

**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: PAULO PENCE PEREIRA**, brasileiro, casado, portador do R.G. n.º 470.506 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 018.157.418-72 residente e domiciliado nesta cidade na Rua José Miguel Saker Filho, 111 - apto. 121 - Centro; **VIRGINIA COELHO PEREIRA**, brasileira, casada, portadora do R.G. n.º 5.390.188 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 167.418.648-73, residente e domiciliada nesta cidade na Rua José Miguel Saker Filho, 111 - apto. 121 - Centro; **EVANI MARIA PEREIRA GOMES**, brasileira, casada, portadora do R.G. n.º 3.173.529 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 931.677.928-68, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Moreira César, 39 - apto. 121 - Centro; **PAULO RUBENS COELHO PEREIRA**, brasileiro, casado, portador do R.G. n.º 4.419.758 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 609.865.228-72, casado com a Sra. **MARIA CECÍLIA MOREIRA PEREIRA**, brasileira, portadora do R.G. n.º 4.851.360/SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob o n.º 149.831.518/69, ambos residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Cambuci, 157; **Sr. MÁRIO CÂNDIDO DE OLIVEIRA GOMES**, brasileiro, casado, médico, portador do R.G. n.º 1.981.208 e inscrito no C.P.F./MF sob o n.º 018.122.038-53, residente e domiciliado na Avenida Moreira César n.º 39 - apto 121 - Vila Grandino - Sorocaba 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, os CONTRATANTES são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por sala comercial designada pelo número 36, localizada na Rua Coronel Fernando Prestes - Centro - Sorocaba/SP.**

II.- Declaram neste ato os CONTRATANTES, possuírem dito imóvel completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estando suas documentações juridicamente perfeitas, passíveis de outorga deste instrumento, bem como procuração, que faz parte integrante deste instrumento, para a CONTRATADA, representá-los 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 os primeiros nomeados denominados CONTRATANTES, 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 a contratante se obriga por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:



**CLÁUSULA PRIMEIRA:**

Para a execução dos serviços supra contratados, dão os CONTRATANTES 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 pelos CONTRATANTES para a CONTRATADA efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$7.000,00** (sete mil 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 pelos CONTRATANTES, a CONTRATADA obriga-se a levar qualquer proposta feita por pretenso candidato à locação para apreciação dos CONTRATANTES, os quais 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 visita 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 os CONTRATANTES 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 os CONTRATANTES pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da CONTRATADA, podendo ser efetuadas alterações, conforme possíveis acordos a serem realizados entre os CONTRATANTES 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:**

Deverão os CONTRATANTES, 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 qualquer LOCATÁRIO:

1. Notificação em caso de inadimplência do LOCATÁRIO no prazo de 05 a 10 dias do vencimento das obrigações exaradas no contrato de locação;
2. Notificação do FIADOR;
3. Propositura de Ação Judicial competente a fim de resolver eventuais pendências no prazo de 15 dias da inadimplência observada.

**CLÁUSULA SÉTIMA:**

Os CONTRATANTES, mediante a assinatura do presente instrumento, entrega 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:**

Obrigam-se os CONTRATANTES 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 dos CONTRATANTES 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 e energia elétrica, os telhados, calhas etc., são de responsabilidade dos CONTRATANTES, 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 e finda a locação.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

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

**CLÁUSULA NONA:**

O presente contrato rescindir-se-á 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, terão os CONTRATANTES 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:**

Os CONTRATANTES pagarão 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 **04%** (quatro por cento) mensais a partir do segundo aluguel recebido, para a administração do imóvel objeto deste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Os CONTRATANTES, 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 Doze deste instrumento.

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

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Autorizam os CONTRATANTES 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:** Os honorários devidos pelos serviços prestados pela CONTRATADA, também serão devidos mesmo que eventualmente venham a ocorrer as seguintes hipóteses:

- a) Em havendo arrependimento dos CONTRATANTES e os mesmos desistam 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 TREZE:** Os CONTRATANTES, 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:** Declaram os CONTRATANTES, 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 QUATORZE:** 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 alugueres e demais acessórios da locação quando houver e após descontadas as despesas referentes a este contrato pagarão os CONTRATANTES 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 condominiais pagas pela CONTRATADA;
- Nota fiscal referente aos serviços prestados;
- Relatório anual dos recebimentos de aluguéis para declaração de imposto de renda;
- Demais dados solicitados pelos CONTRATANTES.

**CLÁUSULA QUINZE:** Autorizam, os CONTRATANTES, 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 DEZESSEIS:**

Fica eleita a presente **cláusula mandato** segundo a qual os CONTRATANTES nomeiam 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-los em repartições públicas e privadas efetuando pagamentos, parcelamentos de impostos e taxas, bem como, representá-la 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 DEZESSETE:**

Autorizam neste ato os CONTRATANTES 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 pelos CONTRATANTES 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, 01 de fevereiro de 2000.

CONTRATANTES:

Paulo Pence Pereira

Virgínia Coelho Pereira

Evani Maria Pereira Coelho

Paulo Rubens Coelho Pereira

Maria Cecília Moreira Pereira

Mario Candido de Oliveira Gomes

CONTRATADA:

Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda.

TESTEMUNHAS:

1.

2.

