



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: MARCO CESAR ROSA FAVORETTO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 34.471.702-1SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 314.944.958-80, residente e domiciliado na 183 Jefferson Ave #3, Miami Beach, Florida, 33139, de outro lado como **CONTRATADA: JÚLIOCASAS 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** legítimo possuidor por força da matrícula nº 21.839, do 2º **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO**, do imóvel situado à do imóvel sito à **Rua Francisca Clara da Silva, nº 124, Jardim Faculdade, Sorocaba/SP, CEP 18030-200**, Imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.22.50.0301.01.000.

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 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 o contratante se obriga por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Para a execução dos serviços supra contratados, da o **CONTRATANTE à CONTRATADA**, em caráter exclusivo, opção de locação e contrato de prestação

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



ABMI
Associação Brasileira
de Mercado Imobiliário



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
SECOVI SP ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

deserviços 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 do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$1.500,00 (hum mil e quinhentos reais)** mensais, para um contrato de 28 (vinte e oito) 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 pretensão candidato à locação para apreciação do **CONTRATANTE**, o qual 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: Autoriza o **CONTRATANTE**, deste modo e por esta forma a colocar placa no imóvel de publicidade (aluga ou vende), publicar fotos do imóvel em redes sociais, sites, revistas, jornais, faixas e outro ou qualquer tipo de veiculação possível para divulgar o imóvel no mercado. A **CONTRATADA** obriga-se a publicar anúncios em jornais na cidade de Sorocaba, colocar placa indicativa de publicidade no imóvel, proceder e acompanhar eventuais clientes à visitaçao do imóvel, apresentando aos mesmos as condições da locação.

CLÁUSULA QUARTA: Obriga-se a **CONTRATADA** a exigir do pretensocliente 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: Têm o **CONTRATANTE** pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da **CONTRATADA**, podendo ser efetuadas 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;

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



ABMI
Associação Brasileira
de Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis
CRECIJ 14717-3
Cuidando bem do seu bem

- 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: Devera 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 terceiro 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 do imóvel objeto deste contrato para a **CONTRATADA**.

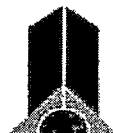
PARÁGRAFO ÚNICO: Obriga-se o **CONTRATANTE** a entregar juntamente com as chaves do imóvel uma conta de água e luz, energia elétrica e carnê de IPTU do referido imóvel, objeto deste instrumento.

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, o estrutural, os de rede de água, esgoto e energia elétrica, os telhados, calhas etc., é de responsabilidade do **CONTRATANTE**, não obstante constar no contrato padrão, serem do Locatário.

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
SECOVI SP ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

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 como taxas condominiais se houverem, cabendo esta responsabilidade o **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:

- 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.

DS
M

DS
JAC

DS
HS

DS
TS

DS
JAC

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\$1.500,00 (hum mil e quinhentos reais)** mais as despesas relativas à vistoria inicial e, **10% (dez 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 do **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: 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 de um aluguel vigente a época da rescisão.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O **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 o **CONTRATANTE** a diluir dos valores devidos do

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



ABMI
Associação Brasileira
de Médicos Imobiliários



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

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 os contratantes efetuarão 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 o imóvel objeto 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 nº 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 alugueres e demais acessórios da locação quando houver e após descontadas as despesas referentes a este contrato pagará 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 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 pelos **CONTRATANTES**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

Autoriza o **CONTRATANTE** à **CONTRATADA** a proceder 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.

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



ABMI
Associação Brasileira
de Mercado Imobiliário



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
SECOVIER ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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 do imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

Autorizam 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, 17 de janeiro de 2022.

CONTRATANTE:

DocuSigned by:
MARCO CESAR ROSA FAVORETTO

MARCO CESAR ROSA FAVORETTO

CONTRATADA:

DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas

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

TESTEMUNHAS:

1. **HELENA SANTOS**
HELENA SANTOS
CPF: 393.252.168-41

2. **THATIANA SANTOS**
THATIANA SANTOS
CPF: 354.321.358-09

DS
JACI

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
SECOVISA ESSENCIAL

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 452FBD38895D428EB5DCAB00CA02F327

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CPS NOVO LOCADOR Rua Francisca Clara da Silva, no 124,

Envelope fonte:

Documentar páginas: 7

Assinaturas: 5

Certificar páginas: 2

Rubrica: 27

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Jurídico Júlio Casas Imóveis

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Sorocaba, WA 18040-740

juridico@juliocasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign

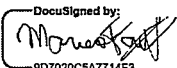
06/04/2023 09:59:38

juridico@juliocasas.com.br

Eventos do signatário

MARCO CESAR ROSA FAVORETTO

zugbar@hotmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)**Assinatura**DocuSigned by:

9D7020C5A7714F3...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 172.58.129.135

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 06/04/2023 10:34:30

Visualizado: 06/04/2023 10:34:55

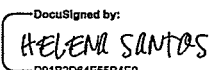
Assinado: 06/04/2023 10:36:37

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

HELENA SANTOS

cobranca@juliocasas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)DocuSigned by:

D91B2D64E55B4E9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 06/04/2023 10:36:40

Visualizado: 06/04/2023 10:46:36

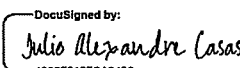
Assinado: 06/04/2023 10:46:55

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Julio Alexandre Casas

juliocasas@juliocasas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)DocuSigned by:

4996F9197CA9438...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 152.247.107.248

Assinado com o uso do celular

Enviado: 06/04/2023 10:36:41

Visualizado: 06/04/2023 10:40:15

Assinado: 06/04/2023 10:40:46

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Jurídico Júlio Casas Imóveis

juridico@juliocasas.com.br

Julio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)DS


Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

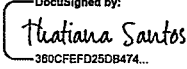
Enviado: 06/04/2023 10:36:42

Visualizado: 10/04/2023 04:54:21

Assinado: 10/04/2023 04:54:40

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Thatiana Santos juridico3@juliocasas.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by:  360CFEFD25DB474... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.68.143.144	Enviado: 10/04/2023 04:54:45 Visualizado: 10/04/2023 05:12:31 Assinado: 10/04/2023 05:12:49

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	06/04/2023 10:34:30
Entrega certificada	Segurança verificada	10/04/2023 05:12:31
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/04/2023 05:12:49
Concluído	Segurança verificada	10/04/2023 05:12:49
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora