

Julio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade

5

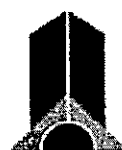
Pelo presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade, denominado Opção de Locação, de um lado como **CONTRATANTE: SCAPOL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CPNJ sob o nº 11.842.775/0001-20, com sede na Rua Elvira Correa Gomes, nº 87, Sala 01, Jardim Bertoga, Votorantim, CEP 18117-485, neste ato representada pelo seu sócio administrador **ADILSON EDUARDO SCAPOL**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 28.706.466-9SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 074.291.278-78, residente e domiciliado na Rua Fábio Luís Malucho, nº 70, Residencial Chácara Santa Maria, Votorantim/SP, CEP 18119-304; e, 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, nº 187, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, CEP 18040-740, 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** é senhora e legítima possuidora do imóvel sito a **Rua João Batista Corrêa de Oliveira, nº 295, Quadra 01, Lote 05, Parque Esplanada, Votorantim, CEP 18119-304** Imóvel este, cadastrado sob o nº 13.24.10.1005:00.000.0.10 na Prefeitura Municipal de Votorantim/SP.

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-la 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

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

20125 0207

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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:

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\$8.500,00(oito mil e quinhentos reais)** mensais, para um contrato de **30(trinta) 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**, os quais por sua vez poderão 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: 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 QUARTA: Obriga-se a **CONTRATADA** a confeccionar o instrumento particular de contrato de locação entre a **CONTRATANTE** e os futuros **LOCATÁRIOS** 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 efetuadas alterações, conforme possíveis acordos a serem realizados entre a **CONTRATANTE** e o futuro locatário.

CLÁUSULA QUINTA: 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.

Julio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem.

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 quaisquer **LOCATÁRIOS**:

- a) Notificação em caso de inadimplência dos **LOCATÁRIOS** no prazo de **05(cinco) a 10(dez) dias** do vencimento das obrigações exaradas no contrato de locação;
- b) Notificação do **FIADOR** nos mesmos prazos;
- c) Propositura de Ação Judicial competente a fim de resolver eventuais pendências no prazo de **15(quinze) dias** da inadimplência observada.

CLÁUSULA SEXTA: A **CONTRATANTE**, mediante a assinatura do presente instrumento, entregam 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 SÉTIMA: 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 os **LOCATÁRIOS** 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 TERCEIRO: Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possam eventualmente vir a ocorrer no imóvel desocupado, após e finda a locação.

PARÁGRAFO QUARTO: Não terá a **CONTRATADA** obrigação e responsabilidade sobre o pagamento de impostos, taxas de água, luz, energia e esgoto, bem



MA
SI
RI

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu 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 **CAUCIONANTES** que participaram do contrato de locação que originou tais débitos.

CLÁUSULA OITAVA:

O presente contrato rescindir-se-á 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 NONA:

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 DÉCIMA:

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 a **100%(cem por cento)** do valor de **R\$8.500,00(oito mil e quinhentos reais)**, mais as despesas relativas à vistoria inicial e, **08%(oito 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 **FUTUROS 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:

A **CONTRATANTE**, não desejando contratar os serviços de administração, e sim somente o de locação, poderão, 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, arcarão com os honorários previstos no *caput* desta cláusula, ficando o presente instrumento renovado pelo prazo igual ao prazo da 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 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 DÉCIMA PRIMEIRA:

Os honorários devidos pelos serviços prestados pela **CONTRATADA**, também serão devidos mesmo que eventualmente venham a ocorrer as seguintes hipóteses:

36
Si
Ri

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

- 1) Em havendo arrependimento da **CONTRATANTE** e os mesmos desistam de locar o imóvel objeto deste instrumento, rescindindo desta forma o presente contrato;
- 2) 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 DÉCIMA SEGUNDA: 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: Declaram 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 DÉCIMA TERCEIRA: Pelo presente instrumento e uma vez concluídos os serviços a que se destina, a **CONTRATADA** emitirá, mensalmente, referente a locação efetuada o seguinte:

- a) Cópia do contrato de locação e respectiva vistoria, assinado pelas partes;
- b) Receberá os valores relativos aos alugueres 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;
- c) Cópias de eventuais taxas, impostos, contas de água, luz e despesas condominiais pagas pela **CONTRATADA**;
- d) Nota fiscal referente aos serviços prestados;
- e) Relatório anual dos recebimentos de aluguéis para declaração de imposto de renda;
- a. Demais dados solicitados pela **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Autoriza, a **CONTRATANTE**, que a **CONTRATADA** proceda à 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 Votorantim, enfim, tudo o que se fizer necessário para uma boa administração do imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Autoriza neste ato a **CONTRATANTE** mediante as cláusulas deste instrumento a **CONTRATADA** aos pagamentos devidos de impostos, taxas,

36
SI
R1

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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, 21 de outubro de 2021.

CONTRATANTE:

DocuSigned by:

SCAPOL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, representada

84022A8C4760478...

SCAPOL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Representado por seu sócio administrador ADILSON EDUARDO SCAPOL

CONTRATADA:

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

4006F0107CA0428...

JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.

Representada por Julio Alexandre Casas

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

ROSELI BRISOLA

03DD3AA5FFDD487...

1. **ROSELI BRISOLA**
CPF/MF 156.682.418-40

DocuSigned by:

Jurídico Júlio Casas Imóveis

DEBEE16C4D664E2...

2. **LUIZ FELIPE M. CARVALHO**
CPF/MF 431.655.178-78