

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Por este instrumento particular, de um lado, como CONTRATANTE – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRIPOLI, CNPJ 62.579.149/0001-24, situado nesta capital a Rua Barão de Campos Gerais, nº 63 – Real Park – SP, neste ato representado pelo Sr. Síndico Antonio Fernandes da Silva Barrigas, portador da cédula de Identidade RG nº 2.865.748-2 SSP/SP e CPF nº 102.575.608-82, e de outro lado, como CONTRATADA- LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA., com sede nesta capital a Av. Ipiranga, nº 1.100-12º andar, inscrita no CNPJ nº 54.224.134/0001-15, no SECOVI nº 1.257, tem 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- Presença e assessoramento às Assembléias Gerais, mediante solicitação do Sr. Síndico, observando o, disposto na Cláusula 8ª (oitava) deste Contrato
- 4- Elaboração das Atas das Assembléias, seus competentes registros e oportuno envio de cópias à todos os condôminos;
- 5- Execução das determinações do Síndico e das Assembléias, tais como: elaboração de circulares, cartas e notificações.

B- DAS QUOTAS CONDOMINIAIS E COBRANÇA

- 1- Elaboração e envio mensal ao Sr. Síndico de proposta para as previsões orçamentárias das despesas ordinárias do Condomínio, a serem submetidas à sua aprovação, nos termos de Assembléia para emissão dos recibos;
- 2- Rateio, emissão dos recibos e cobrança das despesas condominiais aprovadas, mediante o envio antecipado dos avisos aos condôminos, do Banco conveniado com a Administradora, que poderão pagá-las em qualquer agência da rede bancária ligada ao sistema nacional de compensação. Os recibos poderão ser pagos em banco até o último dia do mês do vencimento, observando o dia do vencimento para efeito do acréscimo da multa. No mês seguinte ao do vencimento o pagamento só poderá ser efetuado diretamente na Administradora, com os acréscimos legais, inclusive atualização monetária.

C- DAS DESPESAS

- 1- Pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias através dos documentos recebidos do CONTRATANTE nos respectivos prazos de vencimentos, mediante expressa autorização do Sr. Síndico, através do seu visto no documento respectivo, exceto os pagamentos de rotina como: conta de luz, água e esgoto, impostos e taxas, xerox, correio, salários e encargos sociais e despesas previamente autorizadas por contrato.



- 2- Proceder, em companhia idônea, o seguro contra incêndio, de responsabilidade civil/elevadores e quebra de vidros, quando solicitado pelo CONTRATANTE, nos valores e condições estabelecidos pelo Síndico.

D- DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

1. Prestação mensal de contas analítica, mediante o envio à todos os condôminos do demonstrativo de receita e despesas, e posição dos condôminos em débito no mesmo impresso do boleto bancário;
- 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- PESSOAL

- 1- Selecionar e indicar pessoal, quando solicitado, para preencher seu quadro de funcionários, fazendo os respectivos registros em carteira e em livros, bem como mantendo as respectivas alterações 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 de 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, através de crédito diretamente na conta bancária do funcionário, nas bases salariais vigentes determinadas pelo Sindicato da Categoria ou determinado por Lei específica, ou ainda aprovada pelo Síndico;
- 5- Os pagamentos de prêmios e adicionais extraordinários, bem como o gozo de férias, etc., serão autorizados por escrito pelo Síndico, através de impresso próprio, observados os prazos estabelecidos por Lei;
- 6- Quitação e homologação com representação junto ao Sindicato ou Justiça do Trabalho, observado o disposto na cláusula 10ª (décima) deste contrato.

F- DA FISCALIZAÇÃO E MANUTENÇÃO

- 1- Inspeção periódica do Edifício e expedição de relatório, apontando as irregularidades encontradas, para análise e decisão do Sr. Síndico;
- 2- Coleta de propostas e orçamentos para serviços, obras, consertos, quando solicitado pelo Sr. Síndico.

G- SERVIÇO DE MALOTE

- 1- Troca semanal de malote, com programação prévia, possibilitando o recebimento e a entrega de documentos entre CONTRATANTE e CONTRATADA.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA

1. A CONTRATADA, através do seu Departamento Jurídico, atenderá gratuitamente ao CONTRATANTE, tanto em consultas verbais como na orientação de natureza Jurídica relativas ao Condomínio.
2. As quotas Condominiais vencidas serão cobradas através do Departamento Jurídico da CONTRATADA, por via extrajudicial ou judicial;

A - 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, também, à razão de 20% (vinte por cento) do valor do débito, independente da sucumbência carreada ao réu (Artigo 22 da Lei nº 8.906/94), a serem pagos ao final da ação.
 - 3- As despesas com custas iniciais para propositura de ação de cobrança serão de responsabilidade do CONTRATANTE, autor da ação, devendo ser reembolsadas pelo condômino inadimplente/réu, ao CONTRATANTE, quando do pagamento do débito, se condenado pelo Juízo;
3. Nas ações trabalhistas, os honorários dos advogados serão equivalentes a 20% (vinte por cento) do valor pleiteado pelo Reclamante, sempre respeitado o mínimo estipulado na tabela de honorários advocatícios da Ordem dos Advogados do Brasil, conforme Artigo 33, combinado com os Artigos 40 e 41 do Código de Ética e Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil/SP.

JUÍZO ARBITRAL

Fica assegurado ao CONTRATANTE, se julgar conveniente, o direito de valer-se de um juízo arbitral, junto a Associação de Classe, 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.

CONDIÇÕES GERAIS

1. A movimentação da conta-corrente bancária será efetuada pela CONTRATADA, em nome do CONTRATANTE, mediante a outorga de procuração;
2. A CONTRATADA ficará isenta de qualquer responsabilidade quando o CONTRATANTE não tiver saldo credor em sua conta corrente, para pagamento das obrigações do CONTRATANTE, na data do vencimento, seja por insuficiência de provisão orçamentária, seja por débitos de condôminos;
3. Não havendo disponibilidade de saldo na conta do CONTRATANTE para cobertura de suas despesas ordinárias/ extraordinárias, a CONTRATADA dará ciência ao Síndico sobre as providências cabíveis, para regularização imediata da situação;
4. Todos os documentos do CONTRATANTE, como faturas, notas fiscais, recibos, guias de recolhimentos, documentos fiscais e trabalhistas, serão ordenados e classificados e após a aprovação do Síndico e



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

Conselho Consultivo deverão ser guardados pelo Síndico. Após aprovação final das contas pela Assembléia, os comprovantes de despesas deverão permanecer com a CONTRATADA ;

5. Serão de responsabilidade do CONTRATANTE, as despesas com aquisição de livro de atas, de ocorrência de empregados, de cópias xerox, de off-set, de mimiografia, impressos fiscais ou trabalhistas, recibos, de editais, de correio, de circulares, de tarifas bancárias, CPMF e outras despesas comprovadas pertinentes ao Condomínio;
6. A direção dos empregados do prédio será do Zelador, competindo à CONTRATADA, expedir ordens e instruções, do Síndico, de modo a impor disciplina e exigir a boa conservação e asseio das partes comuns do edifício;
7. O CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o correspondente ao valor fixado pela tabela mensal da AABIC, na data do evento, hoje no valor de R\$ 100,00 para comparecimento de representante da CONTRATADA às Assembléias Gerais fora do horário comercial e dos escritórios da CONTRATADA;
8. Serão cobrados à parte pela CONTRATADA, mediante acerto prévio os serviços especiais prestados ao CONTRATANTE. Nas arrecadações para despesas com TV a Cabo, Pintura e Conserto de vazamentos não incidirão taxa de administração.

REMUNERAÇÃO

1. A título de remuneração mensal pelos serviços prestados, o CONTRATANTE pagará a CONTRATADA, uma taxa de administração equivalente a 6% (seis por cento) incidente sobre o valor da emissão mensal dos recibos do Condomínio. (doze meses anuais).
2. Os honorários serão pagos mensalmente pelo CONTRATANTE até o dia 15 (quinze) de cada mês da referência.

PRAZO

1. O contrato passará a vigorar a partir do dia 16 de julho de 2005 por prazo indeterminado.

RESCISÃO

1. O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo por qualquer das partes, mediante comunicação por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, sem qualquer ônus para as partes.
 - a. Decorrido o prazo da comunicação da rescisão, deverá a CONTRATADA, no prazo de 10 (dez) dias, elaborar o balancete final de acerto das 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 o saldo devedor, o CONTRATANTE disporá de 05 (cinco) 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 acrescido de correção monetária e juros de 1% ao mês, independente de notificação.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

- b. A CONTRATADA, decorrido o prazo da denúncia deverá entregar, sob protocolo, o cadastro de condôminos da CONTRATANTE, bem como a cópia da última folha de pagamento e cartões de ponto, sendo que os demais documentos deverão ser entregues quando do acerto final de contas.

FORO

Fica eleito o Foro Central de São Paulo - Capital, para conhecer e julgar questões deste decorrente, renunciando qualquer outro por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 17 de junho de 2005.

CONTRATANTE
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRIPOLI

CONTRATADA
LARCON IMÓVEIS E ADM. S/C LTDA.

TESTEMUNHAS:

