

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

## 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: LNZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 09.466.198/0001-78, com sede na Rua Fernando Silva, nº 190, sala 304, Jardim Astro, Sorocaba/SP, representada por **Noely Benitez de Lima Mendes**, brasileira, casada, corretora de imóveis, portadora do RG nº 22.004.515-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 011.710.144-30, residente e domiciliada na Rua Santo Gardenal, nº 78, apto 02, Vila Santo André, Tietê/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 17558** do **2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP**, é legítima proprietária e possuidora do imóvel situado na **Rua Angelo Filipini, nº 0, Dois Córregos, Piracicaba/SP, CEP 13400-970**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba/SP sob nº 01.13.0200.0020.0000.

**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.-** A **CONTRATANTE** foi esclarecida 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, a **CONTRATANTE**

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

declara que está de acordo, concorda e aceita a adoção da assinatura digital do contrato de locação e da vistoria do imóvel, bem como a **CONTRATANTE** está de acordo, aceita e concorda 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, vem 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, 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, dá a **CONTRATANTE** à **CONTRATADA**, em caráter exclusivo, opção de locação e contrato de prestação de serviços profissionais, com o prazo de **60(sessenta) 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 pela **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$15.000,00(quinze mil reais) mensais**, para um contrato de **09(nove) dias** 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 a futura LOCATÁRIA do imóvel supracitado.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Tem a **CONTRATANTE** pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da **CONTRATADA**, podendo ser efetuada alterações,

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

conforme possíveis acordos a serem realizados entre a **CONTRATANTE** e a futura **LOCATÁRIA**.

**CLÁUSULA SEXTA:**

A **CONTRATANTE**, mediante a assinatura do presente instrumento, entrega as chaves do imóvel objeto deste contrato para a **CONTRATADA**.

**CLÁUSULA SÉTIMA:**

A **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** os honorários relativos à prestação dos serviços da locação do imóvel objeto do presente, uma vez concluídos na forma deste contrato, a importância equivalente a **30% (trinta por cento)** do valor de **R\$15.000,00 (quinze mil reais)** incidente sobre o **aluguel** recebido.

**CLÁUSULA OITAVA:**

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 a mesma desista 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.

DS  
NBDLMDS  
JACDS  
FBFDS  
BHDCDS  
JJC**CLÁUSULA NONA:**

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 DÉCIMA:**

Autoriza a **CONTRATANTE** 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 a **CONTRATANTE** nomeia e constitui 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  
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, 04 de agosto de 2023.

**CONTRATANTE:**

**LNZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**  
Representada por Noely Benitez de Lima Mendes

**CONTRATADA:**

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

**TESTEMUNHAS:**

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

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