

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

**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 **CONTRATANTES**: **GERMANO UNTERKIRCHER FILHO**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 7.436.928 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 165.758.658-87, casado sob o regime da comunhão de bens com **TERESA FIRMINA UNTERKIRCHER**, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 8.886.985-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 221.808.958-01, residentes e domiciliados na Rua Porto Alegre, nº 138, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, CEP 18040-800; 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 os **CONTRATANTES**, por força da **Matrícula nº 5.448** do **2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexo de Sorocaba/SP**, são legítimas proprietárias e possuidoras do imóvel situado na **Alameda Celidônio do Monte, nº 661, Jardim Magnólias, Sorocaba/SP**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP sob nº 43.13.78.0080.01.000

**II.-** Declaram, neste ato, os **CONTRATANTES**, possuírem 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.-** As **CONTRATANTES** foram esclarecidas 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, as **CONTRATANTES** declaram que está de acordo, concorda e aceita a adoção da assinatura digital do contrato de locação e da vistoria do imóvel, bem como as **CONTRATANTES** estão de acordo, aceitam e concordam que os documentos apresentados pelos locatários (e fiadores, se o caso) sejam aceitos em cópia simples ou enviados digitalizados por meio eletrônico.

**IV -** Que por esta forma e melhor de direito, possuindo dito imóvel, vêm as primeiras nomeadas denominadas **CONTRATANTES**, contratar os serviços profissionais da segunda nomeada denominada **CONTRATADA**, para

# ■ Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**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, dão os **CONTRATANTES** 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 pelos **CONTRATANTES** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$2.350,00 (dois mil, trezentos e cinquenta reais) mensais**, para um contrato de **30(trinta) meses** de locação.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo contratual pleiteado pelos **CONTRATANTES**, a **CONTRATADA** obriga-se a levar qualquer proposta feita por pretenso candidato à locação para apreciação dos **CONTRATANTES**, 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:** Autorizam os **CONTRATANTES**, 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 os **CONTRATANTES** e o futuro **LOCATÁRIO** do imóvel supracitado, bem como, confeccionar a vistoria inicial para aquilar as condições em que o mesmo é entregue neste ato à **CONTRATADA**, para administração.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Têm os **CONTRATANTES** pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da **CONTRATADA**, podendo ser efetuada alterações, conforme possíveis acordos a serem realizados entre os **CONTRATANTES** e a futura **LOCATÁRIA**.

**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:

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

- 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:** Deverão os **CONTRATANTES**, 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(cinco)** a **10(dez) 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(quinze) dias** da inadimplência observada.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Os **CONTRATANTES**, mediante a assinatura do presente instrumento, entregam as chaves do imóvel objeto deste contrato para a **CONTRATADA**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Obrigam-se os **CONTRATANTES** 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 dos **CONTRATANTES** 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 a Locatária não concorreu, como rachaduras nas paredes, o estrutural, os de rede de água, esgoto e energia elétrica, os telhados, calhas etc., são de responsabilidade dos **CONTRATANTES**, não obstante constar no contrato padrão, serem da Locatária;

# ■ 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 a 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 aos **CONTRATANTES**, 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 **FIADOR** 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:** Os **CONTRATANTE** pagarão 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\$2.350,00 (dois mil, trezentos e cinquenta reais)** incidente sobre o **1º(primeiro) aluguel** recebido, mais as despesas relativas à vistoria inicial e **10%(dez por cento)** mensais a partir do **2º(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:** Os **CONTRATANTES**, não desejando contratar os serviços de administração, e sim somente o de locação, poderão, 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:** Os **CONTRATANTES**, 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;

**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

Cuidando bem do seu bem

- a) Em havendo arrependimento dos **CONTRATANTES** e as mesmas 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:** Os **CONTRATANTES**, 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:** Declararam os **CONTRATANTES** estarem 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 aluguéis e demais acessórios da locação quando houver e após descontadas as despesas referentes a este contrato, pagará aos **CONTRATANTES**, 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 pelos **CONTRATANTES**.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Autorizam os **CONTRATANTES** 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 os **CONTRATANTES** nomeiam e constituem seu bastante procurador 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.

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Autorizam, neste ato, os **CONTRATANTES** 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 pelos **CONTRATANTES** 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, 12 de agosto de 2022.

**CONTRATANTE:** Germano Unterkicher Filho  
GERMANO UNTERKIRCHER FILHO

**CONTRATANTE:** Teresa Firmina Unterkicher  
TERESA FIRMINA UNTERKIRCHER

**CONTRATADA:** JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.  
Representada por JULIO ALEXANDRE CASAS

**TESTEMUNHAS:**

1. Francisco Belém Ferreira  
FRANCICO BELEM FERREIRA  
CPF: 124.346.738-05

2. Bruno Henrique do Carmo  
BRUNO HENRIQUE DO CARMO  
CPF: 376.571.038-50