



CONTRATO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **ADMINISTRADORA**, a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 54.224.134/0001-15, por seu representante legal, infra-assinado, e de outro, como **ADMINISTRADO**: *Condomínio Edifício Cerejeiras, CNPJ nº 54.457.841/0001-51 por sua representante legal, Síndica do Condomínio, Sra. Maria Alice Larsson Aguiar, Brasileira, Solteira, Terapeuta Holística, portadora da cédula de identidade, RG nº 20.841.332-7 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 112.049.618-75*, residente e domiciliada na Rua José Antônio Coelho, nº 235 – Apto. 32 - Vila Mariana – São Paulo – SP. As partes convencionam e mutuamente aceitam o abaixo discriminado, pertinente à locação do imóvel assim descrito: Apartamento da Zeladoria do Condomínio sem direito a vaga de garagem, no Condomínio Edifício Cerejeiras situado no endereço acima, 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 primeiro (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 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.



§ PRIMEIRO - Apresentado saldo credor, a **ADMINISTRADORA** efetuará de imediato o depósito em Conta Bancária, indicada pelo **ADMINISTRADO** ou ficará à 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 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 do locatário ficar inadimplente, 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 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, da Taxa de Administração e dos 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, da Taxa de Administração e dos 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 e/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; O boleto, o extrato da conta e outros documentos da locação serão enviados via e-mail e também disponibilizados no portal da locação no site: Larcon.com.br.

i) Inserir no contrato de locação, a responsabilidade do locatário pelo pagamento direto das contas de energia elétrica, gás, despesas de expediente, bancarias e outras 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 inicio do 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 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, à **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 poderá 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, as partes reconhecem e dão plena validade a este contrato em formato digital e assinam eletronicamente o presente instrumento nos termos da MP 2.200-2/2001 e a Lei 14.063/2020 inclusive as duas testemunhas abaixo que a tudo acompanham.

São Paulo, 11 de janeiro de 2024.

LARCON Imóveis e Administração Ltda.

Proprietário
Condomínio Edifício Cerejeiras
Maria Alice Larsson Aguiar - Síndica

Testemunhas:

Nome: Vanessa Cordeiro de Oliveira
RG. nº 36.727.737-2

Nome: Natacha Gonçalves da Silva
RG nº 36.403.279-0

Contrato administrativo larcon CEREJEIRAS.pdf

Documento número ef26c1df-6256-42d3-8a45-a345a40e38fb



Assinaturas

✓ **JOSÉ LOURENÇO FILHO**
Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 191.39.133.130 / Geolocalização: -23.540997, -46.638678

Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_1_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1

Data e hora: Janeiro 12, 2024, 17:04:17

E-mail: diretoria@larcon.com.br

Telefone: + 5511974783181

ZapSign Token: d1975515-****-****-****-8592137e463c

Assinatura de JOSÉ LOURENÇO FILHO

✓ **Maria Alice Larsson Aguiar**
Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 177.33.33.59

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 13; SAMSUNG SM-G980F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/23.0 Chrome/115.0.0.0 Mobile Safari/537.36

Data e hora: Janeiro 12, 2024, 16:22:32

E-mail: aliceaguiar36@uol.com.br

Telefone: + 5511995197744

ZapSign Token: 21da6f7a-****-****-****-be57af050312

Assinatura de Maria Alice Larsson Aguiar



Vanessa Cordeiro de Oliveira
Assinou como testemunha

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 191.209.21.221 / Geolocalização: -23.541128, -46.641581

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/120.0.0.0

Safari/537.36

Data e hora: Janeiro 11, 2024, 15:31:58

E-mail: locacoes@larcon.com.br

Telefone: + 5511976196167

ZapSign Token: 6d8ee112-****-****-****-d850aeb65349

Assinatura de Vanessa Cordeiro de Oliveira



Natacha Gonçalves da Silva
Assinou como testemunha

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 191.209.21.221 / Geolocalização: -23.540896, -46.638266

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/120.0.0.0

Mobile Safari/537.36

Data e hora: Janeiro 11, 2024, 15:13:56

E-mail: larcon@larcon.com.br

Telefone: + 5511967297866

ZapSign Token: fdc2657d-****-****-****-fee2940a9de7

Assinatura de Natacha Gonçalves da Silva



Hash do documento original (SHA256):

6fa7be6dd99fbe8a8bdcf6984bd54e7a315b6e980b2391e131e17a76fbb2957b

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=ef26c1df-6256-42d3-8a45-a345a40e38fb>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação ef26c1df-6256-42d3-8a45-a345a40e38fb, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br

