



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 ADMINISTRADA: **REIKO TAKAYA**, brasileira, solteira, do lar, portadora da cédula de identidade R.G. nº 4.784.082-1, inscrita no CPF/MF sob o nº 478.189.218-34, residente e domiciliada à Rua Luiz Carlos Ventura, nº 229 – Vila Sonia - São Paulo/SP, na qualidade de proprietária, do imóvel assim descrito: Av. Engenheiro Armando Arruda Pereira, nº 4573 – apto.88 (oitenta e oito) do Bloco B – Condomínio Portal do Jabaquara – Jabaquara - São Paulo/SP, convencionam e mutuamente aceitam o que abaixo de 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, 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 acrescido 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 locatários 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 certidões 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 das despesas efetivadas durante o mês, até o dia 12 (doze) do mês seguinte ao vencido, salvo de contencioso, encaminhando o trato 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 pela ADMINISTRADA ou ficará a disposição da mesma para retirada em seus escritórios.

§ SEGUNDO - Caso o saldo seja devedor, a ADMINISTRADA 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 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.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDÔMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

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 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.

6ª.- Para a garantia locatícia, a **ADMINISTRADA**, 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, da **ADMINISTRADA**, 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 da **ADMINISTRADA**;
- g) Defender os interesses da **ADMINISTRADA**;

8ª.- O prazo do presente **CONTRATO** será de 01(hum) ano considerando-se prorrogado por igual período se não houver denuncia por qualquer das partes, por escrito, até 30 (trinta) dias antes de 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-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 fiadores, comissão de corretagem e outras devidamente comprovadas.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

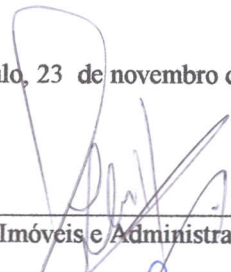
CONDÔMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

10ª.- O Administrada 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;

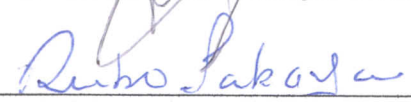
11ª.- Fica eleito o **FORO CENTRAL** da Comarca da Capital, do estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões resultantes do presente contrato.

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, 23 de novembro de 2001



Larcon Imóveis e Administração S/C Ltda.



Proprietária
REIKO TAKAYA

Testemunhas:



