

**Júlio Casas Imóveis**  
CRECI J.14717-3  
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: SILVIA GROHMANN BAPTISTA**, brasileiro, cirurgiã dentista, solteira, portadora do RG nº 16.878.638-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.454.378-83, residente na Rua Doutor Ubaldino do Amaral, nº 250, apto 91, Centro, 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, 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 68.341** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é proprietária e legítima possuidora do imóvel situado na **Rua Salvador Correa, nº 855, Jardim Vergueiro, Sorocaba/SP, CEP 18030-130**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.22.17.0179.01.000

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 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 a primeira nomeada denominada **CONTRATANTE**, contratar os serviços profissionais da segunda nomeada denominada **CONTRATADA**, para **efetuar a locação** do imóvel supra citado, a qual por sua vez, se obriga a prestar referidos serviços,

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

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.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O valor autorizado pela **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)** mensais, para um contrato de 36 (trinta e seis) meses 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 pretensão 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 visitaçao do imóvel, apresentando aos mesmos as condições da locação.

**CLÁUSULA QUARTA:** Obriga-se a **CONTRATADA** a exigir do pretensão 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:** Têm 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.

DS  
MC

DS  
SC

DS  
FBR

DS  
[assinatura]

DS  
MC

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

**CLÁUSULA SEXTA:** 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 SÉTIMA:** 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.

**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 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 de impostos utilizando meios administrativos e ou jurídicos, perante os LOCATÁRIOS e FIADORES 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 independerá de qualquer aviso ou denúncia.

**CLÁUSULA NOVA:** Por ocasião da rescisão deste contrato, terá a **CONTRATANTE** ciência dos nomes das pessoas com as quais a **CONTRATADA** manteve

## **Júlio Casas Imóveis**

Cuidando bem do seu bem

qualquer contato, atendimento, negociação, a fim de atender ao que dispõe a cláusula segunda deste instrumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA:**

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 de **R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)**.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:**

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 SEGUNDA:**

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**, 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 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 alugueres e demais acessórios da locação quando houver e após descontadas as despesas referentes a este contrato pagará 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 condominiais pagas pela **CONTRATADA**;

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

- Nota fiscal referente aos serviços prestados;
- Relatório anual dos recebimentos de aluguéis para declaração de imposto de renda;
- Demais dados solicitados pela **CONTRATANTE**.

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 janeiro de 2023.

DocuSigned by:  
**CONTRATANTE:** SILVIA GROHMANN BAPTISTA  
**SILVIA GROHMANN BAPTISTA**

DocuSigned by:  
**CONTRATADA:** Julio Alexandre Casas  
**JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**  
Representada por **JULIO ALEXANDRE CASAS**

**TESTEMUNHAS:**

DocuSigned by:  
1. Francisco Belém Ferreira  
**FRANCISCO BELEM FERREIRA**  
CPF: 124.346.738-05

DocuSigned by:  
2. ANDRÉA CARAMANTE  
**ANDRÉA R. CARAMANTE**  
CPF: 182.347.758-55

DS  
JCU

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: BEDBBBCAEAB548C88B613F22C4E8DF6E

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CPS- sem adm.pdf, autorizacao.pdf Salvador Correa, 855

Envelope fonte:

Documentar páginas: 7

Assinaturas: 5

Certificar páginas: 2

Rubrica: 24

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Jurídico Júlio Casas Imóveis

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Sorocaba, WA 18040-740

juridico@jullocasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign

27/01/2023 07:57:28

juridico@jullocasas.com.br

**Eventos do signatário**

SILVIA GROHMANN BAPTISTA

silviagb07@hotmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma)**Assinatura**

DocuSigned by:

SILVIA GROHMANN BAPTISTA

4B21249B8CAB48B...

**Registro de hora e data**

Enviado: 27/01/2023 08:08:45

Reenviado: 27/01/2023 12:37:09

Visualizado: 27/01/2023 12:41:00

Assinado: 28/01/2023 06:55:26

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.90.193.55

Assinado com o uso do celular

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

ANDRÉA CARAMANTE

andrea.caramante@jullocasas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma)

DocuSigned by:

ANDRÉA CARAMANTE

F480B4B81612469...

Enviado: 28/01/2023 06:55:41

Visualizado: 28/01/2023 07:02:51

Assinado: 28/01/2023 07:03:20

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Francisco Belém Ferreira

locacao@jullocasas.com.br

Gestor de Locação

Júlio Casas Imóveis

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma)

DocuSigned by:

Francisco Belém Ferreira

C38AED9E9C7F42C...

Enviado: 28/01/2023 06:55:41

Visualizado: 28/01/2023 06:59:13

Assinado: 28/01/2023 06:59:30

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Assinado com o uso do celular

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Julio Alexandre Casas

jullocasas@jullocasas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma)

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

4990F9197CA9438...

Enviado: 28/01/2023 06:55:40

Visualizado: 28/01/2023 12:41:34

Assinado: 28/01/2023 12:41:57


Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.92.122.13

Assinado com o uso do celular

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Jurídico Júlio Casas Imóveis juridico@juliocasas.com.br Julio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.68.143.144	Enviado: 28/01/2023 06:55:39 Visualizado: 30/01/2023 04:02:38 Assinado: 30/01/2023 04:02:49

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	27/01/2023 08:08:45
Entrega certificada	Segurança verificada	30/01/2023 04:02:38
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/01/2023 04:02:49
Concluído	Segurança verificada	30/01/2023 04:02:49
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora