

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 CASSAR**, síria, viúva, do lar, portadora do RG nº 1.453.598 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 036.430.738-28, residente e domiciliada a Rua Professor Toledo nº 235 apto. 101- Centro – Sorocaba/SP, que conforme traslado de Procuração do livre nº 74, às folhas 12, do Cartório Vitor Monaldo, neste ato, é representada pelo seu bastante procurador: **Sr. BASÍLIO CASSAR**, brasileiro, casado, médico, portador do R.G. nº 2.556.720 e inscrito no C.P.F./MF sob o nº 029.167.628-68, residente e domiciliado à Rodovia João Leme dos Santos, KM 104,5 – Condomínio Chácaras Santa Maria, na Rua Quinze, nº 375, Votorantim/SP e; de outro lado como **CONTRATADA: JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, inscrita no C.G.C. nº 00.952.458/0001-40, e no **CRECI** sob nº **J-14.717-3**, com sede nesta cidade à Rua: Rodrigues Pacheco nº 330, Vila Amélia, ajustam e contratam o presente nos seguintes termos:

I.- Que, o CONTRATANTE é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por sala comercial designada pelo número 216, localizada na Rua Penha – Centro – Sorocaba/SP.**

II.- Declara neste ato o CONTRATANTE, possuir dito imóvel completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estando suas documentações juridicamente perfeitas, passíveis 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.

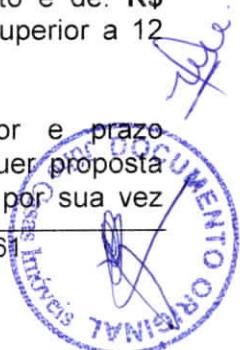
III.- Que por esta forma e melhor de direito, possuindo dito imóvel, vêm o primeiro nomeado denominado CONTRATANTE, contratar os serviços profissionais da segunda nomeada denominada CONTRATADA, para **efetuar a locação** do imóvel supra citado, a qual por sua vez, se obriga a prestar referidos serviços, mediante as cláusulas e condições seguintes, a que a contratante se obriga por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Para a execução dos serviços supra contratados, dá o CONTRATANTE à CONTRATADA, em caráter exclusivo, opção de locação e contrato de prestação de serviços profissionais, com o prazo de 90 (noventa) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO: Vencido o prazo contratado, convencionam as partes que o presente contrato e o período contratado prorrogar-se-á automaticamente por um período de mais 30 (trinta) dias, desde que nenhuma das partes venha a denunciar o presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: O valor autorizado pelo CONTRATANTE para a CONTRATADA efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$ 1.500,00** (um mil e quinhentos reais) mensais, com um contrato de prazo igual ou superior a 12 (doze) meses.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo contratual pleiteado pelo CONTRATANTE, a CONTRATADA obriga-se a levar qualquer proposta feita por pretenso candidato à locação para apreciação do CONTRATANTE, o 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: A CONTRATADA obriga-se a publicar anúncios em jornais na cidade de Sorocaba, 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 o 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: Tem o CONTRATANTE pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da CONTRATADA, podendo ser efetuada alterações, conforme possíveis acordos a serem realizados entre o 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;
- 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 o 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;
3. Propositura de Ação Judicial competente a fim de resolver eventuais pendências no prazo de 15 dias da inadimplência observada.

CLÁUSULA SÉTIMA: O CONTRATANTE, mediante a assinatura do presente instrumento, entrega as chaves do imóvel objeto deste contrato para a CONTRATADA, a fim de que a mesma possa visitá-lo durante a vigência do presente.

PARÁGRAFO ÚNICO: Obriga-se o 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 do 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, os estruturais, os de rede de água, esgoto e energia elétrica, os telhados, calhas etc., são de responsabilidade do 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 a finda da locação.

PARÁGRAFO QUARTO: Não terá a CONTRATADA obrigação e responsabilidade sobre o pagamento de impostos, taxas de água, energia e esgoto, bem como taxas condominiais se houver, 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 os LOCATÁRIOS e FIADORES que participaram do contrato de locação que originou tais débitos.

CLÁUSULA NONA: O presente contrato rescindirá de pleno direito:

- 10 (dez) dias após a sua denúncia expressa feita durante o período de prorrogação;
- Automaticamente decorrido 30 (trinta) dias da prorrogação, hipótese que independe de qualquer aviso ou denúncia.

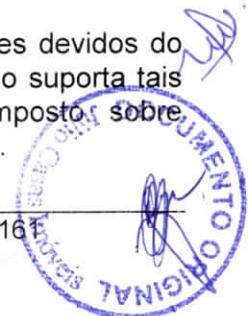
CLÁUSULA DEZ: Por ocasião da rescisão deste contrato, terá o CONTRATANTE ciência dos nomes das pessoas com as quais a CONTRATADA manteve qualquer contato, atendimento, negociação, a fim de atender ao que dispõe a cláusula segunda deste instrumento.

CLÁUSULA ONZE: O CONTRATANTE pagará à CONTRATADA os honorários relativos à prestação dos serviços de locação do imóvel objeto do presente, uma vez concluídos na forma deste contrato, a importância equivalente a **50%** (cinquenta por cento) do valor do aluguel médio anual, e **07%** (sete por cento) mensais a partir do segundo aluguel recebido, para a administração do imóvel objeto deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O 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 previstos na Cláusula Doze deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O CONTRATANTE, após efetivada a locação, optando pelos serviços de administração, arcará com os honorários previstos no *caput* desta cláusula, ficando o presente instrumento renovado por prazo indeterminado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Autoriza o CONTRATANTE a diluir dos valores devidos do aluguel o custo da CPMF 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 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 do CONTRATANTE e o mesmo 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: O 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 o 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:

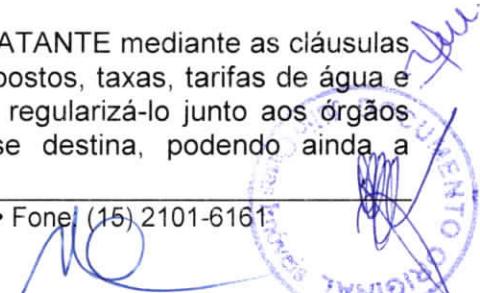
- Cópia do contrato de locação e respectiva vistoria, assinado pelas partes;
- Receberá os valores relativos aos aluguéis e demais acessórios da locação quando houver e após descontadas as despesas referentes a este contrato pagarão o CONTRATANTE no prazo de 03 (três) dias úteis a contar da data do recebimento 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 pelo CONTRATANTE.

CLÁUSULA QUINZE: Autoriza, o 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.

CLÁUSULA DEZESSEIS: Fica eleita a presente **cláusula mandato** segundo a qual o 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 alugá-lo, 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os poderes conferidos no “caput” desta cláusula não são extensivos a qualquer alienação ou gravame do bem objeto do presente contrato, limitando os poderes única e exclusivamente aos exarados no caput desta cláusula.

CLÁUSULA DEZESSETE: Autoriza neste ato o 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, 09 de março de 1999.

CONTRATANTE: _____

MARIA CASSAR

CONTRATADA: _____

Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda.

TESTEMUNHAS:

1.

Taís Abu Laila
RG: 32.834.498-9

2.

Mariânia dos Santos Menkool
RG: 41.999.823-8

