

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 **CONTRATANTE: FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 16.577.608/0001-13, com sede nesta cidade, na Rua Augusto Lippel, nº 1.575, sala 03, Parque Campolim, representada por **Fabricio Domingos Braga Julio**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 23.502.177-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 296.775.258-40, residente e domiciliado na Avenida Rogerio Cassola, nº 582, Quadra D, Lote 18, Condomínio Belvedere, Itapeva, Votorantim/SP, CEP 18116-709, 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:

DS


DS


DS


DS


DS


I.- Que, por força da matrícula nº 109.603 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a **CONTRATANTE** é proprietária e legítima possuidora do imóvel situado na **Avenida Santa Cruz, nº 255, Bloco 26, apto 34, Residencial Spazio Della Vitta, Jardim Vera Cruz, Sorocaba/SP, CEP 18050-260**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 33.24.24.0124.26.014.

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 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 obriga por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Para a execução dos serviços supra contratados, dão 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.



Júlio Casas Imóveis

CRECI 3.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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\$1.200,00 (um mil e duzentos 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**, 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 visita 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:

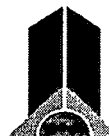
Têm a **CONTRATANTE** pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da **CONTRATADA**, podendo ser efetuada alterações, conforme possíveis acordos a serem realizados entre a **CONTRATANTE** e o futuro locatário.

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;

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



**PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL**

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

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, entregam 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.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possam eventualmente vir a ocorrer no imóvel desocupado, após e finda a locação.



Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 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 DEZ:

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 ONZE:

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 aluguel de **R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais)** no primeiro mês de locação mais as despesas relativas à vistoria inicial e complementar, bem como **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:

A **CONTRATANTE**, 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:

A **CONTRATANTE**, 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:

Autoriza a **CONTRATANTE** 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



Júlio Casas Imóveis
CRECIJ.14717-3
Cuidando bem do seu bem

perdurar a obrigatoriedade do referido imposto sobre movimentação financeira a contratante efetuará o pagamento de tal custo à contratada.

CLÁUSULA DOZE: 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 TREZE: 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**, estar 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 QUATORZE: 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**;
- Nota fiscal referente aos serviços prestados;
- Relatório anual dos recebimentos de aluguéis para declaração de imposto de renda;
- Demais dados solicitados pela **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA QUINZE: Autorizam, 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**,



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 DEZESSEIS:

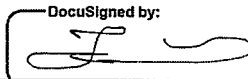
Autoriza neste ato a **CONTRATANTE** mediante as cláusulas deste instrumento a **CONTRATADA** aos pagamentos devidos de impostos, taxas, tarifas de água e luz, referentes ao imóvel objeto do presente instrumento, a fim de regularizá-lo junto aos órgãos competentes, deixando-o desta forma apto à locação 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.

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, 17 de abril de 2023.

CONTRATANTE:

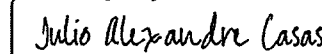
DocuSigned by:

**FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI**

Representada por Fabricio Domingos Braga Julio

CONTRATADA:

DocuSigned by:

**JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**

Representada por Júlio Alexandre Casas

TESTEMUNHAS:

1.-

DocuSigned by:

**FRANCISCO BELÉM FERREIRA**

CPF: 124.346.738-05

2.-

DocuSigned by:

**ANDRÉA R. CARAMANTE**

CPF: 182.347.758-55

DS


Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 13040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



**PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL**

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 987675C4C6134B7B8FC257947E36F37C

Status: Concluído

Assunto: CPS Av. Santa Cruz, 255, bloco 26, apto 34

Envelope fonte:

Documentar páginas: 9

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 2

Rubrica: 30

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@juliocasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign

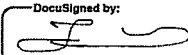
17/04/2023 15:58:07

juridico@juliocasas.com.br

Eventos do signatário

FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO

fabricio@julioejulio.com.br

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

62CCFA1830B9492...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 187.101.177.213

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 17/04/2023 16:11:27

Visualizado: 17/04/2023 18:33:13

Assinado: 17/04/2023 18:33:59

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:
ANDRÉA CARAMANTE
F46DB4B81512499...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.97.191.89

Assinado com o uso do celular

Enviado: 17/04/2023 18:34:05

Visualizado: 18/04/2023 04:26:08

Assinado: 18/04/2023 04:26:52

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:
Francisco Belém Ferreira
C38AED9E9C7F42C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 45.180.80.112

Assinado com o uso do celular

Enviado: 17/04/2023 18:34:04

Visualizado: 17/04/2023 18:59:18

Assinado: 17/04/2023 18:59:37

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:
Julio Alexandre Casas
4986F9197CA943B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.101.181.32

Assinado com o uso do celular

Enviado: 17/04/2023 18:34:04

Visualizado: 18/04/2023 02:28:07

Assinado: 18/04/2023 02:28:36

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@julioacasas.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: 17/04/2023 18:34:03 Visualizado: 18/04/2023 05:06:25 Assinado: 18/04/2023 05:06:41

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	17/04/2023 16:11:27
Entrega certificada	Segurança verificada	18/04/2023 05:06:25
Assinatura concluída	Segurança verificada	18/04/2023 05:06:41
Concluído	Segurança verificada	18/04/2023 05:06:41
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora