



**CONTRATO DE 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**: o **Sr. Kazuki Muramatsu**, Brasileiro, Casado, Medico, portador da Cédula de Identidade RG. nº 2.100.068 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 017.973.288-91, residente e domiciliado no Estado de São Paulo, na cidade de Registro, a Rua Pariquera-açu nº 106, CEP 11.900-000, na qualidade de proprietário do imóvel assim descrito: **APTO. 74, COM 01 (UMA) VAGA DE GARAGE NO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RITZ, NA RUA ALVES GUIMARÃES Nº 385 – JARDIM PAULISTA – SÃO PAULO – CAPITAL**, 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 deverá ser pago pelo Locatário quando da assinatura do contrato de locação, sendo esse valor descontado de seu primeiro aluguel mensal;

b) Pelos serviços de administração da locação, o equivalente a **6% (seis 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) O **ADMINISTRADO** reembolsará mensalmente à **ADMINISTRADORA**, se efetivado as despesas efetuadas com certidões de qualquer natureza, diligências cartorárias, Xerox, tarifas bancárias, CPMF 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 do aluguel, salvo das de contencioso, encaminhando ao **ADMINISTRADO** o Extrato Mensal de sua Conta Corrente mantida com a **ADMINISTRADORA**, juntamente com os documentos de despesas quitados, exceto quando a Conta Corrente apresentar saldo devedor.



§ PRIMEIRO - Apresentado saldo credor na conta corrente, a **ADMINISTRADORA** na data acima apazada efetuará de imediato o depósito na Conta Bancária indicada pelo **ADMINISTRADO** ou ficará à disposição do mesmo 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 do saldo devedor no prazo acima estipulado ensejará na atualização monetária pro-rata tempore e nos juros de mora de 1% (um 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";

§ QUINTO - Caso na data acertada para acerto de contas tenha o **ADMINISTRADO** saldo credor em outra conta corrente mantida com a **ADMINISTRADORA** fica desde já autorizado a efetuar a transferência do saldo devedor desta conta corrente para outra conta corrente credora, sem prejuízo da taxa de administração constante da cláusula 3ª, letra "b".

5ª. - Toda Assistência Extra-Judicial ou Judicial será através da **ADMINISTRADORA**, quando da falta de pagamento por parte do locatário do aluguel e encargos convencionados, ou outras situações envolvendo a locação desde que previamente acertados 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 a 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 a 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.



## LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

**QUARTO** - Qualquer demanda específica contra locatário (s) e fiador (es) deverá 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 37 da Lei nº 8.245/91, devendo ser previamente acertada.

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

a) Selecionar, criteriosamente, os eventuais locatário (s) e fiador (es), 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 de acordo com a proposta aceita entre pretendente e locador;

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

d) Providenciar a cessação de eventuais infrações do (s) locatário (s) 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 das Assembléias Gerais de Condomínio, quando julgar necessário para defender os interesses do **ADMINISTRADO** e do Condomínio;

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

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

8ª. - O prazo do presente Contrato será:

a) **NA CORRETAGEM:** da data da assinatura deste até a data da efetivação da locação pela consequente 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:

**LARCON**



- 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 o **ADMINISTRADO** 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 poderá ser rescindido, devendo a parte interessada manifestar-se com uma antecedência mínima de 05(cinco) dias úteis por escrito, obrigando-se ao **ADMINISTRADO** a reembolsar no ato as despesas já realizadas pela **ADMINISTRADORA** com objetivo de locar o imóvel, tais como, anúncios, aferição cadastral de pretendentes e fiadores, comissão de corretagem e outras devidamente comprovadas;

10ª. - O **ADMINISTRADO** pagará à **ADMINISTRADORA**, a importância correspondente a 01(um) aluguel obtido, no caso de locar diretamente o imóvel, o 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, 03 de agosto de 2011.

Larcon Imóveis e Administração Ltda.  
José Lourenço Filho - Diretor

Sr. Kazuki Muramatsu  
ADMINISTRADO - Proprietário

Conta Bancária:  
Banco: 001- Banco do Brasil  
Agencia: 492-8  
C/Corrente: 88022-1

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA  
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3033  
REGISTRADOR E TABELÃO DINAMARCO

Reconheço por semelhança em documento COM VALOR ECONÔMICO 1 firma(s) de:  
(1) KAZUKI MURAMATSU  
Dou fe, SÃO PAULO, 06 De agosto De 2011.  
Em testemunho da Verdade.

DIEGO MARTINS - ESCRIVENTE AUTORIZADO - Total: R\$ 5,90.  
Selo(s): 297439-AB.

"VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS"



Testemunhas:

*[Handwritten signatures of two witnesses]*