e exclusiva responsabilidade civil, jurídica e financeira pela subsistência do contrato de locação e do imóvel sem as coberturas do seguro incêndio. Fica a **PARTE CONTRATADA** expressamente eximida de qualquer dever de indenizar, reparar ou reconstruir o imóvel em caso de sinistros (tais como incêndio, raio, explosão, etc.), arcando a **PARTE CONTRATANTE** com todos os prejuízos gerados ao próprio patrimônio, ao locatário e a eventuais terceiros ou vizinhos afetados.

2.5. Ocorrendo a rescisão do contrato de administração e o consequente cancelamento do seguro incêndio, conforme prevê o item 2.3, a **PARTE CONTRATANTE** assume a obrigação exclusiva de notificar por escrito o locatário, com comprovante inequívoco de recebimento, acerca do encerramento da gestão pela **PARTE CONTRATADA** e da imediata perda das coberturas do seguro incêndio. A omissão, falha ou atraso nesta notificação isenta a **PARTE CONTRATADA** de qualquer responsabilidade perante o locatário ou terceiros, obrigando-se a **PARTE CONTRATANTE** a indenizar a **PARTE CONTRATADA** e assumir eventual litígio em demandas judiciais ou extrajudiciais movidas pelo inquilino ou vizinhos prejudicados.

3. Na impossibilidade de contratação do seguro incêndio por critérios de aceitação das seguradoras, a **PARTE CONTRATANTE** isenta a **PARTE CONTRATADA** de qualquer responsabilidade sobre o seguro incêndio.

4. No caso de ocorrência de sinistro amparado pela apólice de seguro incêndio da seguradora, a **PARTE CONTRATANTE** constitui a **PARTE CONTRATADA** como mandatária junto a seguradora, com poderes para defender os seus direitos e interesses,

representando-a em juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber indenizações e dar quitação tudo quanto lhe for devido decorrente do sinistro, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar compromissos, propor ações e respondê-las, nomear advogado, outorgar mandado, representá-la perante o foro em geral, e praticar todos atos afins.

DAS CLÁUSULAS GERAIS

1. A **PARTE CONTRATANTE** contrata a **PARTE CONTRATADA** para a prestação de serviços profissionais consistentes na administração do imóvel indicado no item 03 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, podendo alugá-lo para os fins pré estabelecidos no item 04 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, fixando os aluguéis pelos valores de mercado, receber e dar a devida quitação dos aluguéis, receber os impostos, condomínios, seguros, consumo de energia elétrica, água e gás, multas, juros e correção monetária, etc., bem como assinar contrato de locação, entregar e receber as chaves ou equivalente, realizar vistorias e outros atos que se fizerem necessários para o bom e fiel cumprimento da administração.
2. A título de remuneração pelos serviços prestados à **PARTE CONTRATANTE** pagará à **PARTE CONTRATADA** as taxas previstas no item 06 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS.
3. A **PARTE CONTRATADA** se compromete a realizar o pagamento à **PARTE CONTRATANTE** do valor líquido do aluguel, e qualquer outro encargo, cobrado diretamente do(a) locatário(a), até a data pactuada no item 06 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS.
 - a. O(s) depósito(os) somente será(ão) realizado(s) em conta(a) bancária(as) sediadas no Território Nacional;
 - b. A **PARTE CONTRATANTE** assume total responsabilidade por validar os dados bancários informados no item 06 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS. Eventual correção ou alteração de dados somente será aplicável em até 10 (dez) dias úteis da solicitação feita à **PARTE CONTRATADA**, não havendo nesta situação qualquer penalidade à **PARTE CONTRATADA**. Apenas serão alterados os depósitos subsequentes à solicitação, não havendo qualquer responsabilidade da **PARTE CONTRATADA** pelos depósitos já efetuados;
 - c. Quando a **PARTE CONTRATANTE** for composta por mais de uma pessoa, a **PARTE CONTRATADA** observará estritamente o que está previsto nas CLÁUSULAS ESPECÍFICAS quanto aos pagamentos, ficando isenta de qualquer penalidade;
4. Correrão por conta da **PARTE CONTRATANTE** todas as despesas judiciais ou extrajudiciais, custas, diligências de oficial de justiça, fotocópias, autenticações, telefonemas interurbanos e celulares, reconhecimentos de firmas, condução, correios, que se fizerem necessárias para o normal desempenho da administração, inclusive em caso de ação de despejo por falta de pagamento, com posterior prestação de contas pela **PARTE CONTRATADA**.
5. O presente contrato vigorará COM EXCLUSIVIDADE no prazo constante das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS.
 - a. Caso a **PARTE CONTRATANTE** venha a rescindir o presente contrato antes de seu prazo, compromete-se a pagar a multa prevista no item 05 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS;
 - b. Decorrido o prazo indicado item 05 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, e caso não haja manifestação por escrito para sua rescisão, dentro de 30 (trinta) dias antes de seu término, o contrato ficará prorrogado por prazo indeterminado;
 - c. Fica convencionado entre as partes que, exclusivamente no caso de rescisão contratual antecipada do contrato de locação, caberá à **PARTE CONTRATADA** o direito a 50% (cinquenta por cento) do valor da multa rescisória, quando devida pelo(a) locatário(a);
6. Compromete-se a **PARTE CONTRATANTE** a fornecer toda a documentação necessária para instruir o processo de administração, tais como IPTU, taxa condominial etc., mediante simples pedido da **PARTE CONTRATADA**, bem como a permitir ou facilitar a realização de quaisquer obras ou reformas para a adequação do imóvel ao uso e utilização, tudo mediante prévia autorização.
7. A **PARTE CONTRATANTE** concorda que o valor do IPTU, equivalente ao valor total anual, exigido pela Prefeitura Local, será cobrado, mensalmente, do(a) locatário(a) em 12 (doze) parcelas.
8. Caberá à **PARTE CONTRATANTE** efetuar o pagamento do IPTU diretamente à Prefeitura Local, bem como da taxa condominial diretamente à administradora condominial.

