

Contrato de Prestação de Serviços Profissionais

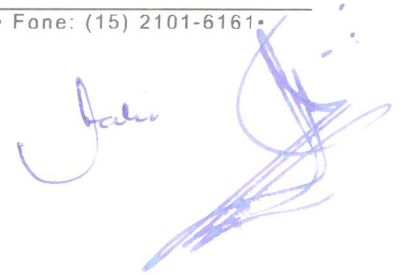
Pelo presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais, denominado Opção de Locação, de um lado como **CONTRATANTE: MARIA LUCIA FERREIRA MARTINS**, brasileira, divorciada, analista de sistemas, portadora do RG n.º 12.115.274-1 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 047.698.398-39, 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 13040-740 • Fone: (15) 2101-6161 •
www.julioacasas.com.br • julioacasas@julioacasas.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 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 a **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:

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.



Letícia Pinhal
RG: 44.350.144-0
Auxiliar Jurídico

Juli

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 e 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 a **CONTRATANTE**, ficando

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano • Sorocaba • SP • CEP 18040-740 • Fone: (15) 2101-6161 •
www.jullocasas.com.br • jullocasas@jullocasas.com.br

Leticia Pinhal
RG: 44.350.144-C
Auxiliar Jurídico

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 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:

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.

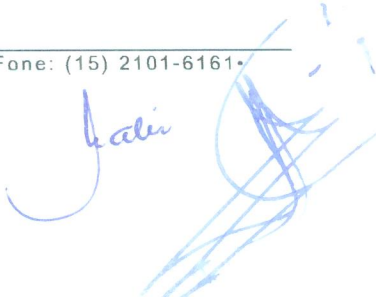
CLÁUSULA DOZE:

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 alugueres 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;

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano • Sorocaba • SP • CEP 13040-740 • Fone: (15) 2101-6161 •
www.juliocasas.com.br • juliocasas@juliocasas.com.br


Letícia Pinhal
RG: 44.350.144-0
Auxiliar Jurídico



- 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 Heloisa M. Carone.

RG.: 6092134-558-58

End.: R. Prof. Zélia D.C. Maia 2º
apto 42 - Sorocaba

2. _____

RG.: _____

End.: _____

I:\Administrativo\Juridico\Documentos\CONTRATOS EM GERAL\Prestação de Serviços\Locação\Roberto Simonsen\Jotes 03, 10 e 11 (14.08.2013).doc



Leticia Pinhal
RG: 44.350.144-0
Auxiliar Jurídico