

**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**: **ELISABETE APARECIDA ARANTES SILVA**, brasileira, viúva, comerciante, portadora do RG nº 16.877.275SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 077.828.348-80, residente e domiciliada na Rua Professor Francisco Valio nº 1306 , Centro, Itapetininga/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 071.972.758-81, ajustam e contratam o presente nos seguintes termos:

**I** - A **CONTRATANTE**, é senhora e legítima proprietária do imóvel situado na **Rua Luiz Gonzaga de Camargo Fleury nº 347 - térreo, Jardim Capitão, Sorocaba/SP**. Imóvel devidamente cadastrado na Prefeitura de Sorocaba/SP sob o nº 33.63.32.0279.01.000

**II** - Considerando o encerramento das atividades da imobiliária/administradora que anteriormente administrava o imóvel acima descrito, a **CONTRATANTE** acima qualificada, manifesta seu interesse que, a partir da data deste contrato, a administração da locação seja feita pela **CONTRATADA**, de modo que contrata com esta o presente Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade, que prevalecerá até a data da desocupação do imóvel pelo locatário atual.

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Primeiramente, fica ressalvado que o contrato de locação em vigor do imóvel da **CONTRATANTE**, aprovação de locatários e garantia locatícia foi feita pela LBBRUNO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 02.871.450/0001-85, administradora anterior, não tendo a **CONTRATADA JULIO CASAS IMÓVEIS**, qualquer responsabilidade por tais atos, bem como não terá a **CONTRATADA** qualquer responsabilidade com relação a eventuais alugueis e encargos anteriores à data de assinatura deste instrumento. Fica ressalvado ainda, que na hipótese da garantia locatícia ter sido caução em dinheiro, fica esclarecido que tal valor não foi repassado à **CONTRATADA**, de modo que a **CONTRATANTE** deverá exigir os valores referentes à caução diretamente da imobiliária anterior, qual seja, LBBRUNO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sendo que a **CONTRATADA** será responsável peça administração e cobrança de alugueis a partir desta data, não tendo qualquer responsabilidade pelos atos praticados, valores e alugueis recebidos pela antiga administradora antes da assinatura deste contrato, o que a **CONTRATANTE** manifesta neste ato sua total anuência.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O valor autorizado pela **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** administrar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$1.100,00 (um mil e cem reais)** mensais, para um contrato de 30 (trinta) meses de locação, com data inicial de 20 de abril de 2016 e término em 20 de outubro de 2018.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Os valores a serem pagos a proprietária sejam depositados no Banco Mercantil do Brasil, agência 0219, conta corrente 01017477-5 de titularidade de **ELISABETE APARECIDA ARANTES SILVA**, CPF nº 077.828.348-80

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



**CLÁUSULA TERCEIRA:**

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.

**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** nos mesmos prazos;
3. Propositora de Ação Judicial competente a fim de resolver eventuais pendências no prazo de 15 dias da inadimplência observada.

**CLAUSULA QUARTA:**

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, o estrutural, 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 PRIMEIRO:**

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Não terá a **CONTRATADA** obrigação e responsabilidade sobre o pagamento de impostos, taxas de água, luz, energia e esgoto, bem como taxas condominiais se houverem, 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 QUINTA:**

O presente contrato rescindirá 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 SEXTA:**

A CONTRATANTE pagará à CONTRATADA os honorários relativos à prestação dos serviços administração do imóvel objeto do presente, 10% (dez por cento) mensais a partir do primeiro aluguel recebido a partir da assinatura do presente instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

No caso de atraso no pagamento do aluguel por parte do FUTURO LOCATÁRIO, e incidência de multa para o efetivo pagamento do aluguel, a taxa de administração prevista no "caput" desta cláusula, incidirá, também, sobre o valor cobrado a título de multa.

**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 SETIMA:**

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 mesma 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 OITAVA:**

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 NONA:**

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;
- Cópias de eventuais taxas, impostos, contas de água, luz e despesas condomoniais pagas pela CONTRATADA;
- Nota fiscal referente aos serviços prestados;
- Relatório anual dos recebimentos de aluguéis para declaração de imposto de renda;
- Demais dados solicitados pela CONTRATANTE.

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J. 14717-3

## CLÁUSULA DECIMA:

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.

## PARÁGRAFO ÚNICO:

Fica eleita a presente **cláusula mandato** segundo a qual a **CONTRATANTE** nomeia 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 fazer e assinar contratos, firmar compromissos, propor e aceitar acordos, receber e dar quitações, efetuar pagamentos, representá-la 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.

## CLÁUSULA ONZE:

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, 05 de março de 2018.

**CONTRATANTE:**

 ELISABETE APARECIDA ARANTES SILVA

**CONTRATADA:**

 JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA  
Representada por JULIO ALEXANDRE CASAS

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740

Fone: (15) 2101-6161  
[www.juliocasas.com.br](http://www.juliocasas.com.br)  
[juliocasas@juliocasas.com.br](mailto:juliocasas@juliocasas.com.br)



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
SECOVIS SP ESSENCIAL

