

Júlio Casas Imóveis

Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

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**: **DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 50.805.027/0001-20, com sede estabelecida na Rua Sir Alexandre Fleming nº 310 – Jardim Emilia – Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios, **FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 23.502.177-5SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 296.775.258-40, residente e domiciliado na Avenida Gisele Constantino - S/N, Residencial Belvedere I, Quadra "D", Lote 18 - Parque Bela Vista- Sorocaba/SP e, **ALESSA CRISTINA BRAGA JULIO**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 23.502.178-7SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 296.760.998-64, residente e domiciliada na Rua Hildemir Leite Pegorelli, nº 191 - Parque Residencial Villa dos Ingleses - 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 nº 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob nº J-14.717-3, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal nº 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, por força da matrícula nº 24.682 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a **CONTRATANTE** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1267 – lote 11 quadra 20, Parque Campolim, Sorocaba/SP. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.44.00.0216.01.000.

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 locação e 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:

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



Júlio Casas Imóveis

Compre, Venda, Aluga, Administra Imóveis

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 120 (cento e vinte) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO: Vencido o prazo contratado, convencionam as partes que o presente contrato e o período contratado prorrogar-se-á automaticamente pelo mesmo período em que perdurar a locação, desde que nenhuma das partes venha a denunciar o presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: O valor autorizado pela **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de R\$16.000,00 (dezesseis mil reais) mensais, para um contrato de 48 (quarenta e oito) meses de locação.

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**, a 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: Autoriza a **CONTRATANTE**, deste modo e por esta forma a colocar placa no imóvel de publicidade (aluga ou vende), publicar fotos do imóvel em redes sociais, sites, revistas, jornais, faixas e outro ou qualquer tipo de veiculação possível para divulgar o imóvel no mercado. A **CONTRATADA** obriga-se a publicar anúncios em jornais na cidade de Sorocaba, colocar placa indicativa de publicidade no imóvel, proceder e acompanhar eventuais clientes à visitação 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;

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



ABMI



Júlio Casas Imóveis

Condômino - nome da pessoa

- 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. 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, 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.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem da sua casa

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

PARÁGRAFO QUARTO: Não terá a **CONTRATADA** obrigação e responsabilidade sobre o pagamento de impostos, taxas de agua, 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** e **FIADORES** que participaram do contrato de locação que originou tais débitos.

CLÁUSULA NONA: 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 DEZ: Por ocasião da rescisão deste contrato terá a **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 as despesas relativas à vistoria inicial. A taxa de administração será de 06% (seis por cento) mensal a partir do primeiro aluguel recebido no primeiro ano de locação, 07% (sete por cento) a partir do segundo ano de locação e 08% (oito por cento) a partir do terceiro ano de locação, para a administração do imóvel objeto deste 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: A **CONTRATANTE**, não desejando contratar os serviços de administração, e sim somente o de locação, poderá, 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 TERCEIRO: 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 de locação efetuada.

PARÁGRAFO QUARTO: Autoriza a **CONTRATANTE** a diluir dos valores devidos do aluguel o custo da CPMF, se houver e ou ser cobrado pela instituição

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano

Sorocaba • SP • CEP 18040-740

Fone (15) 2101-8161

www.juliocasas.com.br

juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI



QUALIFICAÇÃO

Assinatura de Júlio Casas

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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 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 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.

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 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 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.

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



ABMI



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu Bem

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 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 03 de outubro de 2019

CONTRATANTE:

DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME
Representada por: ALESSA CRISTINA BRAGA JULIO

CONTRATANTE:

DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME
Representada por: FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO

CONTRATADA:

JULIO CASAS IMOVEIS 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 (16) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI

PQE
SECIVI
QUALIFICAÇÃO
SECIVI

