

## 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: JDJ GERENCIA DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 05.230.121/0001-43, com sede estabelecida na Rua Duílio Berti, nº 232, Chácara Santa Maria, Sorocaba/SP, neste ato representada por **JOSE DUÍLIO JUSTI**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador do RG nº 3.163.744-9 e inscrito no CPF/MF sob o nº 067.766.128-20; residente e domiciliado na Rua Duílio Berti, nº 232, Chácara Santa Maria, Votorantim/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, 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, por força da matrícula nº 100.645 do 1º **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO**, a **CONTRATANTE**, é legítima possuidora do imóvel situado na **Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes, nº 1370, Gleba A1B3, Região Norte, Sorocaba, CEP 18013-280**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP sob nº 54.23.99.0658.01.000.

II.- Declara neste ato a **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

# ■ Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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 os primeiros nomeados denominada **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 os contratantes se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Para a execução dos serviços supra contratados, dá a **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 pela **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$9.000 (nove mil reais) mensais**, para um contrato de 60 (sessenta meses), prorrogáveis por mais **60 (sessenta) meses**, ou seja, **120(cento e vinte) meses** de locação, ou seja, **10(dez) anos** de duração do referido contrato de locação.

**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**, a 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 a **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 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.



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Tem 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;
- 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 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:**

A **CONTRATANTE**, mediante a assinatura do presente instrumento, entregam as chaves 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 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 da **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.

# **Júlio Casas Imóveis**

Cuidando bem do seu bem

**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., 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 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 à **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 rescindir-se-á 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 independerá de qualquer aviso ou denúncia.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** 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 DÉCIMA PRIMEIRA:** 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 de **R\$9.000,00(oito mil e quinhentos reais)**, sendo que do valor total dos honorários, **50%(cinquenta por cento)** do valor total dos honorários, perfazendo a quantia de **R\$4.500,00(quatro mil e quinhentos reais)** deverá ser pago no **1º(primeiro)** vencimento do aluguel, acrescido das despesas relativas à vistoria inicial e os **50%(cinquenta por cento)** restantes do valor total dos honorários serão, perfazendo a quantia de **R\$4.500,00(quatro mil e quinhentos reais)** deverá ser pago no **4º(quarto)** vencimento do aluguel. Ademais, para os serviços de administração do referido imóvel, será cobrado a taxa de **6%(seis por cento)** mensais a partir do **2º(segundo)** vencimento do aluguel recebido.

**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:** A **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:** 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 QUARTO:** 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 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:

- a) Em havendo arrependimento da **CONTRATANTE** e os mesmos desistam 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 DÉCIMA TERCEIRA:** 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 DÉCIMA QUARTA:** 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 alugueres e demais acessórios da locação quando houver e após descontadas as despesas referentes a este contrato pagará à **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;

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

- Relatório anual dos recebimentos de aluguéis para declaração de imposto de renda;
- Demais dados solicitados pela **CONTRATANTE**.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Autoriza a **CONTRATANTE** que a **CONTRATADA** proceda 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.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** 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 ou Votorantim, enfim, tudo o que se fizer necessário para uma boa administração do imóvel objeto deste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Autoriza neste ato a **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 ficam autorizados pela **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, 25 de janeiro de 2022.

**CONTRATANTE:**

*[Assinatura]*  
JDJ GERENCIA DE BENS PRÓPRIOS LTDA  
Representado por JOSE DUÍLIO JUSTI

**CONTRATADA:**

*[Assinatura]*  
JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA  
Representada por JULIO ALEXANDRE CASAS

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_  
ROSELI BRISOLA  
CPF/MF 156.682.418-40

2. \_\_\_\_\_  
LUIZ FELIPE M. CARVALHO  
CPF/MF 431.655.178-78

