



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: **ESTER MORAES NAKATA**, brasileira, casada, autônoma, portadora da cédula de identidade R.G. nº 25.049.734-7, inscrita no CPF/MF sob o nº 143.659.168-66, residente e domiciliada à Rua Castellamare, 157 – Chácara Santa Maria - São Paulo/SP, na qualidade de proprietária, do imóvel assim descrito: Rua José Antônio Coelho, nº 764 – apto. 14 (catorze) com direito a uma vaga de garagem no Condomínio Edifício Josefina – Vila Mariana - 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 15 (quinze) 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.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

§ 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.

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**;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

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 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, à **ADMINISTRADORA**, no valor da taxa de administração que esta usufruiria até o final deste;

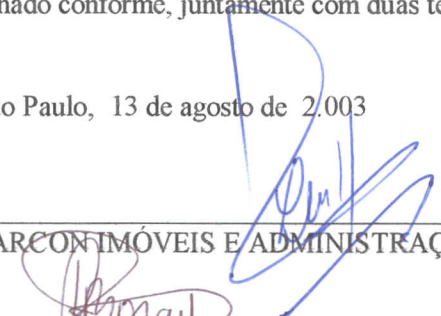
§ ÚNICO: Antes de efetivada a locação do imóvel, o presente contrato ser rescindido, devendo a parte interessada manifestar-se com uma antecedência mínima de 05(cinco) dias úteis por escrito, obrigando-se a administrada a reembolsar no ato as despesas já realizadas pela administradora com objetivo de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

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, 13 de agosto de 2003


LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA

Proprietária
ESTER MORAES NAKATA

Testemunhas:


Gildete Ap. Moraes de Souza
