

## 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: TELMA REGINA PEDROSO DA SILVA**, brasileira, divorciada, comerciante, portadora do RG nº 27.981.861-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n° 177.290.528-30, residente e domiciliada na Av. Dr. Luiz Mendes de Almeida, nº 1956 – Vila Espírito Santo – Sorocaba/SP, 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.- Que a **CONTRATANTE**, por força da matrícula nº 108.610 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhora e legítima possuidora do imóvel situado **Rua Ulisses Sanches Fruet, nº 75 – Wanel Ville V – Sorocaba/SP**. Imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 34.12.14.0022.01.000.

II.- Declara neste ato a **CONTRATANTE**, possuir dito imóvel completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, livre de dívidas, dúvida, litígios, encargos, impostos, taxas condominiais e IPTU, até a presente data, estando sua documentação juridicamente perfeita, passível de outorga deste instrumento, bem como procuração, que faz parte integrante deste instrumento, para a **CONTRATADA**, representá-los 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 administração** 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:** O valor de aluguel informado pela **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** administrar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é **R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais)** mensais, sendo que o contrato de locação teve início em 24 de janeiro de 2017 e término em 24 de julho de 2019. A **CONTRATANTE** declara que o locatário está em dia com o aluguel e encargos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A **CONTRATANTE**, mediante a assinatura do presente instrumento, entrega uma cópia do contrato de locação, da vistoria inicial (se o caso) do referido imóvel, objeto deste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Caso não seja entregue uma cópia do laudo de vistoria inicial do imóvel, a **CONTRATANTE** está ciente de que a **CONTRATADA** não poderá ser responsabilizada pelas condições em que o imóvel será devolvido e nem ser responsabilizada por eventuais danos que o imóvel tenha sofrido, tendo em vista que não tem um documento aquilatando as condições que o imóvel foi entregue para o locatário.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A **CONTRATANTE** declara que, conforme o contrato de locação firmado, a garantia locatícia é a caução de 03 (três) vezes o valor do aluguel. Declara a **CONTRATANTE** que, conforme o "ITEM 10, 10.1, §1º" do Contrato de Locação original, o valor da caução foi depositado em conta poupança de titularidade da **CONTRATANTE** após a assinatura do Contrato, bem como ficou acordado que, o valor da caução será usado no pagamento dos 03 (três) últimos meses de moradia, sendo pago somente o acréscimo do aluguel da época. A **CONTRATANTE** foi devidamente esclarecida que esse procedimento e essa garantia locatícia não são procedimento da JULIO CASAS IMÓVEIS, sendo esclarecida que a imobiliária não terá qualquer responsabilidade sobre essa condição contratual.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Obriga-se a **CONTRATADA** a confeccionar o instrumento particular de contrato de locação ou outro documento necessário entre a **CONTRATANTE** e os **LOCATÁRIOS** do imóvel supracitado, para a boa administração da locação existente.

**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 os locatários.

**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**,



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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. Propositura de Ação Judicial competente a fim de resolver eventuais pendências no prazo de 15 dias da inadimplência observada.

**CLÁUSULA QUARTA:** Os defeitos não aparentes e aqueles não constatados na vistoria inicial (se o caso), 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 a 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 à **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 o **LOCATÁRIO** e **FIADORES** 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 de administração da locação do imóvel objeto do presente, uma vez concluídos na forma deste contrato, a importância equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor de **R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais)** e, **10% (dez por cento)** mensais a partir do segundo aluguel recebido, para a administração do imóvel objeto deste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No caso de atraso no pagamento do aluguel por parte dos **LOCATÁRIOS**, 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.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Os alugueis serão repassados à **CONTRATANTE** mediante transferência bancária no Banco Santander, agência 0468, conta corrente 01004187-9 de titularidade de TELMA REGINA PEDROSO DA SILVA, inscrita no CPF/MF sob o nº 177.290.528-30.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** 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**, estarem 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 OITAVA:** 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 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 pela **CONTRATANTE**.

**CLÁUSULA NONA:** 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

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

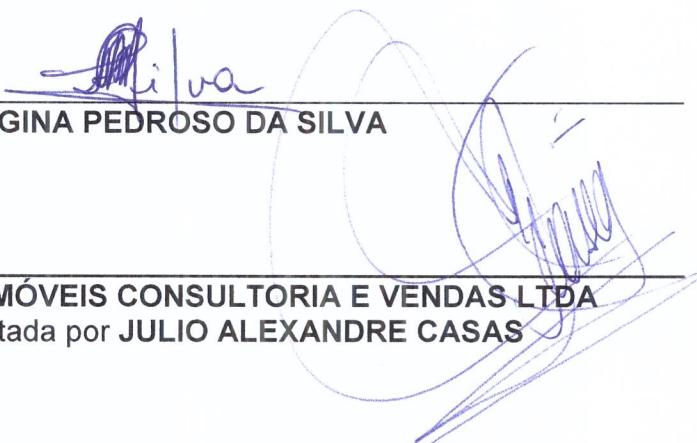
compromissos, propor e aceitar acordos, receber e dar quitações, efetuar pagamentos, representá-la em repartições públicas e privadas efetuando pagamentos, parcelamentos de impostos e taxas, bem como, representá-la junto a Dívida Ativa da Prefeitura Municipal de Sorocaba, enfim, tudo o que se fizer necessário para uma boa administração do imóvel objeto deste contrato.

**CLÁUSULA DECIMA:** 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, 15 de julho de 2019.

**CONTRATANTE:**

  
TELMA REGINA PEDROSO DA SILVA

**CONTRATADA:**

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

**TESTEMUNHAS:**

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

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

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

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

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

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

