



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, cirugiã 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.I.4717-3
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 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**, neste 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: 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.

■ Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

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 condomoniais 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:

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

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
SECIVISI
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

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 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 aluguéis 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 condomoniais pagas pela CONTRATADA;

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

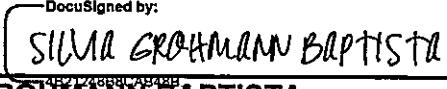
CRBCI J.14717-3

- 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.

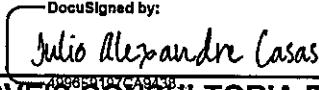
Sorocaba, 26 de janeiro de 2023.

CONTRATANTE:


SILVIA GROHMANN BAPTISTA

SILVIA GROHMANN BAPTISTA

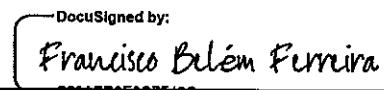
CONTRATADA:

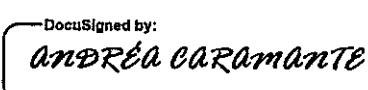

Julio Alexandre Casas

JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.

Representada por JULIO ALEXANDRE CASAS

TESTEMUNHAS:

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

2. 
Andréa Caramante
ANDRÉA R. CARAMANTE
CPF: 182.347.758-55

DS
JJC

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BEDBBBCEAB548C88B613F22C4E8DF6E Status: Concluído
 Assunto: Complete com a DocuSign: CPS- sem adm.pdf, autorizacao.pdf Salvador Correa, 855
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 7 Assinaturas: 5 Remetente do envelope:
 Certificar páginas: 2 Rubrica: 24 Jurídico Júlio Casas Imóveis
 Assinatura guiada: Ativado Rua Clodomiro Paschoal no 187
 Selo com EnvelopeID (ID do envelope): Ativado Rua Clodomiro Paschoal no 187
 Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) Sorocaba, WA 18040-740
 juridico@juliocasas.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@juliocasas.com.br

Eventos do signatário

SILVIA GROHMANN BAPTISTA
 silviagb07@hotmail.com
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

 4B2124988CAB48...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 187.90.193.55
 Assinado com o uso do celular

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

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

ANDRÉA CARAMANTE
 andrea.caramante@juliocasas.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

DocuSigned by:

 F45DB4B8161249...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 28/01/2023 06:55:41
 Visualizado: 28/01/2023 07:02:51
 Assinado: 28/01/2023 07:03:20

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

Francisco Belém Ferreira
 locacao@juliocasas.com.br
 Gestor de Locação
 Júlio Casas Imóveis
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

DocuSigned by:

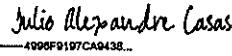
 C38AE09E9C7F42C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 177.68.143.144
 Assinado com o uso do celular

Enviado: 28/01/2023 06:55:41
 Visualizado: 28/01/2023 06:59:13
 Assinado: 28/01/2023 06:59:30

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

Julio Alexandre Casas
 juliocasas@juliocasas.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

DocuSigned by:

 40990FP197CA9438...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 179.92.122.13
 Assinado com o uso do celular

Enviado: 28/01/2023 06:55:40
 Visualizado: 28/01/2023 12:41:34
 Assinado: 28/01/2023 12:41:57

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 Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		Enviado: 28/01/2023 06:55:39 Visualizado: 30/01/2023 04:02:38 Assinado: 30/01/2023 04:02:49
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.68.143.144	
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 Entrega certificada Assinatura concluída Concluído	Com hash/criptografado Segurança verificada Segurança verificada Segurança verificada	27/01/2023 08:08:45 30/01/2023 04:02:38 30/01/2023 04:02:49 30/01/2023 04:02:49
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora