



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONTRATO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como ADMINISTRADORA, a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, C.G.C/MF nº 54.224.134/0001-15, por seu representante legal, infra-assinado, e de outro, como ADMINISTRADO: **ANTONIO HAJIME HOSOKAWA**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade R.G. nº 2.807.537 e inscrito no CPF/MF nº 376.136.888-15, na qualidade de proprietário, do imóvel assim descrito: **Avenida Fagundes Filho, nº 575 - apto. 74 (setenta e quatro) - Condomínio Edifício Saint Martin - São Paulo (SP)**, convencionam e mutuamente aceitam o que abaixo se discrimina, pertinente à locação do imóvel referenciado que o ADMINISTRADO dá em administração à ADMINISTRADORA, por este contrato e na melhor forma de direito, a saber:

1ª. Todos os recebimentos de aluguéis e encargos inerentes à locação do imóvel, bem como o pagamento dos referidos encargos, devem ser efetuados pela ADMINISTRADORA.

2ª. O valor do aluguel mensal inicial para realização de novas locações, deverá ser acertado previamente com o ADMINISTRADO à época, na periodicidade de reajuste nos termos da Lei e acrescido dos encargos legais.

3ª. A ADMINISTRADORA, a título de honorários pela prestação de serviços, perceberá do ADMINISTRADO:

a) Pela obtenção do locatário, o correspondente a **60% (sessenta por cento)** do valor do aluguel, sempre que assinado o contrato de locação do imóvel, valor esse que poderá ser debitado na mesma época em Conta Corrente do ADMINISTRADO mantida com a ADMINISTRADORA.

b) Pelos serviços de administração da locação, o equivalente a **7% (sete por cento)** sobre o total bruto recebido mensalmente do locatário, ou seja, sobre o valor do aluguel e dos encargos da locação debitado mensalmente em conta corrente do ADMINISTRADO, quando do efetivo recebimento.

c) Pela celebração de qualquer acordo, visando o aumento do aluguel, durante a vigência da locação e fora da época de reajuste estipulado por lei, o valor correspondente a **50% (cinquenta por cento)** da diferença do valor do aluguel anterior para o majorado, a ser debitado na mesma época do acordo firmado, em Conta Corrente do ADMINISTRADO.

4ª. A ADMINISTRADORA prestará contas, mensalmente, ao ADMINISTRADO, das importâncias recebidas e das despesas efetuadas durante o mês, **até o dia 15 do mês seguinte ao vencido**, salvo em caso de contencioso, encaminhando o Extrato Mensal de sua conta corrente, juntamente com os documentos de despesas quitados, exceto quando a Conta Corrente apresentar saldo devedor;

§ PRIMEIRO - Apresentado saldo credor, a ADMINISTRADORA efetuará de imediato o depósito em Conta Bancária, indicada pelo ADMINISTRADO ou ficará a disposição do mesmo para retirada em seus escritórios.

§ SEGUNDO - Caso o saldo seja devedor, o ADMINISTRADO deverá efetuar o pagamento no prazo de 05 (cinco) dias a contar da comunicação da ADMINISTRADORA;

§ TERCEIRO - O não pagamento no prazo acima estipulado, ensejará a atualização monetária do saldo devedor apurado até a data da efetiva liquidação.

§ QUARTO - Caso o imóvel fique desocupado ou em caso de inadiplência do locatário, o ADMINISTRADO fica responsável pelo pagamento dos encargos da locação. A ADMINISTRADORA poderá efetuar o pagamento dos encargos, desde que o ADMINISTRADO envie o respectivo numerário.

5ª. Toda a Assistência Judicial e Extra-Judicial será prestada pela ADMINISTRADORA, quando da falta de pagamento por parte do locatário, do aluguel convencionado.

§ PRIMEIRO - Quando proposta Ação de Despejo e o Locatário purgar a mora, o crédito será repassado ao ADMINISTRADO, deduzida a Taxa de Administração e os honorários advocatícios, sobre o valor total recebido.

§ SEGUNDO - O ADMINISTRADO suportará todas as despesas relativas a quaisquer procedimentos judiciais e se ressarcirá das mesmas em caso de efetivo recebimento no decorrer da ação de despejo ou ulterior ação específica, contra locatários e fiadores.

§ TERCEIRO - Qualquer outra demanda específica contra locatários e fiadores deverão ter os honorários previamente combinados.

6ª. Para a garantia locatícia, o ADMINISTRADO, concorda com qualquer modalidade definida no Artigo nº 37 da Lei nº 8.245.

7ª. Entendem-se como principais incumbências da ADMINISTRADORA, sem prejuízo das demais cláusulas, o que segue:

a) Selecionar, criteriosamente, os eventuais inquilinos e fiadores;



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

b) Procurar, por todos os meios, fazer com que o Locatário cumpra suas obrigações e respeite o regulamento interno do prédio, em caso de condomínio;
c) Providenciar a cessação de eventuais infrações dos locatários, às condições do contrato celebrado;
d) Celebrar contrato de locação por períodos permitidos por Lei;
e) Cuidar da viabilidade de aumento da renda, do ADMINISTRADO, sempre dentro da lei em vigor e de acordo com as condições de mercado;

f) Participar de Assembléias Gerais do Condomínio quando julgar necessário, inclusive podendo votar se para atender aos interesses do condomínio e do ADMINISTRADO;

g) Defender os interesses do ADMINISTRADO;

8º.- O prazo do presente CONTRATO será de 01 (um) ano considerando-se prorrogado por igual período se não houver denúncia por qualquer das partes, por escrito, até 30 (trinta) dias antes de seu término, considerando:

a) Para o imóvel já locado, a contar da assinatura deste instrumento.

b) Para o imóvel vago, que a administração passa a vigorar a partir da assinatura do contrato de locação do mencionado imóvel.

9º.- Fica estabelecido que se o ADMINISTRADO interromper a ADMINISTRAÇÃO, sem justa razão, durante a vigência do presente contrato, deverá indenizar, no ato, à ADMINISTRADORA no valor da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO que esta usufruía até o final deste.

§ ÚNICO - Antes de efetivada a locação do imóvel, o presente contrato poderá ser rescindido, devendo a parte nisso interessada manifestar-se com uma antecedência prévia de 5 (cinco) dias úteis, por escrito, obrigando-se o ADMINISTRADO a reembolsar no ato, as despesas já realizadas pela ADMINISTRADORA com objetivo de locar o imóvel, tais como, anúncios, cadastro de pretendente e fiadores, comissão de corretagem e outras devidamente comprovadas.

10º.- O Administrado passará à ADMINISTRADORA, a importância correspondente a um aluguel obtido, no caso de locar diretamente o imóvel, ao interessado com o qual a ADMINISTRADORA tenha iniciado negociações para a locação;

11º.- Fica eleito o FORO CENTRAL da Comarca da Capital, do estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões resultantes do presente contrato.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, após lido e achado conforme, juntamente com duas testemunhas.

Testemunhas:

São Paulo, 01 de junho de 1995.

Larcon Imóveis e Administração S/C Ltda.

Antonio Hajime Hosokawa