

**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: MARIA ANTONIETTA ZUCCA GUTIERRES**, brasileira, viúva, médica, portadora do RG nº 1.391.395 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 027.106.098-00, residente e domiciliada na Rua Biagio Luiz Lanaro nº 590, Bairro Veredas Bandeirantes, Sorocaba/SP; neste ato representada por seus procuradores **ANA LUIZA ZUCCA GUTIERRES**, brasileira, solteira, bióloga, portadora do RG nº 18.445.767-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 099.364.338-82, residente e domiciliada na Rua Biagio Luiz Lanaro nº 590, Bairro Veredas Bandeirantes, Sorocaba/SP; e **RICARDO ZUCCA GUTIERRES**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 20.984.251 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 10.086.558-50, residente e domiciliado na Avenida Washington Luiz nº 840 – apto 71, Jardim Emilia, Sorocaba/SP, conforme procuração pública lavrada perante o Oficial de Registro das Pessoas Naturais do Distrito de Brigadeiro Tobias comarca de Sorocaba, aos 15 de julho de 2015, livro 52, páginas 135-137; e como anuentes: **ANA LUIZA ZUCCA GUTIERRES**, brasileira, solteira, bióloga, portadora do RG nº 18.445.767-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 099.364.338-82, residente e domiciliada na Rua Biagio Luiz Lanaro nº 590, Bairro Veredas Bandeirantes, Sorocaba/SP; **ANA PAULA ZUCCA GUTIERRES**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora do RG nº 21.711.007-1SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 160.086.588-76, residente e domiciliada na Rua Paraná nº 89 – Santa Terezinha – Sorocaba/SP; **RICARDO ZUCCA GUTIERRES**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 20.984.251 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 10.086.558-50, residente e domiciliado na Avenida Washington Luiz nº 840 – apto 71, Jardim Emilia, Sorocaba/SP; e **FABIO ZUCCA GUTIERRES**, brasileiro, administrador de empresas, portador do RG nº 16.383.099 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 081.839.168-56, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **ERICA PARMA MACHADO**, brasileira, jornalista, portadora do RG nº 2.064.161 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 621.449.366-68, residentes e domiciliados na Rua Sete de Setembro nº 820 – apto 91, Centro, 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 65.618 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a **CONTRATANTE** é usufrutuária do imóvel situado na **Avenida Barão de Tatui nº 994, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP**. Imóvel este com Inscrição Cadastral nº 43.22.03.0373.01.000 da Prefeitura Municipal de Sorocaba

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\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** mensais, sendo que o contrato de locação terá início em 01 de abril de 2021 e término em 31 de março de 2026.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Declara a **CONTRATANTE** que trata-se de locação a ser iniciada, não existindo débitos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A **CONTRATANTE**, autoriza a **CONTRATADA** a realizar vistoria inicial e complementar (pós obra) no imóvel e mediante a assinatura do presente instrumento entrega uma conta de água e luz, energia elétrica e carnê de IPTU do referido imóvel, objeto deste instrumento.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Obriga-se a **CONTRATADA** a confeccionar o instrumento particular de contrato de locação ou outro documento necessário entre o **CONTRATANTE** e o **LOCATÁRIO** 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 os **CONTRATANTES** e o locatário.

**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.

**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 da 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 ao **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:** O **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** os honorários relativos à prestação dos serviços de administração da locação do imóvel objeto do presente correspondente a 8% (oito por cento) mensais a partir do primeiro aluguel recebido, 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:** Autoriza o **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:**  
mediante cheque individual.

Os alugueis serão repassados a **CONTRATANTE**

**CLÁUSULA SÉTIMA:**

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 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 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**.

**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:**

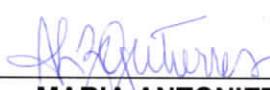
Fica eleita a presente cláusula mandato segundo a qual a **CONTRATANTE** nomeia e constitui sua bastante procuradora a **CONTRATADA**, conferindo ainda neste ato os poderes específicos para gerir e administrar o bem objeto deste instrumento, podendo para tanto fazer e assinar contratos, firmar compromissos, 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 pelo **CONTRATANTE** dentro do mesmo mês de pagamento.

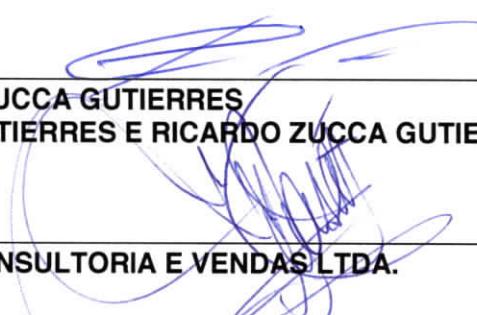
E, por estarem justos e avençados quanto aos termos acima assinam o presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 24 de março de 2021.

CONTRATANTE: 

MARIA ANTONIETTA ZUCCA GUTIERRES

REPRESENTADA POR: ANA LUIZA ZUCCA GUTIERRES E RICARDO ZUCCA GUTIERRES

CONTRATADA: 

JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.

ANUENTE: 

ANA LUIZA ZUCCA GUTIERRES

ANUENTE: 

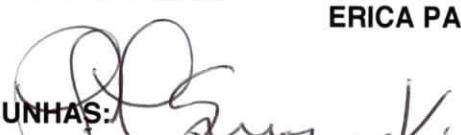
ANA PAULA ZUCCA GUTIERRES

ANUENTE: 

RICARDO ZUCCA GUTIERRES

ANUENTE: 

FABIO ZUCCA GUTIERRES

ANUENTE: 

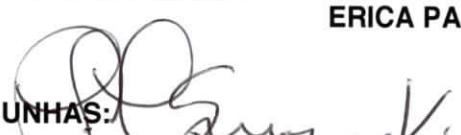
ERICA PARMA MACHADO

TESTEMUNHAS:

1.

RG.:

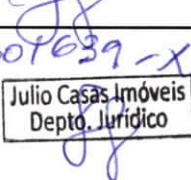
End.:

  
LILIAN SUZUKI  
RG: 26.453.757-9

2.

RG.:

End.:

  
Julio Casas Imóveis  
Dept. Jurídico