

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: DÉCIO KOJI NISHIYAMA**, brasileiro, solteiro, securitário, portador da cédula de identidade RG. nº 18.699.173 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 110.896.548-20, na qualidade de proprietário, do imóvel assim descrito: **Apartamento de nº 34 (trinta e quatro) no Condomínio Edifício Saint Peter com direito a uma vaga de garagem, situado na Av. Leonardo da Vinci nº 301 – Vila Guarani – São Paulo (SP)**, convencionam e mutuamente aceitam o que abaixo de 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 ao **valor do primeiro 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 à 7,0% (*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 à 50% (*Cinqüenta 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 efetivadas durante o mês, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, salvo 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 de 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 inadimplência do locatário, o **ADMINISTRADO** fica responsável pelo pagamento dos encargos tais como (condomínio, IPTU e outros) 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;
- 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**;

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

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



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 deste;

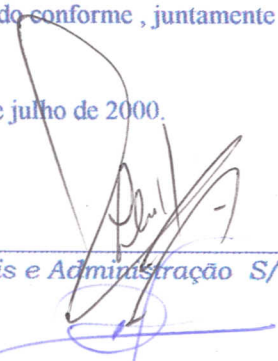
§ ÚNICO: Antes de efetivada a locação do imóvel, o presente contrato ser rescindido, devendo a parte interessada manifestar-se com uma antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis por escrito, obrigando a administrada reembolsar no ato as despesas já realizadas pela administradora com o objetivo de locar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

10ª. - O Administrado pagará 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;

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, 20 de julho de 2000.



Larcon Imóveis e Administração S/C Ltda.

Decio Koji Nishiyama

Testemunhas:

