

CONTRATO PARTICULAR DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE BEM IMÓVEL COM EXCLUSIVIDADE

CONTRATANTE:

- **JUBRAN ENGENHARIA S.A. (100%)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob Nº 61.575.437/0001-48 e NIRE 35.300.032.314, estabelecida na Capital do estado de São Paulo na Rua Groenlândia Nº 1.611 Salas 01 a 03, Jardim Europa, CEP 01434-100, representada , nos termos de seu Estatuto Social, por sua Diretora Presidente **Solange Rapp Jubran**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 8.783.696-8, inscrita no CPF/MF sob nº 162.013.958-81 e por seu Diretor Vice Presidente o engenheiro **Samir Jubran Junior**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 35.229.847-9, inscrito no CPF/MF sob nº 327.750.908-77, ambos com escritório na sede da contratante eleitos na Reunião do Conselho de Administração de 23/05/2016 registrada na JUCESP em 27/06/2016 sob o nº 291397/16-5. **Contato:** (11) 3083-4677 / (11) 9.7411-0103, **E-mail:** samirjr@jubran.com.br.

CONTRATADA:

- **UNIDAS GDN / LUKA IMÓVEIS LOCAÇÕES E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA. – ME** pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob Nº 18.316.942/0001-49 e CRECI/SP Nº 24.677-J, estabelecida em Presidente Prudente/SP à Rua Padre João Goetz Nº 931, Vila Guaira, CEP 19061-460, representada por seus sócios e administradores **Lucas Marcel Jusfredo Falcon**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador do RG Nº 45.045.373-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob Nº 364.463.548-00 e/ou **Leonardo Krasucki de Alencar**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG. Nº 34.469.029-5SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob Nº 304.813.978-84, residentes e domiciliados em Presidente Prudente/SP.

Por este particular instrumento, as partes supramencionadas e doravante denominadas **CONTRATANTE** e **CONTRATADA** resolvem de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar o presente **Contrato de Prestação de Serviços de Intermediação com Exclusividade e Administração da Locação de Imóvel**, cujo objeto se encontra declinado abaixo e a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª DO OBJETO E DA LOCAÇÃO:

1.1. O **CONTRATANTE**, através deste instrumento, contrata os serviços especializados da **CONTRATADA** para o fim de intermediar e administrar, com exclusividade, a locação do imóvel de sua **propriedade** abaixo descrito:

- *Imóvel constituído de **UM COMPLEXO COMERCIAL** denominado **PRAÇA CENTRO** localizado à **RUA FRANCISCO GOULART Nº 216, VILA NOVA, em PRESIDENTE PRUDENTE/SP**. Cadastro Municipal 125820001. Matrícula Imobiliária Nº 24.983 do 2º CRI de Presidente Prudente/SP.*

1.2. O **CONTRATANTE** outorga à **CONTRATADA**, **mandato expresse** assinado nesta data e na forma do art. 653 do Código Civil Brasileiro, que passa a ser parte integrante do presente contrato, **conferindo-lhe poderes** para representá-lo perante qualquer repartição, empresas concessionárias de serviços públicos em geral, cartórios, Prefeitura Municipal e demais órgãos municipais, podendo ainda, firmar acordos, receber e dar quitação, assinar termos, requerer, retirar documentos, enfim praticar quaisquer outros atos necessários ao bom desempenho do presente mandato, inclusive substabelecer, com ou sem reserva de poderes, ficando certo que o mandatário (**CONTRATADA**) agirá sempre em nome do mandante (**CONTRATANTE**).

CLÁUSULA 2ª DOS SERVIÇOS PRESTADOS PELA CONTRATADA:

2.1. Consistirá à **CONTRATADA**:

- I- Anunciar pela imprensa a disposição de alugar o imóvel em epígrafe, ficando sob sua responsabilidade as formas de colocação e oferta do referido imóvel no mercado imobiliário de locação através de anúncios genéricos na mídia escrita local (jornal), internet, placas e faixas no imóvel, quando permitido, assim como no balcão de oferta de imóveis para locação em sua sede;
- II- A análise e aprovação do cadastro de eventual locatário.
- III- Determinar os prazos, dos aluguéis e periodicidade de reajustes conforme a legislação vigente, assinar termo de desocupação do imóvel na qualidade de procuradora do **CONTRATANTE**, desde que previamente autorizados pelo CONTRATANTE;
- IV- Assinar notificação, cartas e requerimentos perante qualquer repartição pública;
- V- Cobrar do inquilino, em juízo ou fora dele, a entrega do referido imóvel em perfeitas condições de conservação.

2.2. A **CONTRATADA** através de sua **ASSESSORIA JURIDICA** obriga-se a patrocinar para o **CONTRATANTE**, sem a cobrança de honorários suplementares (honorários advocatícios contratuais), os seguintes procedimentos judiciais:

- I- Cobrança Judicial;
- II- Ações visando à cobrança de alugueis e acessórios devidos;
- III- Ações de despejo por infração legal ou contratual;
- IV- Ações revisionais de aluguel e renovatórias de locação de acordo com a legislação locatícia em vigor;
- V- Defesa do **PROPRIETÁRIO (CONTRATANTE)** no caso de ação de consignação em pagamento por parte do locatário;
- VI- Ações indenizatórias por eventuais avarias que venham a ocorrer no imóvel causado pelo Locatário ou seus ocupantes.

2.3. No caso de ação judicial (por exemplo, renovação da locação), em havendo necessidade do **CONTRATANTE/PROPRIETÁRIO** apresentar LAUDO PERICIAL ou indicar "assistente técnico" para acompanhamento do processo, a **CONTRATADA** providenciará o que for necessário para o deslinde da ação judicial, desde que previamente autorizados pelo CONTRATANTE, ficando o **CONTRATANTE/PROPRIETÁRIO** ciente de que serão devidos honorários à **CONTRATADA** no importe de 01 (UM) ALUGUEL, cujo valor o fixado na ação judicial (seja por sentença ou por acordo judicial).

2.4. As despesas judiciais (custas distribuição de processo, citação/intimação locatário e fiadores, perícias, dentre outros), honorários de sucumbência, se houver, e as não indenizáveis pelo locatário e fiadores, correrão por conta exclusiva do **CONTRATANTE**. O **CONTRATANTE** tem ciência que eventual verba honorária de sucumbência paga pelo LOCATÁRIO será paga ao advogado constituído nos autos, conforme art. 23 da Lei n.º 8.906/94.

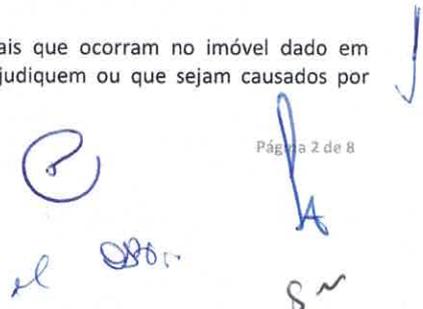
2.5. Para a propositura da Ação Judicial o **CONTRATANTE** adiantará todas as custas processuais necessárias para a distribuição da ação, as quais, serão calculadas e apresentadas previamente. O **CONTRATANTE** deverá autorizar este procedimento por escrito, outorgando poderes aos advogados apresentados pela **CONTRATADA** através de mandato que será apresentado.

2.6. Em se tratando de imóvel que já esteja locado no ato da assinatura deste contrato, havendo a necessidade do procedimento judicial que trata esta cláusula, o **CONTRATANTE** adiantará além das custas judiciais, os honorários de advogado que serão apresentados previamente pela **CONTRATADA**. Neste caso, o **CONTRATANTE** poderá optar pela contratação de outro profissional de sua livre escolha, ficando mantidas as cláusulas deste contrato.

