

**Contrato de Prestação de Serviços Profissionais**

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais, denominado Opção de Locação, de um lado como **CONTRATANTE: MARIA LUCIA FERREIRA MARTINS**, brasileira, divorciada, analista de sistemas, portadora do RG n.º 12.115.274-1 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 047.698.398-39, residente e domiciliado na Rua Professora Zélia Dulce de Campos Maia, nº 290 apto.43, Jardim Soares - Sorocaba/SP e; de outro lado como **CONTRATADA: JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.952.458/0001-40, e no **CRECI** sob n.º **J-14.717-3**, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal n.º 187 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP, ajustam e contratam o presente nos seguintes termos:

**I.-** Que, a **CONTRATANTE** é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por terreno designada pela quadra 50, lotes 09/10 e 11, localizada na Avenida Roberto Simonsen – Jardim Santa Rosália – Sorocaba/SP.**

**II.-** Declara neste ato a **CONTRATANTE**, possuir dito imóvel completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estando sua documentação juridicamente perfeita, passível de outorga deste instrumento, contratando portanto os serviços da **CONTRATADA** para administrar o imóvel supra citado, outorgando-lhe para isso todos os poderes necessários para o bom e fiel cumprimento das obrigações inerentes à locação.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano • Sorocaba - SP • CEP 18440-740 • Fone: (15) 2101-6161.  
[www.juliocasas.com.br](http://www.juliocasas.com.br) • [juliocasas@juliocasas.com.br](mailto:juliocasas@juliocasas.com.br)



Letícia Pinhal  
 RG: 44.350.144-0  
 Auxiliar Jurídico

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 a **CONTRATANTE** à **CONTRATADA**, opção de locação e contrato de prestação de serviços profissionais, com o prazo de 90 (noventa) dias.

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

O valor autorizado pelo **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: R\$4.000,00 (quatro mil reais) mensais, com um contrato de prazo igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses.

**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 a **CONTRATANTE** e o futuro LOCATÁRIO do imóvel supracitado, bem como, confeccionar a vistoria inicial para aquilar as condições em que o mesmo é entregue neste ato à **CONTRATADA**, para administração.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Têm a **CONTRATANTE** pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da **CONTRATADA**, podendo ser efetuada alterações, conforme possíveis acordos a serem realizados entre a **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 a **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, sempre com prévia autorização por escrito.

**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 5 a 10 dias do vencimento das obrigações exaradas no contrato de locação;
2. Notificação do **FIADOR** nos mesmos prazos;
3. Propositura de Ação Judicial competente a fim de resolver eventuais pendências no prazo de 15 dias da inadimplência observada.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A **CONTRATANTE**, mediante a assinatura do presente instrumento, entrega as chaves do imóvel objeto deste contrato para a **CONTRATADA**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Obriga-se a **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 da **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, os estruturais, os de rede de água, esgoto e energia elétrica, etc., são de responsabilidade da **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 condomoniais se houver, cabendo esta responsabilidade a **CONTRATANTE**, 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** que participaram do contrato de locação que originou tais débitos.

**CLÁUSULA NONA:**

- O presente contrato rescindirá de pleno direito:
- 10 (dez) dias após a sua denúncia expressa feita durante o período de prorrogação;
  - Automaticamente decorrido 30 (trinta) dias da prorrogação, hipótese que independe de qualquer aviso ou denúncia.

**CLÁUSULA DEZ:**

A **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** os honorários relativos à prestação dos serviços de nova locação do imóvel objeto do presente, uma vez concluídos na forma deste contrato, a importância equivalente a **100%** (cem por cento) do valor do aluguel médio anual e, **7%** (sete por cento) mensais a partir do segundo aluguel recebido, para a administração do imóvel objeto deste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

A **CONTRATANTE**, após efetivada a locação, optando pelos serviços de administração, arcará com os honorários previstos no *caput* desta cláusula, podendo o presente instrumento ser renovado automaticamente pelo prazo igual ao prazo da locação efetuada, sendo possível a rescisão conforme prevê a cláusula nona supra.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Autoriza a **CONTRATANTE** a diluir dos valores devidos do aluguel o custo da CPMF, se houver e ou ser 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 ONZE:**

A **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 a **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 DOZE:**

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 a **CONTRATANTE** no prazo de **03 (três) dias úteis** a contar da data do recebimento do citado aluguel;
- Nota fiscal referente aos serviços prestados;

- Relatório anual dos recebimentos de aluguéis para declaração de imposto de renda;
- Demais dados solicitados pela **CONTRATANTE**.

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, 14 de Agosto de 2013.

**CONTRATANTE:**

MARIA LUCIA FERREIRA MARTINS

**CONTRATADA:**

Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda.

**TESTEMUNHAS:**

1. Maria Belvira M. Carone.

RG.: 6092 134-553-57

End.: R. Prof. Zélia D.C. Maia, 210  
apto 42 Sorocaba.

2.

RG.:

End.:

\\\\ Administrativo\\Jurídico\\Documentos\\CONTRATOS EM GERAL\\Prestação de Serviços\\Locação\\Roberto Simonsen\\lotes 09,10 e 11 (14.08.2013).doc



Leticia Pinhal  
RG: 44.350.144-0  
Auxiliar Jurídico