



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.N.P.J/MF nº 54.224.134/0001-15, com escritórios na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar, Centro – São Paulo/SP, por seu representante legal, infra-assinado, e de outro, como **ADMINISTRADA: CLAUDIA REGINA OLIVEIRA LIMA DE SOUZA DIAS**, Brasileira, Solteira, Proprietária, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 6.193.412-1 SSP/RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 815.465.647-72, residente e domiciliada na Rua Gal. Glicério, nº 400 – apto. 1203, Laranjeiras, Rio de Janeiro-RJ, na qualidade de proprietária do imóvel assim descrito: **Apto. 164 (cento e sessenta e quatro), situado na rua Duque de Caxias, nº 42, Bairro do Centro, São Paulo – SP, unidade autônoma do Condomínio Edifício Capitólio, objeto da matrícula 19.035 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital**, convencionam e mutuamente aceitam o que abaixo se discrimina, pertinente à locação do imóvel referenciado que a **ADMINISTRADA** 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, devem ser efetuados através da **ADMINISTRADORA**. O locatário poderá efetuar os pagamentos através da rede bancária conveniada da administradora ou diretamente em seus escritórios;

PARAGRAFO ÚNICO: - O pagamento dos encargos diretos da locação, ou seja, condomínio e IPTU quando recebidos do locatário e estando a conta corrente da **ADMINISTRADA** com saldo credor, devem ser efetuados pela **ADMINISTRADORA** aos órgãos competentes;

2ª.- O valor do aluguel mensal inicial para realização de locação, deverá ser acertado previamente com a **ADMINISTRADA** à época, na periodicidade de reajuste e índices permitidos por Lei, bem como dos encargos legais;

3ª.- A **ADMINISTRADORA**, a título de honorários pela prestação de serviços, perceberá da **ADMINISTRADA**:

a) Pela obtenção do locatário, a comissão de corretagem correspondente ao **valor do primeiro aluguel e reembolso das despesas com aferição cadastral do(s) locatário(s) e fiador(es)**, (Artigo 22, VII, da Lei 8.245/91), sempre que assinado o contrato de locação do imóvel. O valor da corretagem poderá ser pago pelo Locatário quando da assinatura do contrato de locação, sendo esse valor descontado de seu 1º (primeiro) aluguel, ou debitado em Conta Corrente da **ADMINISTRADA** 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 na conta corrente da **ADMINISTRADA**, quando do efetivo recebimento.

c) A **ADMINISTRADA** reembolsará mensalmente a **ADMINISTRADORA** as despesas efetuadas com certidões de qualquer natureza, diligências cartorárias, xerox, correio, condução, despesas e tarifas bancárias incidentes sobre os débitos contabilizados durante o mês e outras despesas efetivadas em nome da **ADMINISTRADA**, devidamente comprovadas;

4ª.- A **ADMINISTRADORA** prestará contas, mensalmente, a **ADMINISTRADA**, das importâncias recebidas e das despesas efetivadas durante o mês, até todo o dia 15(quinze) do mês seguinte ao vencido do aluguel, salvo das de contencioso, encaminhando a **ADMINISTRADA** o **Extrato Mensal de sua Conta Corrente**, juntamente com os documentos de despesas quitadas, exceto quando a Conta Corrente apresentar saldo devedor.

§ PRIMEIRO – Na data acima aprezada, apresentado saldo credor na conta corrente da **ADMINISTRADA** a **ADMINISTRADORA** efetuará de imediato o depósito na conta bancária indicada pela **ADMINISTRADA** ou ficará a disposição da **ADMINISTRADA** para retirada nos escritórios da **ADMINISTRADORA** contra assinatura do recibo correspondente.

§ SEGUNDO – Na data acima aprezada, caso a conta corrente da **ADMINISTRADA** apresente saldo devedor, a **ADMINISTRADA** deverá efetuar o pagamento no dia seguinte ao do recebimento da comunicação pelo envio do extrato da sua conta corrente, devendo o depósito ser efetuado na conta Bancária da **ADMINISTRADORA** indicada neste extrato;

§ TERCEIRO - O não pagamento do saldo devedor no prazo acima estipulado, ensejará na atualização monetária mensal e nos juros de mora de 1%(um por cento) ao mês até a data do efetivo pagamento, além dos honorários advocatícios no caso de cobrança através de Advogados contratados pela **ADMINISTRADORA**;

§ QUARTO - Caso o imóvel fique desocupado ou em caso de inadimplência do locatário, a **ADMINISTRADA** fica responsável pelo pagamento dos encargos da locação (Condomínio, IPTU e outros). A **ADMINISTRADORA** poderá efetuar o pagamento dos



encargos, desde que a **ADMINISTRADA** envie previamente o respectivo numerário, ensejando sobre este pagamento a taxa de administração, constante da cláusula 3ª, letra "b";

§ QUINTO - Caso na data fixada para acerto de contas tenha a **ADMINISTRADA** saldo credor em outra conta corrente de imóvel mantida com a **ADMINISTRADORA** fica desde já autorizada a efetuar a transferência do saldo devedor desta conta corrente devedora para outra conta corrente credora, sem prejuízo da taxa de administração constante da cláusula 3ª, letra "b".

5ª.- Toda Assistência Extra-Judicial ou Judicial será através do Departamento Jurídico da **ADMINISTRADORA**, quando da falta de pagamento por parte do locatário do aluguel e dos encargos convencionados;

§ PRIMEIRO - Quando da cobrança extra-judicial e o locatário efetivar o pagamento do aluguel e encargos da locação, após a data acertada para prestação de contas com a **ADMINISTRADA**, o valor recebido acrescido das cominações legais e contratuais, o crédito será repassado a **ADMINISTRADA** com o "floating" de três dias, deduzidos a taxa de administração, a multa recebida sobre a taxa de condomínio que a **ADMINISTRADORA** tenha quitado e os honorários advocatícios na base de 20%(vinte por cento) sobre o valor total recebido;

§ SEGUNDO - Quando proposta Ação de Despejo e o Locatário purgar a mora, o crédito será repassado a **ADMINISTRADA** com o "floating" de três dias, deduzidos a taxa de administração, a multa recebida sobre a taxa de condomínio que a **ADMINISTRADORA** tenha quitado e os honorários advocatícios na base de 20%(vinte por cento) sobre o valor total recebido;

§ TERCEIRO - A **ADMINISTRADA** suportará todas as despesas relativas a quaisquer procedimentos Judiciais, inclusive dos honorários do Advogado, e se ressarcirá daquelas autorizadas pelo Juízo ou de acordo entre as partes, no caso de efetivo recebimento no decorrer da ação de despejo ou ulterior ação específica, contra locatários e fiadores.

§ QUARTO - Qualquer demanda específica contra locatários e fiadores deverão ter os honorários contratuais previamente combinados, com exceção da ação de despejo por falta de pagamento combinada com a cobrança dos débitos, desde já fixados pelos honorários de sucumbência.

6ª.- Para a garantia locatícia, a **ADMINISTRADA** concorda desde já com qualquer modalidade definida no Artigo 37 da Lei nº 8.245/91, priorizando conforme proposta recebida de pretendentes, o seguro fiança, o fiador com imóvel na Capital, carta de fiança de instituição Bancária e Financeira e a caução, sendo que para esta última deverá ser previamente aceita pela **ADMINISTRADA**.

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

a) Selecionar, criteriosamente, os eventuais locatários e fiadores, realizando a aferição cadastral nas entidades de proteção ao crédito (SERASA ou ASSOCIAÇÃO COMERCIAL) ou quando julgar conveniente com as certidões necessárias;

b) Elaborar o contrato de locação nos termos da Lei e da proposta aceita entre pretendente e locador;

c) Procurar por todos os meios, fazer com que o locatário cumpra suas obrigações e respeite todas as cláusulas Contratuais;

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

e) Celebrar contrato de locação por períodos permitidos por Lei;

f) Cuidar da viabilidade de aumento da renda, da **ADMINISTRADA**, sempre dentro da lei em vigor e de acordo com as condições de mercado;

g) Participar de Assembléias Gerais do Condômino quando julgar necessário, inclusive podendo votar e ser votado, se para atender os interesses da **ADMINISTRADA** e do Condomínio;

h) Defender os interesses da **ADMINISTRADA** com outorga de procuração, perante as repartições públicas, Autarquias Federais, Estaduais ou Municipais, para solução de assuntos relacionados a locação do imóvel;

i) Emitir e expedir o recibo de aluguel através boleto/ficha de compensação bancária da rede bancária que a **ADMINISTRADORA** mantém convênio, para pagamento por parte do locatário do aluguel e dos encargos da locação, bem como das despesas de expediente, bancárias e outras que o locatário der causa;

j) Inserir no contrato de locação, a responsabilidade do locatário pelo pagamento direto às repartições competentes das contas de energia elétrica, água e esgoto, gás, despesas de expediente, bancárias e outras a que o mesmo der causa.



8ª.- O prazo do presente **CONTRATO** será de 01(hum) ano considerando-se prorrogado automaticamente e sucessivamente por igual período se não houver denúncia por escrito por qualquer das partes, com 30 (trinta) dias antes do término do período vigente, considerando:

- a) Para o imóvel já locado, a partir da assinatura deste instrumento;
- b) Para o imóvel vago, que a administração passe a vigorar a partir da assinatura do contrato de locação firmado.

9ª - Fica estabelecido que se a **ADMINISTRADA** interromper a **ADMINISTRAÇÃO**, sem justa causa durante a vigência do presente contrato, deverá indenizar, no ato, à **ADMINISTRADORA**, no valor da taxa de administração que esta usufruiria até o final do período em vigência;

§ ÚNICO: Antes de efetivada a locação do imóvel, o presente contrato poderá ser rescindido, devendo a parte interessada manifestar-se com uma antecedência mínima de 05(cinco) dias úteis por escrito, obrigando-se a **ADMINISTRADA** a reembolsar no ato as despesas já realizadas pela **ADMINISTRADORA** com objetivo de locar o imóvel, tais como, anúncios, aferição cadastral de pretendentes e fiadores, comissão de promotores de locação na corretagem e outras devidamente comprovadas;

10ª.- A **ADMINISTRADA** pagará à **ADMINISTRADORA**, a importância correspondente a 01(um) aluguel contratado, no caso de locar diretamente o imóvel, a interessado com o qual a **ADMINISTRADORA** tenha iniciado negociações para a locação;

11ª.- Fica eleito o **FORO CENTRAL** da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, 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.

São Paulo, 01 de abril de 2008

Larcon Imóveis e Administração Ltda.

ADMINISTRADORA

José Laurence Filho - Diretor

CLAUDIA REGINA OLIVEIRA LIMA DE SOUZA DIAS

ADMINISTRADA

Proprietária

Testemunhas:

