



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 ADMINISTRADA: **CLEUSA MARIA TOMAZ**, Brasileira, Divorciada, Aposentada, portadora da cédula de identidade R.G. nº 13.437.470-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 271.531.266-00, residente e domiciliada no Estado do Rio de Janeiro, na Rua Manuel Torres, nº 520, apartamento 45, Bingen – Petrópolis - CEP 25660-313, na qualidade de proprietária, do imóvel assim descrito: Alameda dos Tupiniquins, nº 1211- apto. 61 (sessenta e um), no Condomínio Edifício Grace – Bairro Moema - São Paulo/SP com direito a 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, convencionam e mutuamente aceitam o que abaixo se 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 a 6,0(seis por cento) sobre o total bruto recebido mensalmente do locatário, ou seja, sobre o valor do aluguel e dos encargos da locação IPTU e outros cobrados do locatário) debitado mensalmente em conta corrente da ADMINISTRADA, quando do efetivo recebimento.

c) A ADMINISTRADA reembolsará mensalmente à ADMINISTRADORA, se efetivada as despesas efetuadas com certidões de qualquer natureza, diligências cartorárias, Xerox, tarifas bancárias e CPMF incidentes sobre os débitos contabilizados durante o mês e outras despesas efetivadas e devidamente comprovadas em nome da ADMINISTRADA;

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 das de contencioso, encaminhando a ADMINISTRADA 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 em Conta Bancária, indicada pela **ADMINISTRADA** 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, a **ADMINISTRADA** 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, e-mail, 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 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, ensejando sobre este pagamento a taxa de administração, constante da cláusula 3ª, letra "b";

5ª. - Toda a Assistência Judicial e Extra-Judicial será prestada pela **ADMINISTRADORA**, quando da falta de pagamento por parte do locatário do aluguel e encargos convencionados, 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 à **ADMINISTRADA** com o "floating" de cinco dias, deduzidos 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 a **ADMINISTRADA** com o "floating" de cinco dias, a taxa de administração e os honorários advocatícios sobre o valor total recebido;

§ TERCEIRO - A **ADMINISTRADA** 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 outra demanda específica contra locatário (s) e fiador 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 a **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, a **ADMINISTRADA**, concorda com qualquer modalidade definida no Artigo nº 37 da Lei nº 8.245/91, devendo ser previamente acordada;

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

- a) Selecionar, criteriosamente, o eventual locatário (s) e fiador (es), realizando 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 locadora;
- c) Procurar por todos os meios, fazer com que o (s) locatário (s) cumpra suas obrigações e respeite o regulamento interno do prédio, em caso de condomínio;
- 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, da **ADMINISTRADA**, sempre dentro da lei em vigor e de acordo com as condições de mercado;
- g) Emitir e expedir o boleto/ficha de compensação bancária, através da rede bancária que a **ADMINISTRADORA** mantém convenio, para pagamento por parte do (s) locatário (s) do aluguel e encargos da locação, bem como, das despesas de expediente e bancárias;
- h) Participar de Assembleias Gerais do Condomínio quando julgar necessário, inclusive podendo votar se para atender aos interesses do condomínio e da **ADMINISTRADA**;
- 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 bancárias 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 denuncia por qualquer das partes, por escrito, com 30 dias (trinta) dias antes de seu termino, sendo o inicio contado;
- 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, a **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 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, aferição cadastral de pretendentes e fiadores, comissão de corretagem e outras devidamente comprovadas.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

10ª. - O Administrada pagará à **ADMINISTRADORA**, a importância correspondente a 01 (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, 12 de julho de 2016.

Larcon Imóveis e Administração S/C Ltda.

Proprietária
Cleusa Maria Tomaz

Testemunhas:

[Assinatura]

[Assinatura]

CARTÓRIO DO 1º TAMANHO DE NOTAS DA CAPITAL SP - R. João Neves Godinho Filho, 35A - Santa Cecília - São Paulo / SP - Fone: (011) 3567-6100
"VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE"

COPIA PARA: MARIA TOMAZ (CPF: 02291580-9) e (CPF: 108751-2) - 04/07/2016.

PROF. STEVEN DE LIMA - ESCRIVÃO

CPF: 02291580-9 e (CPF: 108751-2) - 04/07/2016.

CPF: 108751-2 - 04/07/2016

