

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

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE ADMINISTRAÇÃO COM EXCLUSIVIDADE**

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais de Administração com Exclusividade, de um lado como **CONTRATANTE: VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº50.805.035/0001-76, com sede estabelecida na Estrada José Celeste nº361, sala 21, Bairro dos Morros, CEP 18020-400, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios administradores: **ANTONIO CARLOS VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº7.707.564-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº026.822.948-12, residente e domiciliado na Rua Cesário Mota nº449, apto 31, Centro, CEP 18035-200, Sorocaba/SP, e **ANGELO JULIO VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº9.633.731-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº027.001.758-59, residente e domiciliado na Rua Filadélfia nº457, Jardim América, CEP 18046-810, Sorocaba/SP; 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 n.º 187 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP, **neste ato representada por JULIO ALEXANDRE CASAS**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.972.758-8, ajustam e contratam o presente nos seguintes termos:

I.- Que, a **CONTRATANTE** é senhora e legítima possuidora do imóvel sito nesta cidade, na **Avenida Antônio Carlos Comitre nº1.300 – Parque Campolim – Sorocaba/SP**.

II.- Declara neste ato a **CONTRATANTE**, possuir dito imóvel completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, 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.- Declara a **CONTRATANTE** que dito imóvel está em processo de locação por futuro **LOCATÁRIO** apresentado pela **CONTRATADA**. Pactuam as partes que a locação será feita em conformidade com o procedimento adotado pela **CONTRATADA**, utilizando-se o contrato de locação não residencial padrão, confecção de vistoria inicial, com encargos a serem pagos pela **CONTRATANTE**.

IV.- Que por esta forma e melhor de direito, possuindo dito imóvel, vêm a primeira nomeada denominada **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 referido serviço, 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 do serviço supra contratado, dá a **CONTRATANTE** à **CONTRATADA**, em caráter exclusivo, a administração e contrato de prestação de serviços profissionais, pelo prazo de **60 (sessenta) meses**, de acordo com o contrato de locação a ser celebrado com o futuro LOCATÁRIO.

**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. Na hipótese de rescisão do contrato de locação não residencial em prazo inferior ao previsto na CLÁUSULA PRIMEIRA, o presente instrumento será rescindido automaticamente.

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

O valor autorizado pela **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$20.000,00 (vinte mil reais)** mensais, com um contrato de prazo igual ou superior a 60 (sessenta) meses.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo contratual pleiteado pela **CONTRATANTE**, a **CONTRATADA** obriga-se a levar qualquer proposta feita por pretendo candidato à locação para apreciação da **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 visita do imóvel, apresentando aos mesmos as condições da locação.

**CLÁUSULA QUARTA:**

Obriga-se a **CONTRATADA** a exigir do pretendo 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 a **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 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 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;

**CLÁUSULA DEZ:** 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 ONZE:** 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 do aluguel médio anual pago em parcela única, mais as despesas relativas à vistoria inicial, não sendo computados para o cálculo dos honorários os prazos concedidos de carência ao locatário, e pela administração a importância de **06% (seis por cento)** mensais do valor da locação pelo período de 12 (doze) meses, passando para **07% (sete por cento)** a partir do décimo 13º mês até o final do contrato, iniciando-se após o período de 03 (três) meses de carência concedidos ao futuro LOCATÁRIO.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A **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.

**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 suportará 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** referente a nova locação, também serão devidos mesmo que eventualmente, venham a ocorrer as seguintes hipóteses:

- a) Em havendo arrependimento da **CONTRATANTE** e a mesma 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:** 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 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 pagará a **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**;

**CLÁUSULA DEZ:**

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 ONZE:**

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 do aluguel médio anual pago em parcela única, mais as despesas relativas à vistoria inicial, não sendo computados para o cálculo dos honorários os prazos concedidos de carência ao locatário, e **06% (seis por cento)** mensais a partir do primeiro aluguel recebido, por 12 (doze) meses, passando para **07% (sete por cento)** a partir do décimo 13º mês, iniciando-se após o período de 03 (três) meses de carência concedidos ao futuro LOCATÁRIO.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

A **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.

**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 suportará 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** referente a nova locação, também serão devidos mesmo que eventualmente, venham a ocorrer as seguintes hipóteses:

- a) Em havendo arrependimento da **CONTRATANTE** e a mesma 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:**

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 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 pagará a **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 pela **CONTRATANTE**.

**CLÁUSULA QUINZE:**

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 DEZESSEIS:**

Autoriza a **CONTRATANTE**, a **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.

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.

Sorocaba, 05 de maio de 2015.

**CONTRATANTE:**

\_\_\_\_\_  
**VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
Neste ato representada por: **ANTONIO CARLOS VALINOTO**

**CONTRATANTE:**

\_\_\_\_\_  
**VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
Neste ato representada por: **ANGELO JULIO VALINOTO**

**CONTRATADA:**

\_\_\_\_\_  
**JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**  
Neste ato representada por: **JÚLIO ALEXANDRE CASAS**

**TESTEMUNHAS:**

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

2.- \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_