



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONTRATO DE 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. 54.224.134/0001-15 por seu representante legal, infra-assinado, e de outro, como ADMINISTRADO(a), INA SANTANA NICOLASI, brasileira, solteira, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 3.440.101 - SSP/SP e do CPF/MF nº 024.422.728-49.

na qualidade de proprietário(a), do imóvel assim descrito: Apto. 133 do condomínio Edifício Liverpool sito nesta Capital à Av. Jurema, 437 - Moema - São Paulo (SP) :x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

convencionam e mutuamente aceitam o que abaixo se discrimina, pertinente a locação do(s) imóvel(is) referenciado(s) que o(a) ADMINISTRADO(a) dá em administração à ADMINISTRADORA, por este contrato e na melhor forma de direito, a saber:

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

2.a - O valor do aluguel mensal inicial a ser solicitado pela locação do(s) imóvel(is) em apreço não poderá ser inferior a 600.000,00, reajustável semestralmente e acrescido dos encargos legais, a não ser com autorização prévia e por escrito do(a) ADMINISTRADO(a);

3.a - As despesas de anúncios não poderão ultrapassar o valor do aluguel mensal autorizado e correrão por conta do(a) ADMINISTRADO(a) sendo os respectivos débitos lançados em sua conta corrente, devendo ser reembolsados mensalmente à ADMINISTRADORA;

§ Único: - A ADMINISTRADORA, quando efetuada a locação do imóvel e após o recebimento de sua comissão correspondente a um aluguel, reembolsará ao(a) ADMINISTRADO(a) o valor que este estiver gasto com anúncios;

4.a - A ADMINISTRADORA, a título de honorários pela obtenção do locatário, perceberá do(a) ADMINISTRADO(a), o correspondente a uma vez o valor do aluguel sempre que assinado um contrato de locação do imóvel, valor esse a ser debitado em conta corrente. E pelos serviços de administração da locação receberá, à ADMINISTRADORA, 6% (seis) por cento sobre o total bruto recebido mensalmente do locatário;

5.a - A ADMINISTRADORA prestará contas, mensalmente, ao(a) ADMINISTRADO(a), das importâncias recebidas e das despesas efetivadas durante o mês, entre os dias 15 e 20 do mês seguinte ao vencido, salvo em casos contenciosos;

6.a - Toda a assistência judicial e extra-judicial será dada por interveniência da ADMINISTRADORA.

§ PRIMEIRO - Quando proposta ação de despejo e o Locatário purgar a mora, o crédito será entregue ao(a) ADMINISTRADO(a), deduzida a taxa de administração sobre o valor recebido.

§ SEGUNDO - O(a) ADMINISTRADO(a) suportará todas as despesas relativas a quaisquer procedimentos judiciais e se ressarcirá das mesmas em caso de efetivo recebimento do decorrer da ação de despejo ou ulterior ação específica, contra inquilinos e fiadores;

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

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

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 o despejo dos sub-locatários ou ocupantes irregulares do imóvel;

d) Providenciar a cessação de eventuais infrações dos locatários, às condições do contrato celebrado;

e) Celebrar contrato de locação por períodos nunca inferior a 1 (hum) ano e tão pouco superior a 3 (tres) anos;

f) Cuidar da viabilidade de aumento da renda, do(a) ADMINISTRADO(a), sempre dentro da lei em vigor e de acordo com as condições de mercado;

g) Efetuar os pagamentos de impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel, cobrando-os juntamente com o aluguel mensal, pelo sistema de reembolso;

h) Participar das assembléias gerais do condomínio quando julgar necessário, inclusive podendo votar se para atender aos interesses do condomínio e do(a) ADMINISTRADO(a);

i) Defender os direitos do(a) ADMINISTRADO(a);

8.a - O prazo do presente contrato será de:

a) - No mínimo 1 (hum) ano a contar da assinatura deste instrumento, no caso de imóvel já locado;

b) - O mesmo prazo do contrato de locação para imóveis vagos, a contar da data de assinatura do referido contrato, considerando-se prorrogado por igual período se nenhuma das partes denunciar o presente, por escrito até 30 (trinta) dias antes de seu término;

9.a - Fica estabelecido que se o(a) ADMINISTRADO(a) interromper a administração, sem justa razão, durante a vigência do presente contrato, deverá indenizar, no ato, a ADMINISTRADORA no valor da taxa de administração que esta usufruiria 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(a) ADMINISTRADO(a) reembolsar, no ato, as despesas já realizadas pela ADMINISTRADORA com o objetivo de locar o imóvel.

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

11.a - Fica eleito o foro desta comarca para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

12ª - Os honorários de que trata a cláusula 4ª (quarta) será de 50% no primeiro mês e 50% no segundo mês do valor do aluguel.

Por terem assim convencionado, assinam o presente contrato, em duas vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas.

São Paulo, 18 de março

de 1.992

TESTEMUNHAS

LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

Iná Sant' Anna Nicolosi
ADMINISTRADO(A)