



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO - **A**

Por este instrumento particular, de um lado, como **CONTRATANTE – CONDOMÍNIO** EDIFÍCIO
TOCANTINS CGC nº
sito à Rua Clóvis de Oliveira, 353 – Jardim Guedala – São Paulo – SP
neste ato representado por seu Síndico, Sr. _____
e, de outro lado, como **CONTRATADA – LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, com
sede nesta Capital, à Av. Ipiranga, 1.100 – 11º andar, cjs. 115/9, inscrita no CGC/MF nº 54.224.134/
0001-15, no CRECI nº 16.219, no SECOVI nº 1.257, têm entre si, certo e ajustado o quanto segue:

DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

1ª) – A **CONTRATADA** se obriga a prestar ao **CONTRATANTE**, os seguintes serviços:

A – DAS ASSEMBLÉIAS

- 1– Emissão e envio aos condôminos, de conformidade com a Convenção do Condomínio, das convocações para as Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, discriminando os itens constantes das respectivas ordens do dia;
- 2– Abertura da lista de presenças, no livro próprio;
- 3– Elaboração de proposta para as previsões orçamentárias das despesas ordinárias do Condomínio, a serem submetidas às Assembléias dos Condôminos;
- 4– Presença e assessoramento às Assembléias Gerais, mediante solicitação do Sr. Síndico, observando o disposto na Cláusula 8ª (oitava) deste contrato;
- 5– Elaboração das Atas das Assembléias, seus competentes registros e oportuno envio de cópias a todos os condôminos;
- 6– Execução das determinações do Síndico e das Assembléias, tais como: elaboração de circulares, cartas e notificações.

B) – DAS QUOTAS CONDOMINIAIS E COBRANÇA

- 1– Rateio, emissão dos recibos e cobrança das despesas condominiais aprovadas em Assembléias, mediante o envio antecipado dos avisos aos Condôminos, que poderão pagá-las em qualquer agência da rede bancária que mantém convênio com a **CONTRATADA**. Os recibos poderão ser pagos em banco até o último dia do mês do vencimento, observado o dia do vencimento para efeito dos acréscimos legais.

C) – DAS DESPESAS

- 1– Pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias do **CONTRATANTE** nos respectivos prazos de vencimentos, mediante expressa autorização do Síndico, através do seu visto no documento respectivo, exceto os pagamentos de rotina como conta de luz, água e esgoto, impostos e taxas, salários e encargos sociais e despesas previamente autorizadas por contrato, responsabilizando-se por qualquer acréscimo ou multa a que der causa;
- 2– Proceder, em companhia idônea, o seguro contra fogo, de responsabilidade civil e danos elétricos, quando solicitado pelo **CONTRATANTE**, nos valores e condições estabelecidas em Assembléias ou pelo Síndico.

D) – DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

- 1– Prestação mensal de contas, mediante o envio a todos os condôminos do demonstrativo de receita e despesas, e posição dos condôminos em débito;
- 2– Ao Síndico e aos membros do Conselho Consultivo, será encaminhada, também, mensalmente, pasta contendo cópia do demonstrativo da receita e despesas, posição dos condôminos em débito, juntamente com todos os documentos comprobatórios dos pagamentos efetuados, de forma ordenada, para conferência.

E) – DO PESSOAL

- 1– *Selecionar e indicar pessoal para preencher o quadro de funcionários do CONTRATANTE, fazendo os respectivos registros em carteira e em livros, bem como as respectivas alterações sempre atualizadas;*
- 2– *Cumprir todas as exigências da legislação social e trabalhista, recolhendo, sempre a tempo, os encargos devidos ao IAPAS, FGTS, PIS e outros, mantendo e apresentando em dia os livros e documentos exigíveis por Lei;*
- 3– *Elaboração da folha de pagamento, com base nos apontamentos dos cartões de ponto dos funcionários, mediante autorização do Síndico, através do seu visto no respectivo cartão de ponto;*
- 4– *Efetuar o pagamento do pessoal, nas bases salariais vigentes e aprovadas pelo Síndico, o qual será feito até o décimo dia útil de cada mês subsequente ao trabalhado;*
- 5– *Os pagamentos de horas extras, prêmios e adicionais extraordinários, bem como o gozo de férias, etc., serão autorizados pelo Síndico, mediante preenchimento de formulários, fornecidos pela CONTRATADA;*
- 6– *Quitação e homologações com representações junto aos Sindicatos e Justiça do Trabalho, observado o disposto na cláusula 10a (décima) deste contrato.*

F) – DA FISCALIZAÇÃO E MANUTENÇÃO

- 1– *Inspecção periódica do Edifício, mediante observação do estado do prédio, para adoção de adequadas e oportunas providências, autorizadas pelo Síndico, visando a sua boa limpeza, conservação e funcionamento dos serviços;*
- 2– *Baseadas, nesta inspecção, serão feitas consultas ao Sr. Síndico para apreciação e deliberação quanto as providências que julgar necessárias;*
- 3– *Coleta de propostas e orçamentos para serviços, obras, reparos e consertos, bem como supervisão dos serviços de rotina.*

DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA

- 2ª) – *A CONTRATADA, através do seu Departamento Jurídico, atenderá gratuitamente ao CONTRATANTE, em consultas e na orientação de natureza Jurídica, relativas ao Condomínio.*
- A)- *As quotas Condominiais vencidas serão cobradas através do Departamento Jurídico da CONTRATADA, por via extra-judicial ou judicial;*
- B)- *Para execução dos serviços referidos no item anterior, os advogados da CONTRATADA, cobrarão seus honorários, da seguinte forma:*
- 1– *No Extra-judicial, à razão de 10% (dez por cento) do valor do débito, a ser pago pelo condômino inadimplente;*
 - 2– *No Judicial, à razão de 10% (dez por cento), do valor do débito, independente da sucumbência, a serem pagos pelo CONTRATANTE, e deduzidos da multa recebida do condômino devedor.*
 - 3– *As despesas com custas iniciais para propositura de ação de cobrança serão de responsabilidade do CONTRATANTE, autor da ação, devendo serem reembolsadas pelo condômino inadimplente, réu, ao CONTRATANTE, quando do pagamento do débito;*
- C)- *Nas ações trabalhistas, os honorários dos advogados serão equivalente a 10% (dez por cento) do valor da alçada, em caso de acordo, e de 20% (vinte por cento) em caso de acompanhamento do processo até a última instância.*

JUIZO ARBITRAL

Fica assegurado ao CONTRATANTE, se julgar conveniente, o direito de valer-se de um juízo arbitral, o qual seguirá as normas previstas nos artigos 1072 e 1102 do Código de Processo Civil e terá como principal objetivo, dirimir dúvidas que possam existir entre CONTRATANTE e CONTRATADA.

SEGURO GARANTIA DE ADMINISTRAÇÃO

A CONTRATADA se obriga, às suas expensas, no prazo de 30 (trinta) dias, subsequentes à assinatura deste contrato, a apresentar um certificado de cobertura securitária, visando garantir pecuniariamente o CONTRATANTE, nos termos das cláusulas padrão da apólice compreensiva, emitida por seguradora idônea, indicada pela CONTRATADA;

