

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem
CRECI J.14717-3

Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade

DS
 CAM
 DS
 WJH
 DS
 JH
 DS
 XW
 DS
 JAC
 DS
 LS
 DS
 JJC

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade, denominado Opção de Locação, de um lado como **CONTRATANTES**: **CARLOS ALBERTO MUZILLI**, brasileiro, cirurgião dentista, portador do RG nº 11.931.426, SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 040.894.438-22, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **MARIA ZELIA DE SIQUEIRA SALERNO MUZILLI**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do RG nº 7.695.620-9, SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 399.302.938-84, ambos residentes e domiciliados na Rua Julio Augusto Pasquotto, nº 35, Jardim Isaura, Sorocaba/SP, CEP 18047-598, Sorocaba/SP e **HEDILSO CESAR RIGO GADDINI**, brasileiro, cirurgião dentista, portador do RG nº 11.049.322-9, SSP/SP e inscrito sob o CPF/MF nº 059.284.228-22, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **CRISTINA HELENA PALMIERI GADDINI**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do RG nº 14.123.343-6 e inscrita no CPF/MF nº 050.140.598-48, ambos residentes e domiciliados na Avenida Humberto Prieto Peres, nº 966, Jardim Guatura – Guarujá/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, por força da matrícula nº.154.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, os **CONTRATANTES** são senhores e legítimos possuidores do imóvel situado **Rua Jose Rocha dos Santos, nº 19, sala 07, Vila Amato, Sorocaba/SP**, imóvel cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 76.52.22.0414.01.000.

II.- Declaram neste ato os **CONTRATANTES**, possuírem dito imóvel completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, livre de dívidas, dúvida, litígios, encargos e impostos, 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.- Os **CONTRATANTES** foram esclarecidos 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, os **CONTRATANTES** declaram que estão de acordo, concordam e aceitam a adoção da assinatura digital do contrato de locação e da vistoria do imóvel, bem como os **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 os primeiros nomeados denominados **CONTRATANTES**, contratarem

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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, 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\$200,00 (duzentos 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 pretendido 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 pretendente 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 aquilatar 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 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:

- Ação de Despejo por Falta de Pagamento;
- Ação Revisional de Aluguel;
- Ação de Reparação de danos causados ao imóvel;

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

- 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 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: 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 possam 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 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 dos **CONTRATANTES**, 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 aos **CONTRATANTES**,

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

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:
- 10 (dez) dias após a sua denúncia expressa feita durante o período de prorrogação;
 - 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 **CONTRATANTES** 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\$200,00 (duzentos 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 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:

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.

PARÁGRAFO QUARTO:

Autorizam os **CONTRATANTES** 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:

- Em havendo arrependimento dos **CONTRATANTES** e os mesmos desistam de locar o imóvel objeto deste instrumento, rescindindo desta forma o presente contrato;
- 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

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

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**, 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 os **CONTRATANTES** nomeiam e constituem 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 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.

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem
CRECI J.14717-3

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, 08 de setembro de 2022.

CONTRATANTE:

CARLOS ALBERTO MUZILLI

DocuSigned by:

Carlos Alberto Muzilli

20175463C51D4A1

CONTRATANTE:

MARIA ZELIA DE SIQUEIRA SALERNO MUZILLI

DocuSigned by:

Maria Zelia de Siqueira Salerno Muzilli

P22F5F5E0B1D429

CONTRATANTE:

HEDILSO CESAR RIGO GADDINI

DocuSigned by:

Hedilso Cesar Rigo Gaddini

B9F5F7094F6A472

CONTRATANTE:

CRISTINA HELENA PALMIERI GADDINI

DocuSigned by:

Christina Helena Palmieri Gaddini

3C77B920B5114A2

CONTRATADA:

JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.

Representada por Julio Alexandre Casas

TESTEMUNHAS:

1. **AMANDA DA SILVA SANTOS**
CPF/MF 377.589.958-88

DocuSigned by:

Amanda Santos

2. **DANIELA C. F. G. ORLANDIM**
CPF/MF 156.603.778-66

DocuSigned by:

Jurídico Júlio Casas Imóveis