a. **PARTE CONTRATANTE** obriga-se a enviar à **PARTE CONTRATADA**, até o final do mês de março de cada ano, o novo valor do IPTU, bem como da taxa condominial. Quando esse prazo for ultrapassado, a **PARTE CONTRATADA** continuará cobrando do(a) locatário(a) os valores vigentes, e eventuais diferenças em relação aos meses anteriores será de responsabilidade da **PARTE CONTRATANTE**.

9. A **PARTE CONTRATANTE** concede poderes à **PARTE CONTRATADA** para que efetue a contratação em nome da **PARTE CONTRATANTE** de apólice de seguro contra incêndio (fogo), cujo prêmio será cobrado do(a) locatário(a) e repassado diretamente à seguradora, bem como quaisquer alterações, modificações e/o cancelamento.

a. A **PARTE CONTRATANTE** concorda desde já com as condições do seguro a ser contratado, as quais estarão descritas no contrato de locação;

10. A **PARTE CONTRATANTE** concorda que a **PARTE CONTRATADA** contrate ou realize parcerias, sob responsabilidade desta, com empresas terceirizadas para a cobrança de aluguel e demais encargos locatícios, podendo também a empresa terceirizada receber e dar quitação do aluguel, impostos, condomínios, seguros, consumo de energia elétrica, água e gás, multas, juros e correção monetária, etc.; desistir, transigir, firmar acordos ou compromissos, bem como entregar e receber as chaves ou equivalente, realizar vistorias, podendo, ainda, contratar advogado com plenos poderes “ad judicium”, e substabelecer o presente, total ou parcialmente, com ou sem reservas de poderes, além de quaisquer outros atos que se fizerem necessários para o bom e fiel cumprimento da administração.

11. A **PARTE CONTRATANTE** se abstém de realizar qualquer contato ou entendimento direto com o(a) locatário(a) sem consulta prévia, acompanhamento ou autorização da **PARTE CONTRATADA**.

a. Obriga-se a **PARTE CONTRATANTE** a não receber, sob qualquer hipótese, diretamente do(a) locatário(a) quaisquer valores referentes à locação ou as chaves do imóvel, bem como a não interferir na relação locatícia sem consulta prévia, acompanhamento ou autorização da **PARTE CONTRATADA**;

12. Caso no início da locação existam pendências que não sejam de responsabilidade do(a) locatário(a) e a **PARTE CONTRATANTE** não faça a quitação, a **PARTE CONTRATADA** fica autorizada a fazê-la em nome da **PARTE CONTRATANTE**, com o devido abatimento dos valores no total a ser depositado.

13. A **PARTE CONTRATANTE** obriga-se a colaborar com tudo que seja necessário para que o(a) locatário(a) efetue a contratação e/ou troca de titularidade dos serviços de utilidade pública, sob pena de se aplicarem as sanções constantes do contrato de locação, bem como o desconto no valor do aluguel do período da locação em que o imóvel ficou sem água, gás ou energia elétrica.

14. Caso o imóvel necessite de reparos urgentes, ou reparos de vícios que comprometam as condições de habitabilidade do imóvel, a **PARTE CONTRATANTE** deverá responder sobre o procedimento a ser adotado para a realização do reparo e efetuar-lo em 2 (dois) dias, contados do recebimento da informação ou notificação.

a. Não havendo manifestação da **PARTE CONTRATANTE** no prazo estabelecido sobre as medidas a serem adotadas para a realização do reparo, o(a) locatário(a) poderá apresentar orçamentos para a realização do reparo ou a **PARTE CONTRATADA** poderá providenciar orçamentos com os seus prestadores e parceiros;

b. Não havendo manifestação da **PARTE CONTRATANTE** sobre os orçamentos enviados, no prazo de 2 (dois) dias do recebimento, a **PARTE CONTRATADA** fica autorizada a aprovar o orçamento pelo menor valor em nome da **PARTE CONTRATANTE** e descontar o valor do(s) próximo(s) repasse(s), mediante a comprovação do pagamento e do serviço prestado;

c. Em se tratando de reparo emergencial, que possa ocasionar danos maiores, como rompimento de tubulações, curto-circuito, vazamento de gás, vulnerabilidade do imóvel, ou qualquer outra situação que ofereça risco à vida dos ocupantes e/ou vizinhos, a **PARTE CONTRATANTE** autoriza a **PARTE CONTRATADA** a contratar profissionais para sanar o(s) evento(s), desde que o valor do(s) reparo(s) e serviço(s) não supere(m) o equivalente a um

aluguel vigente, e a descontar o valor do(s) próximo(s) repasse(s), mediante a comprovação do pagamento e do serviço prestado;

15. Quando a **PARTE CONTRATANTE** for composta por mais de uma pessoa, todas declaram-se solidárias entre si, e concedem poderes de representação reciprocamente para todos os fins relacionados ao contrato de locação.

16. Para qualquer questão oriunda do presente contrato, as partes elegem como foro competente o Juízo Arbitral, se comprometendo a submeter todas as questões oriundas deste contrato à instituição arbitral indicada no item 09 das CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, tudo nos termos da Lei 9.307/97, convencionando a aplicação das disposições da Lei nº 8.245/81.

a. De comum acordo as partes convencionam e aceitam a nomeação de árbitro único para a solução do conflito;

b. A parte que desejar se utilizar de advogado para auxiliá-la ficará responsável pelo pagamento dos honorários contratados;

c. Não havendo indicação da instituição arbitral, as partes elegem o Juízo Comum, sendo competente o foro do local da prestação de serviços, com exceção de qualquer outro por mais privilegiado que seja, sendo fixados os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor dado à causa;

17. O presente contrato, suas cláusulas, condições e anexos, obriga, por todos os seus expressos termos, além da **PARTE CONTRATANTE** e da **PARTE CONTRATADA**, também seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

E por estarem assim ajustados, as partes assinam o presente contrato composto por: **CLÁUSULAS ESPECÍFICAS, ANEXO I: DA GARANTIA LOCATÍCIA, ANEXO II: DO SEGURO CONTRA FOGO e CLÁUSULAS GERAIS**, que foi lido e achado conforme, em via única e pelo sistema de assinatura eletrônica, via [inserir o nome do sistema das assinaturas], com as testemunhas abaixo assinadas pelo mesmo sistema.

São Paulo, 5 de agosto de 2026.

[NOME DA PARTE CONTRATANTE]

PARTE CONTRATANTE

[NOME DA PARTE CONTRATADA]

PARTE CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

1. _____ CPF:

2. _____ CPF: