

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **CONTRATANTES: VALDIR SUSSUMU KOGA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 9368724 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 047.617.118-09, residente e domiciliado na Rua Dr. Alvaro Soares nº 197, Centro, 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, representada por seu proprietário **JÚLIO ALEXANDRE CASAS**, brasileiro, casado, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.972.758-8, vêm aditar o Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade firmado e assinado em **25 de abril de 2014**, que tem por objeto o imóvel localizado à **Rua Saldanha Marinho nº 291 – Centro, Sorocaba/SP**, expondo, ajustando e contratando o presente aditamento nos seguintes termos a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

A partir da assinatura do presente instrumento passa a figurar como **CONTRATANTE: VALDIR SUSSUMU KOGA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 9368724 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 047.617.118-09, residente e domiciliado na Rua Dr. Alvaro Soares nº 197, Centro, Sorocaba/SP, a qual assina o presente instrumento anuindo e concordando com o Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade assinado em 25 de abril de 2014 em todos os seus termos, cuja cópia, devidamente rubricada pela nova **CONTRATANTE**, fica fazendo parte integrante do presente instrumento, obrigando-se em todos os termos exarados.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Os valores a serem pagos ao proprietário sejam depositados no Banco Santander, agência 1786, conta corrente 01.000.233-7 de titularidade de **VALDIR SUSSUMU KOGA**, CPF nº 047.617.118-09.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Instrumento Particular Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade datado e assinado em **25 de abril de**



2014, em especial as disposições inerentes à responsabilidade civil da **CONTRATANTE** no tocante ao imóvel dado em opção de locação.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Aditamento de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo o ato presentes.

Sorocaba, 30 de janeiro de 2018.

CONTRATANTE: _____

VALDIR SUSSUMU KOGA

CONTRATADA: _____

JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.

Representada por *Julio Alexandre Casas*

TESTEMUNHAS:

1.- _____

RG.: _____

End.: _____

2.- _____

RG.: _____

End.: _____



Júlio Casas Imóveis
CRECI J.14717-3
 Cuidando bem do seu bem

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: NAKASONE PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.717.639/0001-31, com sede estabelecida na Rua Cônego Januário Barbosa nº 298- 1º andar – Jardim Vergueiro- Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio o Sr. **MÁRIO CÉSAR DE QUADROS NAKASONE**, brasileiro, solteiro, empresário, do RG nº 17.220.993SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 099.315.808-01, residente e domiciliado na Rua Cônego Januário Barbosa nº 298 – Jardim Vergueiro – 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 senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por casa designada pelo nº 291, localizada na Rua Saldanha Marinho – Centro – 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, 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 a primeira nomeada denominada **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**, 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.



Thais Bello
 RG: 41.932.802-6
 Assistente Jurídico

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

Bruna Xavier Mantovani
 RG: 42.854.632-1
 Analista Jurídica

CLÁUSULA SEGUNDA:

O valor autorizado pela **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$2.000,00 (dois mil reais)** mensais, com um contrato de prazo igual ou superior a 24 (vinte e quatro) meses.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo contratual pleiteado pela **CONTRATANTE**, a **CONTRATADA** obriga-se a levar qualquer proposta feita por pretenso candidato à locação para apreciação da **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 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.

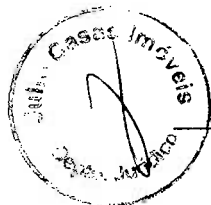
CLÁUSULA SEXTA:

Obriga-se a **CONTRATADA** a prestar toda e qualquer assistência jurídica não 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.



Thais Bello
RG: 41.932.802-6
Assistente Jurídico

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

Bruma Talier Mantovani
RG: 28.54.732-1
Analista Jurídico

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, como rachaduras nas paredes, os estruturais, os de rede de água, esgoto e energia elétrica, os telhados, calhas etc., são de responsabilidade da **CONTRATANTE**, não obstante constar no contrato padrão, serem do Locatário.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

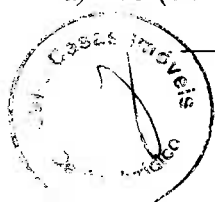
Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possam eventualmente vir a ocorrer no imóvel desocupado, após e finda a locação.

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 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;



Thais Bello
RG: 42.854.732-1
Assistente Jurídico

X

Bruna Xavier Mantovani
RG: 42.854.732-1
Analista Jurídico

b) Automaticamente decorrido 30 (trinta) dias da prorrogação, hipótese que independerá 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: 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 mais as despesas relativas à vistoria inicial e, **08%** (oito por cento) mensais a partir do segundo aluguel recebido, para a administração do imóvel objeto deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **CONTRATANTE**, não desejando contratar os serviços de administração, e sim somente o de locação, poderão, após locado o imóvel e vencido o prazo de vigência deste instrumento rescindir o presente contrato, respeitando e arcando com os honorários de um aluguel vigente a época da rescisão.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **CONTRATANTE**, após efetivada a locação, optando pelos serviços de administração, arcará com os honorários previstos no *caput* desta cláusula, ficando o presente instrumento renovado pelo prazo igual ao prazo da locação efetuada.

PARÁGRAFO TERCEIRO: 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 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 da **CONTRATANTE** e a mesmo 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 TREZE: 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.



Thais Bello
RG: 41.932.802-6
Assistente Jurídico

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

Bruna Xavier Manto
RG: 42.854.732-1
Analista Jurídica

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 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 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 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 pelo **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA QUINZE:

Autoriza, a **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 DEZESSEIS:

Autoriza neste ato a **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 pela **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, 25 de Abril de 2014.

CONTRATANTE: _____

NAKASONE PARTICIPAÇÕES LTDA

Neste ato representada por seu sócio: **MÁRIO CÉSAR DE QUADROS NAKASONE**

CONTRATADA: _____

Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda.

TESTEMUNHAS:

1. _____

RG.: _____

End.: _____

Bruna Xavier Mantovani
RG: 42.854.732-1
Analista Jurídico

2. _____

RG.: _____

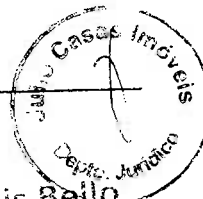
End.: _____

42.335.287.8

Michelle Carvalho Contador

I:\Administrativo\Juridico\Documentos\CONTRATOS EM GERAL\Prestação de Serviços\Locação\Saldanha Marinho nº 291 (25.04.2014).doc

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



Thais Bello
RG: 41.932.802-6
Assistente Jurídico