

1

Júlio Casas Imóveis
E X C L U S I V A

Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade, denominado Opção de Locação, de um lado como **CONTRATANTE: CARLOS ROBERTO BARBOSA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG n.º 6.849.352 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 020.969.168-95, residente e domiciliado na Avenida Afonso Vergueiro, n.º 1.860, 14º andar - Santa Terezinha - de Sorocaba/SP e; de outro lado como **CONTRATADA: JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, inscrita no C.G.C. n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede nesta cidade à Rua: Rodrigues Pacheco n.º 330, Vila Amélia, ajustam e contratam o presente nos seguintes termos:

I.- Que, o CONTRATANTE é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: **unidade autônoma designada por casa designada pelo número 292, localizado na Rua Doutor Virgilio de Mello Franco nº 292 – Villa Trujillo – Sorocaba/SP.**

II.- Declara neste ato o CONTRATANTE, possuir dito imóvel completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estando sua documentação juridicamente perfeita, passível de outorga deste instrumento, bem como procuração, que faz parte integrante deste instrumento, para a CONTRATADA, representá-lo sempre que necessário for, especialmente para a assinatura de instrumento particular de contrato de locação.

III.- Que por esta forma e melhor de direito, possuindo dito imóvel, vêm o primeiro nomeado denominado CONTRATANTE, contratar os serviços profissionais da segunda nomeada denominada CONTRATADA, para **efetuar a locação** do imóvel supra citado, a qual por sua vez, se obriga a prestar referidos serviços, mediante as cláusulas e condições seguintes, a que os contratantes se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Para a execução dos serviços supra contratados, dá o CONTRATANTE à CONTRATADA, em caráter exclusivo, opção de locação e contrato de prestação de serviços profissionais, com o prazo de 90 (noventa) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO: Vencido o prazo contratado, convencionam as partes que o presente contrato e o período contratado prorrogar-se-á automaticamente por um período de mais 30 (trinta) dias, desde que nenhuma das partes venha a denunciar o presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: O valor autorizado pelo CONTRATANTE para a CONTRATADA efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$1.500,00** (um mil e quinhentos reais) mensais, com um contrato de prazo igual ou superior a 12 (doze) meses.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo contratual pleiteado pelo CONTRATANTE, a CONTRATADA obriga-se a levar qualquer proposta feita por pretenso candidato à locação para apreciação do CONTRATANTE, o qual por sua vez



poderá decidir pela efetivação da locação por valor inferior ao exarado nesta cláusula, bem como por prazo superior ao limitado no "caput" desta cláusula.

CLÁUSULA TERCEIRA: A CONTRATADA obriga-se a publicar anúncios em jornais na cidade de Sorocaba, proceder e acompanhar eventuais clientes à visitação do imóvel, apresentando aos mesmos as condições da locação.

CLÁUSULA QUARTA: Obriga-se a CONTRATADA a exigir do pretenso cliente à locação do imóvel objeto deste, um cadastro e documentos que achar necessários a análise da capacidade e condição do cliente em alugar dito imóvel.

CLÁUSULA QUINTA: Obriga-se a CONTRATADA a confeccionar o instrumento particular de contrato de locação entre o CONTRATANTE e o futuro LOCATÁRIO do imóvel supracitado, bem como, confeccionar a vistoria inicial para aquilatar as condições em que o mesmo é entregue neste ato à CONTRATADA, para administração.

PARÁGRAFO ÚNICO: Tem o CONTRATANTE pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da CONTRATADA, podendo ser efetuada alterações, conforme possíveis acordos a serem realizados entre o CONTRATANTE e o futuro Locatário.

CLÁUSULA SEXTA: Obriga-se a CONTRATADA a prestar toda e qualquer assistência jurídica no que se refere ao imóvel administrado, e a ajuizar quando necessário for, as seguintes ações.

