

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.N.P.J./MF nº 54.224.134/0001-15, por seu representante legal, infra-assinado, e de outro, como **ADMINISTRADO: ANTÔNIO TOYOMI WATANABE**, Brasileiro, Casado, Servidor Público, portador da cédula de identidade RG. nº 1.313.244/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 203.351.648-20, residente e domiciliado na Rua Carolina Soares, nº 979-Apto.192, Bairro da Casa Verde, São Paulo/SP na qualidade de proprietário, do imóvel assim descrito: **Rua Brigadeiro Tobias, nº 669-Apto.125(cento e vinte e cinco), Bloco A, Bairro Centro -São Paulo/SP - no Condomínio do Edifício e Galeria Almira Gonçalves- São Paulo (SP)**, convencionam e mutuamente aceitam o que abaixo se 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**, desde que o Locatário efetue o pagamento do aluguel e dos encargos no vencimento;

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 e reembolso das despesas com aferição cadastral do(s)locatário(s) e fiador(es)**, sempre que assinado o contrato de locação do imóvel, valor esse que poderá ser debitado quando da assinatura do contrato de locação em Conta Corrente do **ADMINISTRADO** mantida com a **ADMINISTRADORA**, ou pago pelo Locatário, quando será descontado esse valor do 1º (primeiro) aluguel do locatário;

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 (condomínio, IPTU, e outros cobrados do locatário) debitado mensalmente em conta corrente do **ADMINISTRADO**, quando do efetivo recebimento.

c) A **ADMINISTRADORA** cobrará do **ADMINISTRADO**, mensalmente, a título de reembolso as despesas do Administrado 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, 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.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

§ SEGUNDO - Caso o saldo seja devedor, o **ADMINISTRADO** deverá efetuar o pagamento no dia seguinte ao da comunicação pelo extrato de sua conta corrente, devendo o depósito ser efetuado na conta Bancária da **ADMINISTRADORA**;

§ TERCEIRO - O não pagamento do saldo devedor no prazo acima estipulado, ensejará na atualização monetária e nos juros de mora de 1% ao mês 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 da locação (condomínio, IPTU e outros). A **ADMINISTRADORA** poderá efetuar o pagamento dos encargos, desde que o **ADMINISTRADO** envie o respectivo numerário, ensejando sobre este pagamento a taxa de administração, constante da cláusula 3ª, letra "b".

5ª.- Toda a Assistência Judicial e Extra-Judicial será por conta do **ADMINISTRADO**, quando da falta de pagamento por parte do locatário do aluguel convencionado ou outras situações envolvendo a locação.

§ 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, inclusive dos honorários do Advogado, e se ressarcirá das mesmas no caso de efetivo recebimento no decorrer da ação de despejo ou ulterior ação específica, contra locatários e fiadores.

§ TERCEIRO - Qualquer 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 8.245/91.

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 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 de seu término, 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 razão durante a vigência do presente contrato, deverá indenizar, no ato, à **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 pode 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 **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, 26 de maio de 2006.

Larcon Imóveis e Administração S/C Ltda.

Proprietário
Antônio Toyomi Watanabe

Testemunhas:

[Handwritten signature]

340 OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - CERQUEIRA CÉSAR - SÃO PAULO/SP
RUA FREI CANECA, 1242 - CEP: 01257-002 - FONE: (11) 3171-1433 - FAX: (11) 3171-1074/3174-3514 - E-MAIL: 2accesar@terra.com.br
Reconheço por semelhança a firma de: ANTONIO TOYOMI WATANABE, em documento com valor econômico, dou fé, São Paulo, 29 de Maio DE 2006.
Em Testemunho da verdade.

Válido somente com selo de autenticidade.
Cód.: 2001882009372800135437 | Qtd.: 1 | Total: R\$4,00

Ana Paula Mittestaine
Escrevente Autorizada

