



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**: **LUZIA NOGUEIRA**, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 6.454.224-5 SSP/SP, inscrita no CPF nº 794.410.768-72, residente na Alameda Sabiá Laranjeira, nº 259, Village Saint Charbel, Araçoiaba da Serra/SP, representada por sua curadora provisória **FABIANA BARBOSA CANASSA**, brasileira, casada, portadora do RG nº 22.748.999 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 010.771.426-14, residente e domiciliada na Alameda Sabiá Laranjeira, nº 259, Village Saint Charbel, Araçoiaba da Serra/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, 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 a **CONTRATANTE**, por força da matrícula nº 77.709 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhora e legítima proprietária do imóvel situado na Rua Evangelina Pinto dos Santos, nº 142, Colinas de Santa Monica, Votorantim/SP, CEP 18114-420, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Votorantim/SP sob nº 061262029400000300.

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 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.- A **CONTRATANTE** foi esclarecida que os contratos de locação firmados pela **JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, a partir de setembro/2019, passarão a ser assinados eletronicamente, mediante assinatura digital, de acordo com o disposto na Medida Provisória nº 2200/2001 (artigo 10º e parágrafo 2º); Código Civil Brasileiro (artigos 104, 107 e 225) e Código de Processo Civil (artigo 411, inciso II). Mediante a assinatura do presente instrumento, a **CONTRATANTE** declara que está de acordo, concorda e aceita a adoção da assinatura digital do contrato de locação e da vistoria do imóvel, bem como a **CONTRATANTE** está de acordo, aceita e concorda que os documentos apresentados pelo locatário (e fiadores, se o caso) sejam aceitos em cópia simples ou enviados digitalizados por meio eletrônico;

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J 147173

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 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 a contratante 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\$
1.100,00 (um mil e cem reais) mensais, para um contrato de 30 (trinta) meses de locação.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo
contratual pleiteados pela **CONTRATANTE**, a **CONTRATADA** obriga-se a levar qualquer
proposta feita por pretenso candidato à locação para apreciação da **CONTRATANTE**, os
quais 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 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 visitação do imóvel, apresentando aos mesmos as
condições da locação.

CLÁUSULA QUARTA: 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 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: Tem a **CONTRATANTE** pleno e total conhecimento
do Contrato de Locação padrão da **CONTRATADA**, podendo ser efetuada alterações,
conforme possíveis acordos a serem realizados entre a **CONTRATANTE** e o futuro locatário.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J 147173

Cuidando bem do seu bem

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, entrega 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.

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.



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J 147173

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possam eventualmente vir a ocorrer no imóvel desocupado, após a finda da 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 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 DÉCIMA: Por ocasião da rescisão deste contrato, terão os **CONTRATANTES** 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 de **R\$ 1.100,00 (um mil e cem 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 da **FUTURA LOCATÁRIA**, 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.

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

Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717 J

Cuidando bem do seu bem

- 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 DÉCIMA TERCEIRA: 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 á **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**.

DS
FBC

DS
JCL

DS
AS

DS
JCL

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Autoriza a **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.

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, enfim, tudo o que se fizer necessário para uma boa administração do imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: 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 fica autorizada pela **CONTRATANTE** dentro do mesmo mês de pagamento.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717-J

Cuidando bem do seu bem

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, 26 de julho de 2022.

CONTRATANTE:

DocuSigned by:

FABIANA BARBOSA CANASSA

115001999PBBMED

LUZIA NOGUEIRA

Representada por Fabiana Barbosa Canassa

CONTRATADA:

DocuSigned by:

Júlio Alexandre Casas

JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.

Representada por JULIO ALEXANDRE CASAS

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

Amanda Santos

1.

AMANDA DA SILVA SANTOS
CPF: 377.589.958-88

DocuSigned by:

Jurídico Júlio Casas Imóveis

2.

DANIELA C. F. G. ORLANDIM
CPF: 156.603.778-66