- a) Ação de Despejo por Falta de Pagamento;
- b) Ação Revisional de Aluguel;
- c) Ação de Reparação de danos causados ao imóvel;
- d) Ação de Execução de aluguéis e acessórios da locação;
- e) Ação de Despejo por Denúncia Vazia;
- f) Demais ações necessárias à reposição do imóvel no estado em que foi locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Deverá o CONTRATANTE, quando for necessário promover quaisquer das ações acima entabuladas pela CONTRATADA, outorgar procuração específica para a propositura da mesma para defesa de seus direitos, bem como pagar todas as despesas referentes a custas processuais, taxa de mandato, e demais débitos decorrentes de tal ação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A CONTRATADA dispõe de profissional na área jurídica, para solução de eventuais pendências oriundas do contrato de locação celebrado com terceiros e que a CONTRATADA suporta o custo de citados profissionais.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Para o bom andamento e eficiência dos serviços prestados pela CONTRATADA, necessário se faz conhecer o presente cronograma em caso de inadimplência de quaisquer LOCATÁRIOS:

1. Notificação em caso de inadimplência do LOCATÁRIO no prazo de 5 a 10 dias do vencimento das obrigações exaradas no contrato de locação;
2. Notificação do FIADOR;
3. Propositora de Ação Judicial competente a fim de resolver eventuais pendências no prazo de 15 dias da inadimplência observada.

CLÁUSULA SÉTIMA: O CONTRATANTE, mediante a assinatura do presente instrumento, entregam as chaves do imóvel objeto deste contrato para a CONTRATADA, a fim de que a mesma possa visitá-lo durante a vigência do presente.

PARÁGRAFO ÚNICO: Obriga-se o CONTRATANTE a entregar juntamente com as chaves do imóvel uma conta de água e luz, energia elétrica e carnê de IPTU do referido imóvel, objeto deste instrumento.



CLÁUSULA OITAVA: Não terá a CONTRATADA nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possa vir a ocorrer enquanto o imóvel permanecer vago, disponível à locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de responsabilidade do CONTRATANTE eventuais despesas que possam vir ser necessárias, enquanto o imóvel estiver vago, a fim de mantê-lo em bom estado de aparência e conservação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os defeitos não aparentes e aqueles não constatados na vistoria inicial, e outros ocorridos no início da locação para os quais o Locatário não concorreu, como rachaduras nas paredes, os estruturais, os de rede de água, esgoto energia elétrica, os telhados, calhas etc., são de responsabilidade do CONTRATANTE, não obstante constar no contrato padrão, serem do Locatário.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não terá a CONTRATADA nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possam eventualmente vir a ocorrer no imóvel desocupado, após a finda a locação.

PARÁGRAFO QUARTO: Não terá a CONTRATADA obrigação e responsabilidade sobre o pagamento de impostos, taxas de água, luz, energia e esgoto, bem como taxas condominiais se houver, cabendo esta responsabilidade o CONTRATANTE, ficando claro neste ato que a responsabilidade da CONTRATADA em razão deste instrumento de prestação de serviços é de fazer a cobrança devida de tais taxas de impostos utilizando meios administrativos e ou jurídicos, perante os LOCATÁRIOS, FIADORES que participaram do contrato de locação que originou tais débitos.

CLÁUSULA NONA: O presente contrato rescindirá de pleno direito:

- a) 10 (dez) dias após a sua denúncia expressa feita durante o período de prorrogação;
- b) Automaticamente decorrido 30 (trinta) dias da prorrogação, hipótese que independe de qualquer aviso ou denúncia.

CLÁUSULA DEZ: Por ocasião da rescisão deste contrato, terá o CONTRATANTE ciência dos nomes das pessoas com as quais a CONTRATADA manteve qualquer contato, atendimento, negociação, a fim de atender ao que dispõe a cláusula segunda deste instrumento.

CLÁUSULA ONZE: O CONTRATANTE pagará à CONTRATADA os honorários relativos à prestação dos serviços de locação do imóvel objeto do presente, uma vez concluídos na forma deste contrato, a importância equivalente a **50%** (cinquenta por cento) do valor do aluguel médio anual, e **07%** (sete por cento) mensais a partir do segundo aluguel recebido, para a administração do imóvel objeto deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O CONTRATANTE, não desejando contratar os serviços de administração, e sim somente o de locação, poderá, após locado o imóvel e vencido o prazo de vigência deste instrumento rescindir o presente contrato, respeitando e arcando com os honorários previstos na Cláusula Treze deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O CONTRATANTE, após efetivada a locação, optando pelos serviços de administração, arcarão com os honorários previstos no *caput* desta cláusula, ficando o presente instrumento renovado por prazo indeterminado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Autoriza o CONTRATANTE a diluir dos valores devidos do aluguel o custo da CPMF cobrado pela instituição bancária, vez que a contratada não suporta tais custos; forma pela qual enquanto perdurar a obrigatoriedade do referido imposto sobre movimentação financeira a contratante efetuará o pagamento de tal custo à contratada.



CLÁUSULA DOZE: O CONTRATANTE, não desejando contratar os serviços de administração, mas, somente o de locação, arcará com os honorários referente a 100% do valor de um aluguel médio anual, tão somente.

CLÁUSULA TREZE: Os honorários devidos pelos serviços prestados pela CONTRATADA, também serão devidos mesmo que eventualmente venham a ocorrer as seguintes hipóteses:

- a) Em havendo arrependimento do CONTRATANTE e a mesma desista de locar o imóvel objeto deste instrumento, rescindindo desta forma o presente contrato;
- b) Se a locação vier a ser feita, a qualquer tempo, mesmo após a rescisão deste contrato, a pessoa atendida e tenha ciência do imóvel estar disponível para locação mediante anúncio e placas da CONTRATADA com efetivação do primeiro contato, constando o nome da relação de que trata a cláusula dez.

CLÁUSULA QUATORZE: O CONTRATANTE, em razão da instrução normativa SRF n.º 304, de 21 de Fevereiro de 2003, do Secretário da Receita Federal – DOU 01 de 24 de 02 de 2003, que instituiu a Declaração de Informações sobre atividades Imobiliárias – DIMOB, autoriza a CONTRATADA a prestar as informações necessárias sobre as transações que este contrato de prestação de serviços profissionais com exclusividade autoriza, bem como atender prontamente o disposto da instrução normativa supra citada.

PARÁGRAFO ÚNICO: Declara o CONTRATANTE, estar de acordo com a presente cláusula em todos os seus termos, inclusive na divulgação a Receita Federal das transações que este instrumento autoriza, bem como valores, recebimentos e pagamentos.

CLÁUSULA QUINZE: Pelo presente instrumento e uma vez concluídos os serviços a que se destina, a CONTRATADA emitirá, mensalmente, referente a locação efetuada o seguinte:

- Cópia do contrato de locação e respectiva vistoria, assinado pelas partes;
- Receberá os valores relativos aos aluguéis e demais acessórios da locação quando houver e após descontadas as despesas referentes a este contrato pagará o CONTRATANTE no prazo de 03 (três) dias úteis a contar da data do recebimento do citado aluguel;
- Cópias de eventuais taxas, impostos, contas de água, luz e despesas condomoniais pagas pela CONTRATADA;
- Nota fiscal referente aos serviços prestados;
- Relatório anual dos recebimentos de aluguéis para declaração de imposto de renda;
- Demais dados solicitados pelo CONTRATANTE.

CLÁUSULA DEZESSEIS: Autoriza, o CONTRATANTE, a CONTRATADA a proceder a assinatura de contrato de locação referente à conclusão dos serviços de que trata este instrumento, fazendo-o nos termos e condições autorizadas em suas cláusulas.

CLÁUSULA DEZESSETE: Fica eleita a presente **cláusula mandato** segundo a qual o CONTRATANTE nomeia e constitui sua bastante procuradora a CONTRATADA, conferindo ainda neste ato os poderes específicos para gerir e administrar o bem objeto deste instrumento, podendo para tanto alugá-lo, fazer e assinar contratos, firmar compromissos, propor e aceitar acordos, receber e dar quitações, efetuar pagamentos, representá-lo em repartições públicas e privadas efetuando pagamentos, parcelamentos de impostos e taxas, bem como, representá-lo junto a Dívida Ativa da Prefeitura Municipal de Sorocaba, enfim, tudo o que se fizer necessário para uma boa administração do imóvel objeto deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os poderes conferidos no “caput” desta cláusula não são extensivos a qualquer alienação ou gravame do bem objeto do presente contrato, limitando os poderes única e exclusivamente aos exarados no caput desta cláusula.



CLÁUSULA DEZOITO: Autoriza neste ato o CONTRATANTE mediante as cláusulas deste instrumento a CONTRATADA aos pagamentos devidos de impostos, taxas, tarifas de água e luz, referentes ao imóvel objeto do presente instrumento, a fim de regularizá-lo junto aos órgãos competentes, deixando-o desta forma apto à locação a que se destina, podendo ainda a CONTRATADA emitir cobrança destes valores, que neste ato fica autorizada pelo CONTRATANTE dentro do mesmo mês de pagamento.

E, por estarem justos e avençados quanto aos termos acima assinam o presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 18 de Março de 2008.

CONTRATANTE:

CARLOS ROBERTO BARBOSA

CONTRATADA:

Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda.

TESTEMUNHAS:

1.

2.

