



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 **ADMINISTRADOS: ESPÓLIO DE VERA GEMMA ANNA RITA CONTI MÔNACO** pelos seus herdeiros:

1. **MAURICIO ANTÔNIO MÔNACO** – Brasileiro, Casado, advogado, portador do RG nº 8.272.336 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.965.638-21, residente nesta Capital de São Paulo a Rua Domingos Fernandes nro. 462, 18o andar;
2. **CRISTINA MÔNACO SCATIGNO** –Brasileira, Casada, empresaria, portadora do RG nº 9.676.463-6 SSP SP e inscrita no CPF/MF sob nº 051.086.648-42, residente nesta Capital a Rua Camargo Cabral, 30 2o andar;
3. **ADRIANA MARIA MÔNACO DA CUNHA**, Brasileira, Casada, empresaria, portadora do RG nº 5.869.828-0 e inscrita no CPF/MF nº 153.982.808-56, residente nesta Capital a Rua Afonso de Freitas, 287 apto. 132;
4. **IOLANDA MÔNACO** –Brasileira, divorciada, empresaria, portadora do RG nº 6.249.394-2 SSP-SP e inscrita no CPF/MF nº 060.588.018-26, residente nesta Capital a Rua Jerusalém, 53 apto. 41;

solidários entre si e na qualidade de proprietários dos imóveis assim descritos:

EDIFÍCIO ADRIANA – na Rua Francisca Miquelina, nº 80 – Bela Vista – CEP: 01319-001 composto de Loja nº 76 e 16 apartamentos, sendo do 1º ao 4º andar, quatro aptos por andar de nºs 11 ao 44;

EDIFÍCIO IOLANDA na Rua Vigário Albernaz, nº 282 – Vila Gumercindo – CEP 04134-020 composto de duas lojas, nºs. 274 e 278 e 14 apartamentos, sendo no térreo dois apartamentos nºs 01 e 02 e nos 1º, 2º e 3º andares quatro apartamentos por andar de nºs 11 ao 34.

As partes convencionam e mutuamente aceitam o que abaixo se discrimina, pertinente à locação dos imóveis acima identificados que os **ADMINISTRADOS** dão 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 comunicado previamente aos **ADMINISTRADOS** através de comunicado individual com prazo para resposta, ficando certo que a não manifestação no prazo estipulado, ficará entendido a concordância do valor do aluguel proposto pelo decurso de prazo, devendo ser 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 dos **ADMINISTRADOS**:

a) Para administração de cada Edifício o valor mensal correspondente a meio salário mínimo vigente na capital; *R\$ 1.045,00 → 522,50*

b) Pela obtenção do locatário (a), 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(a) quando da assinatura do contrato de locação, sendo esse valor descontado de seu primeiro aluguel mensal;

c) Pelos serviços de administração da locação, o equivalente a **5,5% (cinco e meio por centos)** 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 dos **ADMINISTRADOS**, quando do efetivo recebimento.

c) Os **ADMINISTRADOS** reembolsarão mensalmente à **ADMINISTRADORA**, 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 dos **ADMINISTRADOS**;

d) Os **ADMINISTRADOS** poderão efetuar reformas ou melhorias nas áreas comuns, nas lojas ou nos apartamentos dos imóveis, sem a interferência da **ADMINISTRADORA**, contratando e pagando diretamente os fornecedores e prestadores de serviços. Os valores gastos não estarão sujeitos aos honorários previstos nesta cláusula, se os mesmos não forem cobrados aos locatários.

4ª. - A **ADMINISTRADORA** prestará contas, mensalmente, aos **ADMINISTRADOS**, 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 aos **ADMINISTRADOS** 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 aprazada efetuará de imediato o depósito nas Contas Bancárias indicadas pelos **ADMINISTRADOS** ou ficará à disposição dos mesmos para sua retirada nos escritórios da **ADMINISTRADORA**, contra assinatura do recibo correspondente. Assim, este saldo credor que será repassado aos **ADMINISTRADOS** todo dia 15, será composto pelos valores dos aluguéis e eventuais encargos, dele decorrentes, efetivamente recebidos pela **ADMINISTRADORA** no período do 1º dia ao dia 15 do mês em curso e os mesmos valores que foram recebidos no período do dia 16 ao último dia do mês anterior.

§ SEGUNDO - Caso a conta corrente apresente saldo devedor, os **ADMINISTRADOS** autorizam desde já a transferir o valor para outra conta credora. Caso a somatória do saldo das contas seja devedora os **ADMINISTRADOS** deverão efetuar o pagamento no dia seguinte ao do recebimento da comunicação pelo extrato de sua conta corrente, devendo o depósito ser efetuado

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LPR", "J", "AM", and "HMC"]



na conta Bancária da **ADMINISTRADORA** enviando via fax ou 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 da efetiva liquidação;

§ QUARTO - Caso o imóvel fique desocupado ou em caso de inadimplência do locatário, os **ADMINISTRADOS** ficam responsáveis pelos pagamentos dos encargos da locação (IPTU e outros). A **ADMINISTRADORA** poderá efetuar o pagamento dos encargos, ficando desde já autorizada a descontar da conta credora, conta mãe, dos **ADMINISTRADOS**;

§ QUINTO - Caso na data acertada para acerto de contas tenham os **ADMINISTRADOS** saldo devedor 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 Extrajudicial 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 Advocáticos;

§ PRIMEIRO - Quando da cobrança extrajudicial e o locatário efetivar o pagamento do aluguel acrescido das cominações legais e contratuais, o crédito será repassado aos **ADMINISTRADOS** com o "floating" de cinco dias, deduzidos a Taxa de Administração e os Honorários Advocáticos;

§ SEGUNDO - Quando proposta Ação de Despejo e o Locatário purgar a mora, o crédito será repassado aos **ADMINISTRADOS** com o "floating" de cinco dias, deduzidos a Taxa de Administração e os Honorários Advocáticos, sobre o valor total recebido;

§ TERCEIRO - Os **ADMINISTRADOS** suportarão 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 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, os **ADMINISTRADOS** concordam 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:

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PP", "J", "AB", and "Muc"]



- a) Selecionar, criteriosamente, o eventual 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, dos **ADMINISTRADOS**, 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 convênio, para pagamento por parte do (s) locatário (s) do aluguel e encargos da locação, bem como das despesas de expediente e bancária;
- h) 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 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 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 os **ADMINISTRADOS** interromperem 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 usufruiria por 2 (dois) meses de serviços;

§ ÚNICO: Antes de efetivada a locação do imóvel, o presente contrato poderá ser rescindido, devendo a parte interessada manifestar 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, anúncios, aferição cadastral de pretendentes e fiadores, comissão de corretagem e outras devidamente comprovadas;

10ª. - Os **ADMINISTRADOS** pagarão 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, 05 de Fevereiro de 2020.

LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA
ADMINISTRADORA –
José Lourenço Filho - Diretor

ADMINISTRADOS:

Mauricio J. Monaco
MAURICIO ANTÔNIO MÔNACO

Cristina Monaco Scatigno
CRISTINA MÔNACO SCATIGNO

Adriana M. Cunha
ADRIANA MARIA MÔNACO DA CUNHA,

Iolanda Monaco
IOLANDA MÔNACO

Testemunha:

12.366.134-1
RG.

Testemunha:

33.276.365-1
RG