CONDIÇÕES GERAIS

- 3ª) – Todos os documentos do CONTRATANTE, como fatura, recibos, guias de recolhimentos, documentos fiscais e trabalhistas, serão ordenados e classificados pela CONTRATADA e ficarão a disposição de todos os condôminos, a qualquer tempo. Após aprovação das contas pela Assembléia, os comprovantes de despesas, poderão ser encaminhados ao CONTRATANTE para arquivo;
- 4ª) – A direção dos empregados do prédio, ficará subordinada ao Zelador, competindo à CONTRATADA, expedir ordens e instruções transmitidas pelo Síndico, de modo a impor disciplina e exigir a boa conservação e asseio das partes comuns do edifício;
- 5ª) – A CONTRATADA será eximida de responsabilidade por multas e por demais penalidades quando o condomínio não tiver disponibilidade de numerário em caixa, para pagamento das obrigações do CONTRATANTE, na data do vencimento, seja por insuficiência de provisão orçamentária, seja por débitos de condôminos;
- 6ª) – Não havendo disponibilidade de saldo do CONTRATANTE para cobertura de suas despesas ordinárias / extraordinárias, a CONTRATADA dará ciência ao Síndico sobre as providências cabíveis, para regularização imediata da situação. Não sendo sanada a insuficiência, a CONTRATADA ficará desobrigada dos pagamentos, podendo emitir arrecadação extraordinária, a ser ratificada na próxima Assembléia que se realizar, sem prejuízo da cláusula anterior, arcando o CONTRATANTE com multa de 10% (dez por cento) sobre as despesas sem provisão que a CONTRATADA voluntariamente se dispuser a liquidar.
- 7ª) – Correrão por conta do CONTRATANTE, as despesas com aquisição de livros de atas, de ocorrência, de empregados, de cópias xerox, de off-set, de mimeiografia, impressos fiscais ou trabalhistas, recibos, de editais, de correio, de circulares, de tarifas bancárias e outras despesas comprovadas pertinentes ao Condomínio.
- 8ª) – Será cobrado do CONTRATANTE a importância correspondente ~~x~~ ^{da tabela da AABIC} ~~0000~~ para comparecimento de representante da CONTRATADA às Assembléias Gerais, ou reuniões fora do horário comercial, e dos escritórios da CONTRATADA.
- 9ª) – Para cobertura de despesas com arrecadações extraordinárias, emissão de recibos, controle de cobranças, prestação de contas, etc., a CONTRATADA cobrará do CONTRATANTE a taxa equivalente a **1,5** % (~~um e meio por cento -x-x-x-x-x-~~) sobre o valor da verba aprovada, a ser rateada;
- 10ª) – Serão cobrados à parte pela CONTRATADA, os serviços especiais prestados ao CONTRATANTE, nos termos da tabela de tarifa e serviços fixada pelo SECOVI e AABIC.

REMUNERAÇÃO

- 11ª) – A título de remuneração mensal pelos serviços prestados, o CONTRATANTE pagará a CONTRATADA, uma taxa de administração, equivalente a 10% (dez por cento) do valor da emissão ordinária mensal do Condomínio;
- 12ª) – Os honorários serão debitados em conta corrente do CONTRATANTE até o último dia de cada mês a que se refere;
- 13ª) – Nos meses de dezembro, dado o acréscimo de serviços e despesas, será cobrado uma taxa adicional equivalente aos honorários de um mês, a ser debitado na mesma forma do item anterior.

PRAZO

- 14ª) – O presente contrato é celebrado por prazo indeterminado, rescindível a qualquer tempo, por qualquer das partes, sem ônus às mesmas, mediante comunicação por escrito, com 60 (sessenta) dias de antecedência.

RESCISÃO

15ª) – Em caso de rescisão deste contrato, após o término do prazo previsto na cláusula 14ª (décima quarta), a CONTRATADA elaborará, após cinco dias úteis, o balancete final de contas, o qual ficará em seus escritórios, à disposição do CONTRATANTE. Havendo saldo credor do CONTRATANTE, em poder da CONTRATADA, tal quantia será imediatamente paga, contra recibo de quitação. Apurado saldo devedor, o CONTRATANTE disporá de 15 (quinze) dias para examinar as contas e efetuar o pagamento que lhe competir. O descumprimento destas condições, importará, de parte à parte, na obrigação de pagar a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo em aberto, independente de notificação. Havendo saldo credor ou devedor, a CONTRATADA deverá entregar, incontinenti, todos os documentos do CONTRATANTE não necessários à comprovação de receitas e despesas, para efeito de acerto final de contas.

CLÁUSULAS ESPECIAIS

16ª) Fica retificada a Cláusula 11ª para ficar constando que a remuneração será de 08% (oito por cento) do valor da emissão ordinária mensal do Condomínio.

17ª) O prazo para comunicação de eventual rescisão previsto na cláusula 14ª fica retificado para 30 (trinta) dias de antecedência.

Obs: A partir de outubro/09 - honorários para 6,5% - neg. cl. de honor.
- A partir de novembro/09 - 6% (seis por cento) desconto p/ honor.

FORO

Fica eleito o Foro Central de São Paulo – Capital, para conhecer e julgar questões deste decorrentes.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento, em duas vias, na presença de duas testemunhas.

- A partir de fevereiro/2012 desconto de 10% (dez por cento)

São Paulo, 02 de janeiro de 1.991.

CONTRATANTE:
CONDOMÍNIO

TESTEMUNHAS

CONTRATADA
LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.