2.7. Na garantia locatícia na modalidade de CAUÇÃO, a custódia de qualquer importância paga pelo locatário é de total responsabilidade e guarda da **CONTRATANTE**. O locatário não honrando judicialmente com as obrigações da locação, a **CONTRATANTE** utilizará o pagamento da garantia locatícia dada pelo locatário, para pagamentos dos encargos locatícios.

CLÁUSULA 3ª DAS RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE E DA CONTRATADA:

3.1. É de responsabilidade do **CONTRATANTE**, quaisquer danos estruturais que ocorram no imóvel dado em locação, bem como, em redes de água, esgoto, energia elétrica, que prejudiquem ou que sejam causados por



terceiros, ou pela ação do tempo, cabendo à **CONTRATADA**, quando ciente, informar ou notificar o **CONTRATANTE** sobre os eventuais problemas apresentados, estando ou não o imóvel locado.

3.2. Sempre que o imóvel locado for assinado diretamente pelo **CONTRATANTE** e não figurar a **CONTRATADA** como destinatária das notificações, reclamações, enfim, quaisquer pendências referentes ao(s) imóvel(is) locado(s), obriga-se o **CONTRATANTE** a encaminhar de imediato as quaisquer missivas ou documentos recebidos, relacionados à locação em comento, permitindo assim que sejam tomadas, pela **CONTRATADA**, as providências entabuladas nesse contrato, sob pena de, não o fazendo, inviabilizar a correta execução do serviço pela **CONTRATADA**, isentando-a, desde já, por todo e qualquer prejuízo que o **CONTRATANTE** venha a suportar em decorrência dessa ausência de comunicação.

3.3. A **CONTRATADA** não é responsável pela guarda do imóvel, razão pela qual, **não se responsabilizará a CONTRATADA** por roubos, depredações, deteriorações do imóvel, ou outros problemas a que não tenha dado causa, bem como, pelos encargos locatícios, tais como, contas de água, energia elétrica, IPTU, etc.

3.4. A **CONTRATADA** fica isenta de qualquer responsabilidade por fatos alheios à administração da locação, como arrombamentos, ocupação indevida, cessão irregular da locação e eventuais danos a ele causados em razão desses fatos, comprometendo-se, porém, a tomar as medidas judiciais ou extrajudiciais que estiverem ao seu alcance, mediante autorização expressa do **CONTRATANTE**, cabendo ao **CONTRATANTE** arcar com os ônus processuais, despesas judiciais ou extrajudiciais.

3.5. Enquanto o imóvel estiver locado, deverão ser observadas as regras estabelecidas na Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, sobre direitos e deveres do locador e locatário (Lei do Inquilinato).

3.6. A **CONTRATADA** é responsável em cobrar do locatário, quando estipulado em contrato, os encargos referentes ao IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), podendo ser de forma parcelada, quando for o caso e, após o efetivo recebimento, repassado ao órgão municipal devido ou, ao **CONTRATANTE**, junto com o repasse mensal, quando este (o **CONTRATANTE**) já tiver efetuado o pagamento desses encargos. No período que o imóvel estiver desocupado, o **CONTRATANTE** se responsabilizará em apanhar e efetuar o pagamento do IPTU, bem como, dos demais encargos que recaem sobre o imóvel (Condomínio, Água, Gás, Luz).

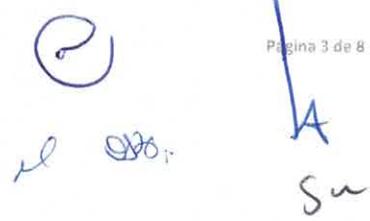
3.7. Caso o imóvel esteja com avarias ou danos materiais ocasionados durante a vigência da locação, ficará por conta da **CONTRATADA**, cobrar do locatário e/ou fiadores, o ressarcimento dos danos por ele causados, com o ajuizamento da ação competente (indenização e/ou ressarcimento de danos), cabendo ao **CONTRATANTE** arcar com os ônus processuais e despesas judiciais.

3.8. Esgotados os meios judiciais sem que o **CONTRATANTE** tenha obtido qualquer êxito, este não poderá responsabilizar a **CONTRATADA** e requerer o ressarcimento de quaisquer quantias decorrentes da tentativa de recebimento.

CLÁUSULA 4ª DAS TAXAS DE INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO:

4.1. Pelos serviços prestados de Intermediação e Administração da locação do imóvel objeto deste instrumento, o **CONTRATANTE** se obriga a pagar à **CONTRATADA**:

- I- A título de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, cobrados mensalmente, o percentual de **10% (DEZ POR CENTO)** sobre o valor do aluguel, DEVIDOS da seguinte forma: (I) a partir da assinatura deste instrumento até a rescisão da locação, em se tratando de imóvel que já esteja locado no ato da assinatura deste contrato e; (II) a cada nova locação, com novo locatário, a partir do 2º (segundo) mês de aluguel até o término da locação. Em caso de renovação da locação, a taxa será devida a partir do 1º (primeiro) mês de aluguel;
- II- A título de TAXA DE INTERMEDIÇÃO, o valor de **1,5 (UM E MEIO) ALUGUÉIS**, no valor acordado com locatário, DEVIDOS no 1º (primeiro) e parte do 2º (segundo) mês de aluguel, em caso de parceira (sendo 01 aluguel Luka e 1/2 aluguel parceiro), ou 01 (UM) ALUGUEL nas intermediações realizadas apenas pela **CONTRATADA**. Este percentual será cobrado a cada nova locação, com novo locatário;



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and 'Su'.

III- O percentual de **20% (VINTE POR CENTO)** sobre o valor de todas as multas recebidas do Inquilino, amigável ou judicialmente, por infração contratual de qualquer natureza, a título de remuneração extra e atendimento das despesas decorrentes da cobrança amigável ou judicial, através de seu Departamento Jurídico, ficando desde já a **CONTRATADA** investida de poderes para isentar nos casos amparados por Lei e o que entender conveniente.

4.2. Caso o **CONTRATANTE** venha a alugar o imóvel diretamente para o Locatário selecionado e apresentado pela **CONTRATADA** fica resguardado a **CONTRATADA** o direito de cobrar do **CONTRATANTE** o valor equivalente a 100% (CEM POR CENTO) do primeiro aluguel contratado, a título de comissão pela intermediação, sem prejuízo da cobrança de lucro cessante.

4.3. Nos casos em que o primeiro vencimento for pagamento de aluguel *pro rata* e o mesmo não atingir o valor correspondente à cobrança da taxa de intermediação, o saldo remanescente será pago no próximo vencimento do aluguel, sem prejuízos do pagamento da taxa de administração descrita no item 4.1.

4.4. Nos contratos de locação em que o locatário tiver período de **CARÊNCIA** no pagamento do aluguel, a taxa de intermediação e de administração devida à **CONTRATADA** será cobrada a partir do mês que o **CONTRATANTE** começar a receber o repasse do aluguel, descontados os percentuais acima declinados.

4.5. Sempre que houver acordo para a majoração de aluguel, a **CONTRATADA** fará jus aos honorários correspondentes ao aumento obtido, que serão pagos pela **CONTRATANTE** tão logo, e unicamente, quando ocorra o pagamento do primeiro aluguel fruto do acordo.

CLÁUSULA 5ª

DA AUTORIZAÇÃO DA DEDUÇÃO DAS TAXAS DO VALOR DO ALUGUEL A RECEBER:

5.1. O **CONTRATANTE** declara-se ciente de que é de sua responsabilidade o ônus com as despesas relativas às taxas de intermediação e administração, na locação de imóveis comerciais, nos termos do artigo 22 da Lei Nº 8.245/91, COMPROMETENDO-SE em remunerar a **CONTRATADA** os honorários ajustados neste contrato (taxa de intermediação e administração) e, quando for o caso, as despesas inerentes ao imóvel de responsabilidade do **CONTRATANTE**, que tiverem sido pagas pela **CONTRATADA**, tais como, despesas extraordinárias de Condomínio, conforme preceitua o Art. 22, Inciso X, da Lei Nº 8.245/91; encargos vencidos e anteriores ao da assinatura do Contrato de Locação, IPTU e CONDOMÍNIO, se for necessário; reconhecimentos de firma e autenticação de documentos, retenção de Imposto de Renda na Fonte; taxa de Sedex para envio de documentos, dentre outros.

5.2. O **CONTRATANTE** autoriza a **CONTRATADA** a inserir no contrato de locação a ser celebrado com o LOCATÁRIO, cláusula permitindo a desocupação do imóvel, pelo LOCATÁRIO, sem que haja a incidência da multa contratual, se este direito for exercido após o 13º (décimo terceiro) mês de vigência do contrato de locação.

CLÁUSULA 6ª

DA GARANTIA DO ALUGUEL PELA CONTRATADA:

6.1. Acordam as partes que a **CONTRATADA** não garantirá o aluguel não pago pelo locatário (inadimplência). Entretanto, a **CONTRATADA**, quando solicitado pelo **CONTRATANTE**, tomará as medidas necessárias para o recebimento dos aluguéis e acessórios inadimplidos (não pagos pelo locatário), conforme disposto na cláusula 2ª deste instrumento.

CLÁUSULA 7ª

DO PAGAMENTO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA PRESTAÇÃO DE CONTAS À CONTRATADA:

7.1 O pagamento da taxa de administração e outros valores assumidos neste instrumento pela **CONTRATANTE** se dará mensalmente, no dia 05 (cinco) de cada mês e se referirá ao mês imediatamente anterior, através de



DEPÓSITO ou TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA na CONTA CORRENTE 7070-0, AGÊNCIA 6680, do BANCO BRADESCO, em favor da CONTRATADA.

7.2. Caso a data do pagamento ocorra em dia não útil, o pagamento dar-se-á no primeiro dia útil seguinte.

7.3. Visto que os aluguéis serão pagos pelo locatário diretamente ao **CONTRATANTE**, acordam as partes que, em caso de não pagamento do aluguel, o **CONTRATANTE** se obriga a comunicar por escrito e imediatamente a **CONTRATADA**, inclusive em caso de recebimento de notificações e/ou comunicados, para que a **CONTRATADA** providencie o regular processo administrativo e/ou de cobrança (nos casos de inadimplência). A comunicação poderá ser através do e-mail indicado pela **CONTRATADA**, qual seja, locador@unidasgdn.com.br e coordenador@unidasgdn.com.br.

7.4. Poderá a **CONTRATADA**, a qualquer tempo, solicitar por escrito à **CONTRATANTE** alteração no modo de recebimento de seus créditos.

7.5. As prestações de contas serão disponibilizadas mensalmente por ambas as partes mediante relatórios, que serão enviados por mensagem digital (e-mail) indicados pelo **CONTRATANTE**: samirjr@jubran.com.br e juridico@jubran.com.br e pela **CONTRATADA**: locador@unidasgdn.com.br e coordenador@unidasgdn.com.br

7.6. Fica ciente o **CONTRATANTE** que sobre o aluguel incidirá os tributos, em especial, o **Imposto de Renda**.

7.7. A **CONTRATADA** não se responsabiliza pelo cálculo ou pelo pagamento do imposto de renda devido pelo **CONTRATANTE**. Fica o **CONTRATANTE** ciente que os imóveis locados de Pessoa Física para Pessoa Jurídica, obrigatoriamente, terão o desconto do Imposto de Renda na fonte, cumprindo determinação legal.

7.8. O **CONTRATANTE** declara que foi cientificado que a **CONTRATADA** é obrigada a apresentar anualmente à Receita Federal o DIMOB (Declaração de Rendimentos Imobiliários), contendo as informações relativas às locações que administra.

CLÁUSULA 8ª DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

8.1. Não sendo do interesse do **CONTRATANTE** a renovação do contrato de locação, a **CONTRATADA** deverá ser informada por escrito, no prazo de até 60 (sessenta) dias de antecedência ao término da locação. Na falta deste aviso, fica a **CONTRATADA** autorizada, de pleno direito, a promover a renovação da locação, se for o caso, comunicando o resultado à **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA 9ª DAS REFORMAS NO IMÓVEL:

9.1. Toda e qualquer reparação, reforma ou construção no imóvel objeto deste contrato, ainda que necessária, no decorrer da vigência deste contrato, **estando ou não o imóvel locado, deverá ser previamente autorizada pelo CONTRATANTE.**

CLÁUSULA 10ª DA MULTA CONTRATUAL:

10.1. Na infração de qualquer Cláusula Contratual, incide o infrator ao pagamento de **Multa Contratual** correspondente a 02 (DOIS) MESES DE ALUGUEL vigente, exigíveis no ato da rescisão.

CLÁUSULA 11ª DA VIGÊNCIA E RESCISÃO DO CONTRATO:

11.1. O presente contrato tem caráter de **exclusividade** e **enquanto não locado o imóvel, terá prazo de vigência de 120 (cento e vinte) dias**, contados da data da assinatura deste instrumento e **renovar-se-á automaticamente "por igual prazo"**, sempre que não houver manifestação escrita em contrário, sem qualquer direito a indenização ou incidência de multa contratual.

11.2. Estando o imóvel locado, o presente contrato se estenderá até a entrega definitiva das chaves pelo locatário. Entretanto, poderá ser rescindido por qualquer uma das partes (**CONTRATANTE** ou **CONTRATADA**), bastando, para isso que a parte interessada comunique à outra, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, com as seguintes observações:

- I- **Estando o Contrato de Locação vigente por prazo determinado e sendo o presente contrato de administração rescindido por iniciativa unilateral do CONTRATANTE e SEM CULPA da CONTRATADA**, pagará, no ato da rescisão deste contrato, a multa contratual no valor descrito na cláusula 10ª, tornando-se como base o valor do aluguel vigente na época da rescisão, inclusive em casos de prorrogação contratual efetivada diretamente pela **CONTRATADA** com o mesmo locatário;
- II- **Estando o Contrato de Locação vigente por prazo determinado e sendo o presente contrato de administração rescindido por iniciativa unilateral do CONTRATANTE e POR CULPA da CONTRATADA**, o **CONTRATANTE** estará isento do pagamento da multa contratual;
- III- **Estando o Contrato de Locação vigente por prazo indeterminado**, quaisquer das partes, **CONTRATANTE** e/ou **CONTRATADA**, poderá rescindir o presente contrato de administração, sem a incidência da multa contratual.

11.3. Em se tratando de imóvel que já esteja locado no ato da assinatura deste contrato, poderá ser rescindido por qualquer uma das partes (**CONTRATANTE** ou **CONTRATADA**), bastando, para isso que a parte interessada comunique à outra, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem a incidência da multa contratual. Entretanto, serão devidas as taxas de administração até a efetiva rescisão deste contrato.

11.4. Rescindindo-se ou extinguindo-se o CONTRATO DE LOCAÇÃO e, não havendo manifestação expressa em sentido contrário, fica automaticamente prorrogado o presente instrumento conforme os prazos pactuados nesta cláusula.

11.5. Havendo pendências financeiras, as partes deverão quitá-las no ato do distrato.

11.6. Caso sejam as chaves do imóvel retiradas do poder da **CONTRATADA** e não devolvidas no prazo de 15 (quinze) dias, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato, ficando assegurado o direito da **CONTRATADA** de cobrar as quantias consideradas devidas em relação à administração realizada.

11.7. Procedimentos obstativos por parte do **CONTRATANTE** que venha a dificultar, impedir ou limitar o exercício normal da administração do imóvel bem como qualquer intervenção direta com o Locatário sob qualquer pretexto ou motivo, sem o consentimento expresso da **CONTRATADA**, ensejará também a rescisão deste contrato, obrigando ao **CONTRATANTE** do pagamento da multa contratual.

CLÁUSULA 12ª **DA EXCLUSÃO DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATADA:**

12.1. A **CONTRATADA** fica desobrigada neste instrumento, de suas cláusulas e condições nos seguintes casos:

- I- Se ocorrer interrupção no pagamento dos alugueis e encargos, em decorrência de avarias graves no imóvel e o **CONTRATANTE** ciente do fato não tomar as medidas necessárias;
- II- Durante a vigência deste instrumento, e especialmente quando o LOCATÁRIO ou FIADOR estiver sendo executado ou acionado, e o **CONTRATANTE** efetuar quaisquer entendimentos diretos com aquele(s), bem como, receber quaisquer quantias;
- III- Se ocorrer impedimento ou questionamento de ordem legal quanto à titularidade do **CONTRATANTE**;

IV- Se houver comoção, calamidade pública e interdição do imóvel ou prédio; para realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a permanência do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 13ª
DA VENDA DO IMÓVEL:

13.1. Na hipótese do **CONTRATANTE** desejar alienar a terceiros, por qualquer forma, o bem imóvel administrado e objeto deste instrumento, estando este ainda locado, deverá nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei Nº 8.245/91, conceder ao locatário a preferência na aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros, por intermédio da **CONTRATADA**.

13.2. Sendo o imóvel administrado vendido para o LOCATÁRIO, o **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** a título de honorário de intermediação e aproximação das partes, o percentual de **06% (seis por cento)** sobre o valor da venda.

13.3. Nas demais hipóteses de venda a terceiros, ~~sem~~ participação da **CONTRATADA**, não será devido honorário, posto que inexistente a intermediação e aproximação das partes.

CLÁUSULA 14ª
DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES:

14.1. O presente contrato representa a integralidade dos entendimentos havidos entre as PARTES, substituindo todo e qualquer acordo ou documento que seja dela divergente, ainda que anteriormente celebrado, devendo vigorar em benefício das PARTES, seus respectivos herdeiros, sucessores e cessionários, e será interpretado de conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. O não exercício, por qualquer das PARTES, de direitos relativos ao presente contrato será considerado como mera liberalidade e tolerância, não representando, em hipótese alguma, novação, revogação ou renúncia aos mesmos ou ao direito de exigi-los no futuro.

14.3. Na execução do presente contrato as PARTES determinarão sua conduta pelos preceitos da boa-fé, respeitando os valores de probidade e lealdade.

14.4. Em sendo reconhecida a invalidade, a inexecutabilidade ou a ineficácia de qualquer disposição contida no presente contrato, aquelas que não forem afetadas ou prejudicadas permanecerão vigentes. Além disso, as PARTES deverão negociar, de boa-fé, a substituição das disposições inválidas, ineficazes ou inexecutáveis por novas, assegurando que seja preservado efeito econômico que se aproxime o máximo possível das anteriores.

14.5. Nos casos de inadimplemento, o **CONTRATANTE** autoriza a **CONTRATADA** a incluir os nomes dos LOCATÁRIOS e seus respectivos FIADORES, nos competentes órgãos de proteção de créditos e similares.

14.6. Convencionam as partes contratantes que, quaisquer avisos, interpelações ou notificações de uma a outra, serão consideradas válidas quando tiverem por escrito o aceite dos mesmos e desde que remetidas para os endereços declinados neste instrumento particular e, ainda poderão ser efetuadas por e-mail, com confirmação de recebimento; para evitarem prejuízos, assumem formal compromisso de comunicar por escrito eventuais mudanças de endereço.

14.7. Concordam ainda as partes que, havendo mais de um **CONTRATANTE**, a comunicação, citação, intimação ou notificação de um **CONTRATANTE**, todos os demais serão considerados assim também devidamente comunicados, citados, intimados ou notificados, desobrigando a **CONTRATADA** de comunicação individual.

14.8. As partes se responsabilizam por todas as declarações e dados constantes do presente instrumento.

14.9. O presente contrato obrigará a herdeiros, sucessores ou cessionários de ambas as partes.

AQ - SP
Sempre Anuário
Designado



**CLÁUSULA 15ª
DO FORO:**

15.1. Para dirimir questões oriundas deste contrato, elegem as partes o foro da Comarca de Presidente Prudente/SP, com exclusão de qualquer outro.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em 02 (duas) vias de igual teor e forma e na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

Presidente Prudente/SP, 12 de novembro de 2018

CONTRATANTE:

[Handwritten signature]

JUBRAN ENGENHARIA S.A.
Solange Rapp Jubran e Samir Jubran Junior

CONTRATADA:

[Handwritten signature]

LUKA IMÓVEIS LOCAÇÕES E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA. - ME
Lucas Marcel Jusfredo Falcon e/ou Leonardo Krasucki de Alencar

Testemunhas:

[Handwritten signature]

Marlene de Melo – OAB-SP: 142.466
RG: 20.812.550-4/CPF:248.276.338-00

[Handwritten signature]

Vanessa Krasucki Bernardi – OAB/SP: 129.972
RG: 21.645.857-2/ CPF: 256.378.908-70

4º TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
AV. CEL. MARCONDES, 1459 | CEP 19010-081 - FONE: (18) 3222-6700 - PRESIDENTE PRUDENTE - SP
Tabelião: SELMO JOSÉ CHROMECK DA SILVA

Reconheço, por semelhança, a(s) firma(s) de: LUCAS MARCEL JUSFREDO FALCON, LEONARDO KRASUCKI DE ALENCAR, em documento com conteúdo econômico. Dou fé:
Presidente Prudente-SP, 16 de novembro de 2018. Em Teste da verdade
ANA PAULA GONCALVES ALIAS - ESCRIVENTE
Segurança: 49544974950404956495451555240 - Valor: R\$ 10,00

4º TABELÃO DE NOTAS
Ana Paula Gonçalves
Escrivente Autorizada
PRESIDENTE PRUDENTE - SP

122572
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
0814A0093066

4

TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca da Capital
RUA ESTADOS UNIDOS, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3884-9767
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bel. ANTONIO CANHEU FILHO

RECONHECO por SEMELHANÇA O VALOR DECLARADO e firma(s) de:
SOLANGE RAPP JUNIOR
São Paulo, 22 de novembro de 2010.
Em Test. da veracidade, P: 421
NADER ANTONIO DE CAMPOS ARRUDA - Escrevente
Viz: Rte V. 25, C: 5754714 São Paulo: 101366-10366
Válido somente com o selo de autenticação de SEMELHANÇAS E/O



4º TABELIÃO - SP
Antonio de Campos Arruda
Escrevente Designado

4

TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca da Capital
RUA ESTADOS UNIDOS, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3884-9767
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bel. ANTONIO CANHEU FILHO

RECONHECO por SEMELHANÇA O VALOR DECLARADO e firma(s) de:
SANTIA JUNIOR JUNIOR
São Paulo, 22 de novembro de 2010.
Em Test. da veracidade, P: 421
NADER ANTONIO DE CAMPOS ARRUDA - Escrevente
Viz: Rte V. 25, C: 5754714 São Paulo: 101366-10366
Válido somente com o selo de autenticação de SEMELHANÇAS E/O



4º TABELIÃO - SP
Antonio de Campos Arruda
Escrevente Designado

4

TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca da Capital
RUA ESTADOS UNIDOS, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3884-9767
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bel. ANTONIO CANHEU FILHO

RECONHECO por SEMELHANÇA O VALOR DECLARADO e firma(s) de:
MARENE DE REIS
São Paulo, 22 de novembro de 2010.
Em Test. da veracidade, P: 421
NADER ANTONIO DE CAMPOS ARRUDA - Escrevente
Viz: Rte V. 25, C: 5754714 São Paulo: 101366-10366
Válido somente com o selo de autenticação de SEMELHANÇAS E/O



4º TABELIÃO - SP
Antonio de Campos Arruda
Escrevente Designado