



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 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, 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 sítio 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 **30 (trinta) 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.

CLÁUSULA SEGUNDA: A **CONTRATANTE** autoriza, findo o prazo de locação estabelecido no contrato de locação, a **CONTRATADA** proceder a negociação para revisão do valor da locação, mediante o valor e prazo pela **CONTRATANTE** estipulado e respeitado o valor de mercado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo contratual pleiteado pela **CONTRATANTE**, a **CONTRATADA** obriga-se a levar qualquer proposta feita pelo **LOCATÁRIO** para apreciação da **CONTRATANTE**, a qual por sua vez poderá decidir pela revisão e ou renovação da locação pelo prazo e valor autorizado pela **CONTRATANTE**.

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 o futuro **LOCATÁRIO** do imóvel supracitado, bem como, ao custo em separado da **CONTRATANTE**, confeccionar a vistoria inicial para aquilatar as condições em que o mesmo será locado.

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 **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.

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 qualquer **LOCATÁRIO**:

1. Notificação em caso de inadimplência do **LOCATÁRIO** no prazo de 5 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 SEXTA: A **CONTRATANTE**, mediante à assinatura do presente instrumento, entrega a chave 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, luz e energia elétrica e carnê de IPTU do referido imóvel, objeto deste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA: Os defeitos não aparentes e aqueles não constatados na vistoria, e outros ocorridos desde o 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 da **CONTRATANTE**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possam eventualmente vir a ocorrer no imóvel desocupado, após a finda a locação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Não terá a **CONTRATADA** obrigação e responsabilidade sobre o pagamento de impostos, taxas de água e esgoto, luz e energia, bem como taxas condominiais se houver, 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 e impostos utilizando meios administrativos e ou jurídicos, perante o **LOCATÁRIO** e **FIADOR** que participaram do contrato de locação que originou tais débitos.

CLÁUSULA OITAVA: 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.

CLÁUSULA NONA:

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 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 DÉCIMA:

A **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 **100% (cem por cento)** do valor do aluguel médio anual, a serem pagos em uma única parcela, **mais as despesas relativas à vistoria inicial, e 06% (seis por cento) mensais de taxa de administração no primeiro ano de locação; e 07% (sete por cento) mensais de taxa de administração no segundo ano de locação**, referente ao imóvel objeto deste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO:

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 ONZE:

Os honorários devidos pelos serviços prestados pela **CONTRATADA**, 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;

CLÁUSULA DOZE:

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 TREZE:

Pelo presente instrumento e uma vez concluídos os serviços a que se destina, a **CONTRATADA** emitirá mensalmente, referente a administração efetuada o seguinte:

- Cópia dos contratos, aditamentos e outros documentos elaborados e assinados relativo a locação em tela, bem como relatórios sobre a locação e respectiva vistoria, assinado pelas partes (locador, locatário e fiador);

- Valores relativos aos aluguéis e demais acessórios da locação quando houver;
- Demonstrativos de receitas e despesas após descontadas as taxas de administração e demais encargos referentes a este contrato;
- Recibo de pagamento e ou depósito do saldo de aluguel 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 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 pela **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA QUATORZE:

Autoriza a **CONTRATANTE**, a **CONTRATADA** a proceder à assinatura de contrato, aditamentos ao contrato de locação, vistorias, recibos, e outros documentos elaborados e referentes 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, 24 de março de 2015.

CONTRATANTE:

VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por: Antonio Carlos Valinoto

CONTRATANTE:

VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por: Angelo Julio Valinoto

CONTRATADA:

JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.