

**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 SUSSUMI 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**



Cuidando bem do seu bem

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 • contato@julioacasas.com.br

Bruna Xavier Mantovani  
 RG: 42.884.632-1  
 Analista Jurídico

**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 pretense 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 visitaçao do imóvel, apresentando aos mesmos as condições da locação.

**CLÁUSULA QUARTA:** Obriga-se a **CONTRATADA** a exigir do pretense 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.



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

Thais Bello  
RG: 41.932.802-6  
Assistente Jurídico

Bruna Kalier Mantovani  
RG: 20.854.732-1  
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.

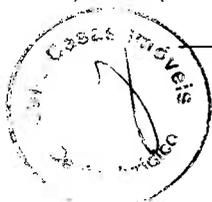
**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os defeitos não aparentes e aqueles não constatados na vistoria inicial, e outros ocorridos no início da locação para os quais o Locatário não concorreu, como rachaduras nas paredes, os estruturais, os de rede de água, esgoto e energia elétrica, os telhados, calhas etc., são de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

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



Thais Bello  
RG: 42.854.732-1  
Assistente Jurídico

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.

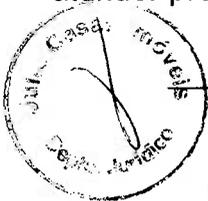
**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A **CONTRATANTE**, após efetivada a locação, optando pelos serviços de administração, arcará com os honorários previstos no *caput* desta cláusula, ficando o presente instrumento renovado pelo prazo igual ao prazo da locação efetuada.

**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 Reilo  
RG: 41.932.802-6  
Assistente Jurídico

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
Bruna Xavier Manto  
RG: 42.854.732-4  
Analista Jurídica

*[Handwritten signature]*

**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:** Mário César Nakasone  
**NAKASONE PARTICIPAÇÕES LTDA**

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

**CONTRATADA:** Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda.

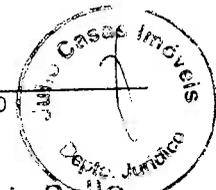
**TESTEMUNHAS:**

1. Bruna Xavier Mantovani  
 RG.: 42.854.732-1  
 End.: Analista Jurídico

2. Michele Cavalari Kontolar  
 RG.: 42.335.287-8  
 End.: [illegible]

I:\Administrativo\Juridico\Documentos\CONTRATOS EM GERAL\Prestação de Serviços\Locação\Saldanha Maranhão 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 Bella  
 RG: 41.932.802-6  
 Assistente Jurídico