

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717.3

**Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade**

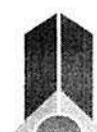
Pelo presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade, denominado Opção de Locação, de um lado como **CONTRATANTE: DANTE SOARES CATUZZO**, brasileiro, advogado, casado, portador do RG nº 3.212.574 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 165.636.978-87, residente e domiciliado na Rua Antônio Soares, nº 389, Jardim Paulistano, 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, 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, o **LOCADOR**, por força da Transcrição nº 18.766, do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexo de Sorocaba, o **LOCADOR** é senhor e legítimo possuidor do imóvel sito à Praça Nove de Julho nº 36, Casa 12, Centro, Sorocaba/SP, CEP: 18.010-020. Imóvel este cadastrado, respectivamente, na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.61.66.0087.01.000.

**II.-** Declara neste ato o **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 o primeiro nomeado denominado **CONTRATANTE**, contratar os serviços profissionais da segunda nomeada denominada **CONTRATADA**, para **efetuar a locação e administração** do imóvel supra citado, a qual por sua vez, se obriga a prestar referidos serviços, mediante as cláusulas e condições seguintes, a que o contratante se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL  
SECOVIEP

ds  
DSC

ds  
JAC

ds  
TS

os  
JU

## Júlio Casas Imóveis

CRECI J. 14717/3  
Cuidando bem do seu bem

**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 **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 pelo **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** efetuar a locação dos imóveis relacionados no item I deste instrumento é de **R\$1.200,00 (hum mil e duzentos reais) mensais** para um contrato de **30(trinta) meses** de locação.

**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:** Autoriza o **CONTRATANTE**, deste modo e por esta forma a colocar placa nos imóveis de publicidade (aluga ou vende), publicar fotos dos imóveis em redes sociais, sites, revistas, jornais, faixas e outro ou qualquer tipo de veiculação possível para divulgar os imóveis no mercado. A **CONTRATADA** obriga-se a publicar anúncios em jornais na cidade de Sorocaba, colocar placa indicativa de publicidade nos imóveis, proceder e acompanhar eventuais clientes à visitação dos imóveis, apresentando aos mesmos as condições da locação.

**CLÁUSULA QUARTA:** Obriga-se a **CONTRATADA** a exigir do pretenso cliente à locação dos imóveis objetos deste, um cadastro e documentos que achar necessários a análise da capacidade e condição do cliente em alugar ditos imóveis.

**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:** Têm 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 aos imóveis administrados, e a ajuizar quando necessário for, as seguintes ações:  
a) Ação de Despejo por Falta de Pagamento;  
b) Ação Revisional de Aluguel;

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

 **ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário

 **PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
SECIVI-EP  
ESSENCIAL

## **Júlio Casas Imóveis**

CRECI J 14717-A  
Cuidando bem do seu bem

- 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** 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:** O **CONTRATANTE**, mediante a assinatura do presente instrumento, entregam as chaves dos imóveis objetos deste contrato para a **CONTRATADA**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Obriga-se o **CONTRATANTE** a entregar juntamente com as chaves dos imóveis uma conta de água e luz, energia elétrica e carnê de IPTU dos referidos imóveis, objeto deste instrumento.

**CLÁUSULA OITAVA:** Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possa vir a ocorrer enquanto os imóveis permanecerem vago, disponível à locação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** É de responsabilidade do **CONTRATANTE** eventuais despesas que possam vir ser necessárias, enquanto os imóveis estiverem vagos, a fim de mantê-los 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, os como rachaduras nas paredes, o estrutural, os de rede de água, esgoto e energia elétrica, os

DS  
JCL

DS  
JAC

DS  
TS

DS  
JCL

## Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CNEC/IJ 14217-3

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 nos imóveis desocupados, 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 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 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 DÉCIMA:** 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 DÉCIMA PRIMEIRA:** O **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\$ 1.200,00(hum mil e duzentos reais)**, mais os custos relativos à vistoria inicial, e, **8%(oito por cento)** mensais 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:** O **CONTRATANTE**, não desejando contratar os serviços de administração, e sim somente o de locação, poderá, após locado os imóveis 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:** 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 pelo prazo igual ao prazo da locação efetuada.

ds  
DSC

ds  
JCL

ds  
TS

ds  
JCL

## Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717-3  
Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO QUARTO:** 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.

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

- Em havendo arrependimento do **CONTRATANTE** e o mesmo desista de locar os imóveis objetos deste instrumento, rescindindo desta forma o presente contrato;
- 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 TERCEIRA:** 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 DÉCIMA QUARTA:** Pelo presente instrumento e uma vez concluídos os serviços a que se destina, a **CONTRATADA** emitirá, mensalmente, referente à 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 ao **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 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 pelo **CONTRATANTE**.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** 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.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

1986-1987 3

**PARÁGRAFO ÚNICO:** 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 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 dos imóveis objetos deste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Autoriza neste ato o **CONTRATANTE** mediante as cláusulas deste instrumento a **CONTRATADA** aos pagamentos devidos de impostos, taxas, tarifas de água e luz, referentes aos imóveis objetos 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, 05 de novembro de 2021.

## CONTRATANTE

—Designed by:

Sorocaba, 05 de novembro de 2021

DANTE SOARES CATUZZO

**CONTRATADA:**

**DANTE SOARES GATUZZO**

— DocuSigned by:

## TESTIMONIJS:

- DocuSigned by:

1. \_\_\_\_\_

THATIANA SANTOS  
CPF/MF 354.321.358-09

~~10DR647524C1~~

1. THATIANA SANTOS 10DB6A752AC1414  
CPF/MF 354.321.358-09

- DocuSigned by:

2

Jurídico Júlio Casas Imóveis

DEPARTAMENTO  
DE INVESTIGAÇÕES  
LUIZ FELIPE M. CARVALHO  
CPF/MF 431.655.178-78