

**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: ANNA MADDALONI**, brasileira, solteira, do lar, portadora do RG nº 5.874.628SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.834.058-03, residente e domiciliada na Rua Ana Augusta Soares, nº 53, Jardim Saira, 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 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/MF sob o nº 071.972.758-81, ajustam e contratam o presente nos seguintes termos:

I.- Que, por força da **Matrícula nº. 24.027**, do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba, a **CONTRATANTE** é legítima possuidora do imóvel situado **Rua José Totora, 641, Apto 03, Bloco 7B, Central Parque, Sorocaba/SP, CEP 18051-005**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 33.32.98.0498.07.003.

II.- Declara neste ato a **CONTRATANTE**, 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.- Que por esta forma e melhor de direito, possuindo dito imóvel, vêm o primeiro nomeado denominado **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

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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 de **R\$616,68(seiscientos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos)** mensais, sendo que o contrato de locação teve início em **05 de junho de 2018** e término em **05 de junho de 2019**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Declara a **CONTRATANTE** que as **LOCATÁRIAS** do imóvel objeto deste instrumento, encontram-se adimplente com os alugueis e demais encargos locatícios, até a presente data.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A **CONTRATANTE**, mediante a assinatura do presente instrumento, entrega uma cópia do contrato de locação, da vistoria inicial (se o caso), uma conta de água e luz, energia elétrica e carnê de IPTU do referido imóvel, objeto deste instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** 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.

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

**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.

Saúde e bem do seu bem

**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 a **LOCATÁRIA** não concorram, 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 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** 10% (dez por cento) mensais a partir do primeiro aluguel recebido no valor de R\$616,68(seiscientos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos), para a administração do imóvel objeto deste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No caso de atraso no pagamento do aluguel por parte das **LOCATÁRIAS**, 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 depósito no Banco do Santander, agência 0963, conta corrente 01006750-5, de titularidade de **ANNA MADDALONI**, CPF/MF sob o nº 020.834.058-03.

**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**, 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 à **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** que a **CONTRATADA** proceda 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:** A **CONTRATANTE** mediante as cláusulas deste instrumento autoriza que a **CONTRATADA** verifique em relação 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

Cuidando bem do seu bem

que se destina, podendo ainda a **CONTRATADA** emitir cobrança destes valores, que neste ato fica autorizada pela **CONTRATANTE** dentro do mesmo mês de pagamento.

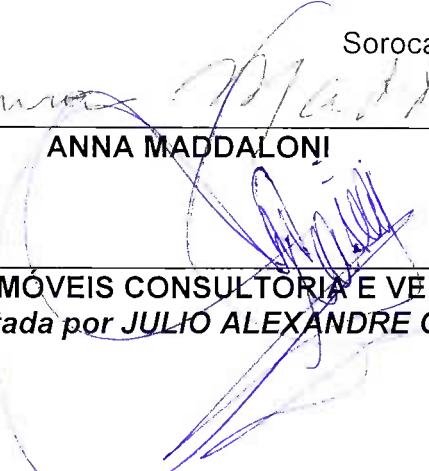
E, por estarem justos e avençados quanto aos termos acima assinam o presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 08 de setembro de 2021.

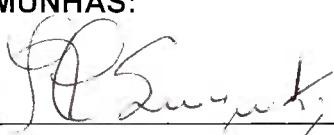
**CONTRATANTE:**

  
ANNA MADDALONI

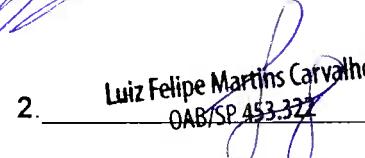
**CONTRATADA:**

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

**TESTEMUNHAS:**

1. 

LILIAN SUZUKI  
CPF 293.028.42851

2. 

LUIZ FELIPE M. CARVALHO  
CPF 431.655.178-78



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL