



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 lado, como **ADMINISTRADO**: Os senhores, **ESTELA MARIA FREITAS SANTOS ARCAS**, Brasileira, Casada, Nutricionista, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 9.496.074-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº- 165.119.818-78; **MATHEUS AUGUSTO SANTOS NOGUEIRA**, Brasileiro, Solteiro, Estudante, portador da Cédula de Identidade, RG nº 38.386.832-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 426.642.918-58; e **GABRIEL AUGUSTO SANTOS NOGUEIRA**, Brasileiro, solteiro, Analista, portador da Cédula de Identidade RG nº 38.387.127-X – SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 403.138.048-85, solidários entre si e doravante denominados apenas como **ADMINISTRADO**, residentes e domiciliados à Rua Alberto Willo, nº 168 casa 4, Bairro Planalto Paulista - São Paulo - SP, CEP 04067-040, na qualidade de proprietários do imóvel assim descrito: apto. 41 (quarenta e um) com direito a uma vaga de garagem em local indeterminado, sujeito a sorteio, situado na Alameda dos Tupiniquins, nº 1211 Condomínio Edifício Grace – Bairro Moema - São Paulo/SP, conforme matrícula nº 111.193 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, convencionam e mutuamente aceitam o que abaixo se discrimina, pertinente à locação do imóvel referenciado que os **ADMINISTRADOS** 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 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 dos **ADMINISTRADO**:

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 do **ADMINISTRADO** mantida com a **ADMINISTRADORA**.

b) Pelos serviços de administração da locação, o equivalente à **6% (seis 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.

4ª.- A **ADMINISTRADORA** prestará contas, mensalmente, ao **ADMINISTRADO**, na pessoa da representante majoritária, aceita pelos demais proprietários, **ESTELA MARIA FREITAS SANTOS ARCAS**, das importâncias recebidas do aluguel 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** majoritário, ou ficará a disposição da mesma para retirada em seus escritórios.

§ SEGUNDO - Caso o saldo seja devedor, o **ADMINISTRADO** 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 na atualização monetária e juros sobre o saldo devedor apurado até a data da efetiva liquidação.

§ QUARTO - Caso o imóvel fique desocupado ou em caso de inadimplência do locatário, o **ADMINISTRADO** ficará responsável pelo pagamento dos encargos (condomínio, IPTU e outros) da locação. A **ADMINISTRADORA** poderá efetuar o pagamento dos encargos, desde que o **ADMINISTRADO** 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 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 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 que não seja a de cobrança de alugueres vencidos, 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, Lei do inquilinato.

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

- a) Selecionar, criteriosamente, os eventuais locatários 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, 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 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.

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 pode ser rescindido, devendo a parte interessada manifestar-se com uma antecedência mínima de 05(cinco) dias úteis por escrito, obrigando-se os administrados 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;

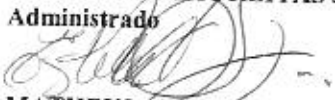
11ª - Fica eleito o **FORO CENTRAL** da Comarca da Capital, do estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões resultantes do presente contrato.

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 maio de 2016.


LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
Administradora

ESTELA MARIA FREITAS SANTOS ARCAS
Administrado


MATHEUS AUGUSTO SANTOS NOGUEIRA
Administrado


GABRIEL AUGUSTO SANTOS NOGUEIRA
Administrado

Testemunhas:

