



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: **Inácio Galdino Subrinho**, Brasileiro, Casado, Zelador, portador da cédula de identidade R.G. nº 20.410.761 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 013.819.698-28, residente e domiciliado à Rua João Moura nº 636, apto. zeladoria - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 05412-000, na qualidade de proprietário, do imóvel assim descrito: **Rua Mauro nº 462 apto. 11 (onze), do Condomínio do Edifício Louvre - Saúde - 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 e reajustado na periodicidade permitida por Lei e ainda, acrescidos dos encargos legais e convencionais;

3ª.- A ADMINISTRADORA, a título de honorários pela prestação de serviços, perceberá do ADMINISTRADO:

a) Pela obtenção do locatário, a comissão de corretagem correspondente ao **valor do primeiro aluguel e o reembolso das despesas com aferição cadastral do (s) locatário (s) e fiador (ES)**, sempre que assinado o contrato de locação do imóvel. O valor da corretagem será pago pelo Locatário quando da assinatura do contrato de locação, sendo esse valor descontado de seu 1º (primeiro) aluguel e pago diretamente à ADMINISTRADORA;

b) Pelos serviços de administração da locação, o equivalente a **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 do ADMINISTRADO, quando do efetivo recebimento.

c) O administrado reembolsará a Administradora às despesas administrativas com certidões de qualquer natureza, diligências cartorárias, Xerox, tarifa bancária incidentes sobre os débitos contabilizados durante o mês e outras despesas efetivadas e devidamente comprovadas em nome 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.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

Condomínios - Locações - Vendas

§ PRIMEIRO - Apresentado saldo credor, a **ADMINISTRADORA** efetuará de imediato o depósito em Conta Bancária, indicada pelo **ADMINISTRADO** ou ficará a disposição da mesma para sua retirada nos escritórios da **ADMINISTRADORA**, contra assinatura do recibo correspondente;

§ SEGUNDO - Caso a conta corrente apresente saldo devedor, o **ADMINISTRADO** deverá efetuar o pagamento no dia seguinte ao do recebimento da comunicação pelo extrato de sua conta corrente, devendo o depósito ser efetuado na conta Bancária da **ADMINISTRADORA** enviando via fax, cópia do depósito para a devida contabilização;

§ TERCEIRO - O não pagamento no prazo acima estipulado ensejará na atualização monetária e nos juros de mora de 1% (hum por cento) 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 previamente o respectivo numerário ensejando sobre este pagamento a taxa de administração constante da cláusula 3ª, letra "b";

5ª.- Toda a Assistência Judicial e Extrajudicial será prestada pela **ADMINISTRADORA**, quando da falta de pagamento por parte do locatário, do aluguel e encargos convenicionados; ou outras situações envolvendo a locação desde que previamente acordados os honorários advocatícios;

§ PRIMEIRO - Quando da cobrança extrajudicial e o locatário efetivar o pagamento do aluguel acrescido das cominações legais e contratuais, o crédito será repassado ao **ADMINISTRADO** com o "floating" de cinco dias, deduzidos a multa sobre a taxa do condomínio que a **ADMINISTRADORA** tenha quitado Taxa de Administração e os Honorários Advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total recebido;

§ SEGUNDO - Quando proposta Ação de Despejo e o Locatário purgar a mora, o crédito será repassado ao **ADMINISTRADO** com o "floating" de cinco dias, deduzidos a multa sobre a taxa de condomínio que a **ADMINISTRADORA** tenha quitado, Taxa de Administração e os Honorários Advocatícios, sobre o valor total recebido;

§ TERCEIRO - 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;

§ QUARTO - Qualquer demanda específica contra locatários e fiadores deverão ter os honorários previamente combinados, com exceção da ação de despejo por falta de pagamento combinada com a cobrança dos débitos, através dos Advogados da **ADMINISTRADORA** que desde já fica fixado em 20% (vinte por cento) do total do débito respeitado o valor mínimo fixado pela tabela da OAB e da sucumbência no caso de acompanhamento até o trânsito em julgado;



6ª.- Para a garantia locatícia, o **ADMINISTRADO**, concorda com qualquer modalidade definida no Artigo nº 37 da Lei nº 8.245.

7ª. - Entende-se como principais incumbências da **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo das demais cláusulas, o que segue:

a) Selecionar, criteriosamente, os eventuais locatários e fiadores realizando a aferição cadastral nas entidades de proteção de crédito (SERASA ou ASSOCIAÇÃO COMERCIAL) ou quando julgar conveniente com certidões necessárias;

b) Elaborar o contrato de locação nos termos da Lei e da proposta aceita entre pretendente e locador;

c) Procurar por todos os meios, fazer com que o locatário cumpra suas obrigações e respeite todas as cláusulas Contratuais;

d) Providenciar a cessação de eventuais infrações dos locatários, às condições do contrato celebrado;

e) Celebrar contrato de locação por períodos permitidos por Lei;

f) Cuidar da viabilidade de aumento da renda, do **ADMINISTRADO**, sempre dentro da lei em vigor e de acordo com as condições de mercado;

g) Participar de Assembléias Gerais do Condomínio quando julgar necessário, inclusive podendo votar se para atender aos interesses do condomínio e do **ADMINISTRADO**;

h) Emitir e expedir o boleto/ficha de compensação bancaria, através da rede bancaria que a **ADMINISTRADORA** mantém convênio, para pagamento por parte do locatário do aluguel e encargos da locação, bem como das despesas de expediente e bancaria;

i) Inserir no contrato de locação, a responsabilidade do locatário pelo pagamento direto das contas de energia elétrica, gás, despesas de expediente e bancarias e outra a que o mesmo der causa.

j) Defender os interesses do **ADMINISTRADO**;

8ª.- O prazo do presente **CONTRATO** será:

a) **NA CORRETAGEM:** da data da assinatura deste até a data da efetivação da locação pela conseqüente assinatura do contrato de locação;

b) **NA ADMINISTRAÇÃO:** de 01(hum) ano considerando-se prorrogado por igual período se não houver denúncia por qualquer das partes, por escrito, com 30 (trinta) dias antes de seu término, sendo o início do contado:

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;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

Condomínios - Locações - Vendas

9ª - Fica estabelecido que se o **ADMINISTRADO** 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 usufruiria até o final deste;

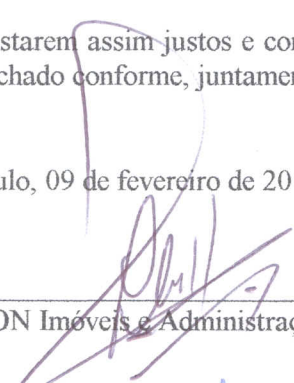
§ ÚNICO: Antes de efetivada a locação do imóvel, o presente contrato ser rescindido, devendo a parte interessada manifestar-se com uma antecedência mínima de 05(cinco) dias úteis por escrito, obrigando-se o administrado a reembolsar no ato as despesas já realizadas pela administradora com objetivo de 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;

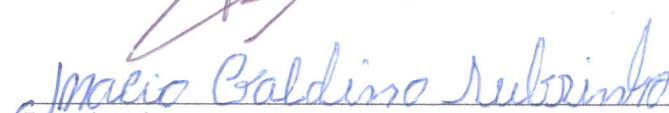
11ª.- Fica eleito o **FORO CENTRAL** da Comarca da Capital, do estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões resultantes do presente contrato.

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, 09 de fevereiro de 2011.



LARCON Imóveis e Administração Ltda.



Proprietário

Inácio Galdino Subrinho

Testemunhas:

