

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 **CONTRATANTES: JOSÉ AUGUSTO GOMES**, brasileiro, viúvo, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 2.739.078 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.773.608-63, residente e domiciliado na Rua Filadélfia, nº 60, Jardim América, Sorocaba – SP; **CLAUDIA MARIA DE SOUZA GOMES**, brasileira, divorciada, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 8.894.445 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.303.428-65, residente e domiciliada na Rua Alda Luchini Vial, nº 456, Parque Campolim, Sorocaba – SP, e, **CASSIA MARIA DE SOUZA GOMES**, brasileira, divorciada, médica, portadora da cédula de identidade RG nº 8.894.447 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.421.318-48, residente e domiciliada na Rua Duílio Berti, nº 75, Chácaras Santa Maria, Votorantim – 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, os **CONTRATANTES**, por força da matrícula nº **79.352** do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, são senhores legítimos possuidores do imóvel situado na **Rua Osmar Montanham nº 101, Casa 10, Condomínio Residencial Villa D'Ampezzo, Parque Campolim, Sorocaba – SP, CEP 18046-687**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº **43.43.10.0255.01.000**.

II. - Declaram neste ato os **CONTRATANTES**, possuírem 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. - Aos **CONTRATANTES** foi esclarecido que os contratos de locação firmados pela **JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**, a partir de setembro/2019, poderão ser assinados eletronicamente, mediante assinatura digital, de acordo com o disposto na Medida Provisória nº 2200-2/2001 (artigo 10º e parágrafo 2º); Código Civil Brasileiro (artigos 104, 107 e 225) e Código de Processo Civil (artigo 411, inciso II). Mediante a assinatura do presente instrumento, os **CONTRATANTES** declaram que estão de acordo, concordam e aceitam a adoção da



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 **CONTRATANTES: JOSÉ AUGUSTO GOMES**, brasileiro, viúvo, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 2.739.078 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.773.608-63, residente e domiciliado na Rua Filadélfia, nº 60, Jardim América, Sorocaba – SP; **CLAUDIA MARIA DE SOUZA GOMES**, brasileira, divorciada, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 8.894.445 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.303.428-65, residente e domiciliada na Rua Alda Luchini Vial, nº 456, Parque Campolim, Sorocaba – SP, e, **CASSIA MARIA DE SOUZA GOMES**, brasileira, divorciada, médica, portadora da cédula de identidade RG nº 8.894.447 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.421.318-48, residente e domiciliada na Rua Duílio Berti, nº 75, Chácaras Santa Maria, Votorantim – 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, os **CONTRATANTES**, por força da matrícula nº 79.352 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, são senhores legítimos possuidores do imóvel situado na **Rua Osmar Montanham nº 101, Casa 10, Condomínio Residencial Villa D'Ampezzo, Parque Campolim, Sorocaba – SP, CEP 18046-687**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº **43.43.10.0255.01.000**.

II. - Declaram neste ato os **CONTRATANTES**, possuírem 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. - Aos **CONTRATANTES** foi esclarecido que os contratos de locação firmados pela **JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**, a partir de setembro/2019, poderão ser assinados eletronicamente, mediante assinatura digital, de acordo com o disposto na Medida Provisória nº 2200-2/2001 (artigo 10º e parágrafo 2º); Código Civil Brasileiro (artigos 104, 107 e 225) e Código de Processo Civil (artigo 411, inciso II). Mediante a assinatura do presente instrumento, os **CONTRATANTES** declaram que estão de acordo, concordam e aceitam a adoção da



assinatura digital do contrato de locação e da vistoria do imóvel, bem como os **CONTRATANTES** estão de acordo, aceitam e concordam que os locatários (e fiadores, se for o caso) apresentem documentos em cópia simples ou enviados digitalizados por meio eletrônico;

IV. - Que por esta forma e melhor de direito, possuindo dito imóvel, vêm os primeiros nomeados denominados **CONTRATANTES**, contratarem os serviços profissionais da segunda nomeada, denominada **CONTRATADA**, para **efetuar a locação e a administração** do imóvel supracitado, 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 de locação e administração, os **CONTRATANTES** oferecem exclusividade à **CONTRATADA**, respectivamente, pelo período de 120 (cento e vinte) dias e pelo tempo de duração do contrato de aluguel.

PARÁGRAFO ÚNICO: O vencimento dos prazos acordados e a desocupação do imóvel ensejarão a celebração de novo Contrato de Prestação de Serviços, sujeito a novas regra que, na oportunidade, serão discutidas e acordadas pelas partes.

CLÁUSULA SEGUNDA: O valor autorizado pelos **CONTRATANTES** para a **CONTRATADA** efetuar a locação residencial do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$3.000,00 (três mil reais)** mensais, para um contrato de **30 (trinta) meses** de locação.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo contratual pleiteado pelos **CONTRATANTES**, a **CONTRATADA** obriga-se a levar qualquer proposta feita por pretenso candidato à locação para apreciação dos **CONTRATANTES**, os quais por sua vez poderão decidir pela efetivação da locação por valor inferior ou superior ao exarado nesta cláusula, bem como por prazo inferior ou superior ao limitado no "caput" desta cláusula.

CLÁUSULA TERCEIRA: Autorizam os **CONTRATANTES**, deste modo e por esta forma, a colocar placa de publicidade (aluga ou vende) no imóvel, se o regimento do condomínio o permitir, 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 (quando possível), 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 instrumento, um cadastro contendo as informações e os documentos que achar necessários a análise da capacidade e condição do cliente em alugar dito imóvel, facultada a solicitação de informações adicionais pelos **CONTRATANTES**.



CLÁUSULA QUINTA:

Obriga-se a **CONTRATADA** a confeccionar o instrumento particular de contrato de locação entre os **CONTRATANTES** 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 PRIMEIRO:

Têm os **CONTRATANTES** pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da **CONTRATADA**, podendo ser efetuadas alterações conforme possíveis acordos a serem realizados entre os **CONTRATANTES** e o futuro locatário.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

A vistoria no imóvel será realizada por empresa especializada, indicada pela **CONTRATADA**, e o seu custo estimado de até **R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais)** será reembolsado pelos **CONTRATANTES** através do desconto integral no valor do segundo aluguel efetivamente pago pelo 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;
- 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:

Deverão os **CONTRATANTES**, 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, cabendo exclusivamente a **CONTRATADA** suportar 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: Os **CONTRATANTES**, mediante a assinatura do presente instrumento, se comprometem a disponibilizar as chaves do imóvel objeto deste contrato à **CONTRATADA**, sempre que necessário, bem como a entregar cópias de contas de água e de energia elétrica e do carnê de IPTU do imóvel objeto deste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO: As chaves do imóvel deverão ser retiradas pela **CONTRATADA** em local definido pelos **CONTRATANTES**, mediante solicitação prévia e retenção do documento de identificação do seu representante.

CLÁUSULA OITAVA: Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possam vir a ocorrer enquanto o imóvel permanecer vago, disponível à locação, desde que não seja a própria **CONTRATADA** a motivadora dos acontecimentos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: São de responsabilidade dos **CONTRATANTES** eventuais despesas que possam vir a ser necessárias enquanto o imóvel estiver vago, a fim de mantê-lo em bom estado de aparência e conservação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os defeitos estruturais do imóvel, mesmo que não aparentes e não constatados em eventual vistoria inicial, são de responsabilidade dos **CONTRATANTES**, nos termos da Lei nº 8.245/1991.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possam eventualmente vir a ocorrer no imóvel desocupado, após e finda a locação, desde que não seja a própria **CONTRATADA** a motivadora dos acontecimentos.

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 houverem, cabendo esta responsabilidade aos **CONTRATANTES**.

PARÁGRAFO QUINTO: A responsabilidade da **CONTRATADA**, em razão deste instrumento de contrato de prestação de serviços, é de fazer a devida cobrança de tais taxas e 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) Nos prazos previstos na Cláusula Primeira do presente instrumento;
b) 10 (dez) dias após a sua denúncia expressa feita durante o período de exclusividade para locação ou administração do imóvel;

CLÁUSULA DEZ: Por ocasião da primeira locação, terão os **CONTRATANTES** ciência dos nomes das pessoas com as quais a **CONTRATADA** manteve qualquer contato, atendimento ou negociação, até a data da efetiva locação, a fim de atender ao que dispõe a cláusula segunda deste instrumento.



CLÁUSULA ONZE:

Pelos serviços de nova locação do imóvel objeto do presente, concluídos na forma deste contrato, os **CONTRATANTES** pagarão à **CONTRATADA** honorários equivalentes a 100% (cem por cento) do valor de **R\$3.000,00 (três mil reais)**, da seguinte forma:

- a) **R\$2.900,00 (dois mil e novecentos reais)** quando ocorrer o recebimento integral do primeiro aluguel, a ser descontado pela **CONTRATADA** do valor do aluguel a ser repassado aos **CONTRATANTES**;
- b) **R\$100,00 (cem reais)** quando do recebimento integral do segundo aluguel, a ser descontado pela **CONTRATADA** do valor do aluguel a ser repassado aos **CONTRATANTES**;

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

No caso de atraso no pagamento dos primeiros aluguéis ou de recebimento em valor inferior a **R\$3.000,00 (três mil reais)**, os honorários previstos no caput serão, respectivamente, prorrogados ou pagos até o montante efetivamente recebido pelos **CONTRATANTES**, à título de aluguel. No caso de pagamento parcial dos honorários, a diferença devida pelos **CONTRATANTES** será prorrogada até o recebimento do próximo pagamento de aluguel que seja suficiente para a quitação das parcelas devidas.

CLÁUSULA DOZE:

Pelos serviços de administração do imóvel objeto deste instrumento, os **CONTRATANTES** pagarão à **CONTRATADA** honorários mensais equivalentes a 10% (dez por cento) do valor efetivamente recebido à título de aluguel, devidos somente a partir do segundo pagamento realizado pelo locatário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

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

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Os **CONTRATANTES**, não desejando manter os serviços de administração, e sim somente o de locação, poderão, após locado o imóvel e vencido o prazo de vigência deste instrumento, proceder a sua rescisão mediante envio prévio de comunicação à **CONTRATADA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Os **CONTRATANTES**, após efetivada a locação, optando pelos serviços de administração, arcarão com os honorários previstos no caput desta cláusula, ficando o presente instrumento renovado pelo prazo igual ao prazo da locação efetuada.

PARÁGRAFO QUARTO:

Autorizam os **CONTRATANTES** a deduzir, dos valores devidos do aluguel, o custo da CPMF, se houver e/ou vier a ser cobrado pela instituição bancária, vez que a **CONTRATADA** não suporta tais custos. Dessa forma, enquanto perdurar a obrigatoriedade do referido tributo sobre movimentação financeira, os **CONTRATANTES** efetuarão o pagamento de tal custo à **CONTRATADA**.



CLÁUSULA TREZE: Os honorários devidos pelos serviços prestados pela **CONTRATADA** também serão devidos caso os **CONTRATANTES** realizem a locação, dentro de **3 (três)** meses contados a partir da rescisão deste contrato, à pessoa identificada na relação de que trata a cláusula dez e que tenha sido efetivamente atendida e tomado ciência do imóvel a partir de anúncio e/ou placas da **CONTRATADA**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para os fins desta cláusula, cabe à **CONTRATADA** comprovar a efetivação do contato inicial, seja através de mensagens eletrônicas, e-mails ou qualquer outro meio que ateste o oferecimento do imóvel objeto deste contrato à pessoa relacionada.

CLÁUSULA QUATORZE: Os **CONTRATANTES**, em razão da Instrução Normativa RFB n.º 1115, de 28 de dezembro de 2010, do Secretário da Receita Federal – DOU de 30/12/2010, que dispõe sobre 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 ao disposto na instrução normativa supracitada ou outra legislação que venha a substituí-la.

PARÁGRAFO ÚNICO: Declaram os **CONTRATANTES**, 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 QUINZE: 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 aos **CONTRATANTES** 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 pelos **CONTRATANTES**.

CLÁUSULA DEZESSEIS: Os **CONTRATANTES** autorizam 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 os **CONTRATANTES** nomeiam e constituem sua bastante procuradora a **CONTRATADA**, conferindo ainda neste ato os poderes específicos para, durante a vigência do presente contrato, gerir e administrar o imóvel objeto deste instrumento,

