

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.O.C/MF nº 34.224.134/0001-15, por seu representante legal, infra-assinado, e de outro, como ADMINISTRADA: **MIEKO YOSHINO**, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade R.G. nº 6.559.058 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 284.000.968-43, residente e domiciliada à R. Inácio Luiz da Costa, 10 - Parque São Domingos - São Paulo/SP, na qualidade de proprietária, do imóvel assim descrito: Rua Werner Sack, 39 - apto. 41 (quarenta e um) - São Paulo/SP, 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 reajustes de aluguel 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 a ADMINISTRADA à época, na periodicidade de reajuste nos termos da Lei e acréscido dos encargos legais.

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

a) Pela obtenção do locatário, o correspondente ao valor do primeiro aluguel e reembolso das despesas com aferição cadastral de locatário e fiadores, nos termos da lei, sempre que assinado o contrato de locação do imóvel, valor esse que poderá ser debitado em Conta Corrente da ADMINISTRADA mantida com a ADMINISTRADORA.

b) Pelos serviços de administração da locação, o equivalente à 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 da ADMINISTRADA, quando do efetivo recebimento.

c) A administradora se reserva o direito de cobrar do administrado, mensalmente, a título de reembolso das despesas administrativas, a quantia de R\$ 15,00 (quinze reais), por imóvel que permanecer vago, valor esse reajustável na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação do mesmo período, do IGPM da Fundação Getúlio Vargas, despesas com cartões de qualquer natureza, diligências cartorárias, xerox, tarifas bancária e CPMF incidentes sobre os débitos contabilizados durante o mês.

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

5ª - PRIMEIRO - / apresentado saldo credor, a ADMINISTRADORA efetuará de imediato o depósito em Conta Bancária, indicada pela ADMINISTRADA ou ficará a disposição da mesma para retirada em seus escritórios.

6ª - SEGUNDO - Caso o saldo seja devedor, a ADMINISTRADA deverá efetuar o pagamento no prazo de 05 (cinco) dias a contar de comunicação da ADMINISTRADORA;

**IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**

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

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

§ - 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 à ADMINISTRADA, deduzida a Taxa de Administração e os honorários advocatícios, sobre o valor total recebido.

§ SEGUNDO - A ADMINISTRADA 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.

6º - Para a garantia locatícia, a ADMINISTRADA, concorda com qualquer modalidade definida no Artigo nº 37 da Lei nº 8.243.

7º - Entendem-se como principais incumbências da ADMINISTRADORA, sem prejuízo das demais cláusulas, o que 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 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, da ADMINISTRADA, sempre dentro da lei em vigor e de acordo com as condições de mercado;

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



9ª - Fica estabelecido que se a ADMINISTRADA 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 usufruía até o final do mês.

§ ÚNICO: Antes de efetivada a locação do imóvel, o presente contrato 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, anúncio, cadastros de pretendentes e findores, comissão de corretagem e outras devidamente comprovadas.

10ª - O Administrada pagará a 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;

11ª - 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.

São Paulo, 30 de outubro de 2010.

Larcon Imóveis e Administração S/C Ltda.


MIEKO YOSHINO

Testemunhas: