

NOVA CENTRAL IMOVEIS

AV. Embaixador Pedro de Toledo nº 362 Gonzaguinha- São Vicente-São Paulo

Tel.(13) 4104-1016

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento, entre as partes, de um lado, **Espólio de JOSÉ MANOEL DIAS ALVES e MARIA JOSÉ DIAS CLARO, Processo de nº 1007812.902016.826.0010**, aqui representado pelo Inventariante **Sr. ALEXANDRE CALZETTA DIAS ALVES**, brasileiro, casado, Servidor Público Estadual, portador da cédula de identidade RG: 44.035.451-1, inscrito no CPF: 309.691.048-04, residente e domiciliado na Rua: Ibiapaba nº 67 apto 136- São Paulo/ SP CEP: 05625-020 doravante denominado **CONTRATANTE**, e de outro lado, **Sr (a). SILVANIA A. BARRETO IMOVEIS -ME CNPJ 21.379.242/0001-08** com escritório na Av. Embaixador Pedro de Toledo nº 362, Gonzaguinha - São Vicente/SP. Daqui por diante, denominada **CONTRATADA** têm entre si, justo e contratado o seguinte:

A CONTRATANTE, na qualidade de proprietários do imóvel residencial sito à Av. Embaixador Pedro de Toledo nº 385 Apto 502 Ed. Anchieta- Centro – São Vicente /SP CEP: 11320-440, contrata neste ato, os serviços profissionais da **CONTRATADA** para que a mesma a partir desta data, passe a administra-lo, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas de mútuo e comum acordo, as quais se obrigam a respeitar e cumprir, pôr si e seus herdeiros e sucessores, a saber:

I- Pôr este e na melhor forma de direito, a **CONTRATADA** fica investida dos seguintes poderes e atribuições:

a) Administração na locação do imóvel objeto deste pelo aluguel mensal inicial equivalente a **R\$ 1.800,00(Hum Mil e Oitocentos Reais)**, válidos para os 12 (Doze) primeiros meses, de conformidade com a determinação governamental, conforme cláusulas descritas no respectivo contrato de locação.

b) Elaborar o competente contrato de locação; prevendo posteriores renovação do mesmo, cujo prazo inicial não poderá superar a 30 (Trinta) meses.

c) Contratar advogado para defender os interesses da **CONTRATANTE** perante quaisquer juízo, instância ou tribunal, especificamente para assuntos relacionados com o imóvel objeto deste, outorgando ao mesmo os poderes inerentes ao exercício da profissão do referido profissional.

d) Receber e dar quitação dos aluguéis e demais encargos decorrentes do contrato de locação relativos ao imóvel objeto deste.

II- Sem motivos justificados a **CONTRATANTE** não poderá rescindir o presente contrato na vigência do contrato de locação do imóvel objeto deste, sob pena de incorrer no pagamento da multa contratual equivalente a 10% (Dez por cento) sobre o valor dos aluguéis a vencer até o final do contrato locatício.

III- **A CONTRATADA** em retribuição pelos serviços ora ajustados, fará jus a uma comissão de **R\$ 1.800,00 (Hum Mil e Oitocentos Reais)**, que o **CONTRATANTE** paga como adiantamento e de comum acordo neste ato, pelos serviços prestados na intermediação da locação, sendo que o primeiro aluguel a vencer será depositado integralmente na conta infra indicada. Para a imobiliária administrar, taxa no valor de **R\$ 180,00 (Cento e Oitenta Reais)** mensais, sobre o valor do aluguel, para os 12 primeiros meses.

IV- A contratada ficará responsável pela contratação de serviços advocatícios para os **CONTRATANTES** na necessidade do ajuizamento de ações, nos seguintes casos:

a) Ação de despejo por falta de pagamento;

b) Ação de despejo por infração contratual;

c) Ação de indenização em caso de se verificar estragos no imóvel após a saída das **LOCATÁRIAS**.

PARÁGRAFO ÚNICO: As Ações que digam respeito apenas ao interesse da **CONTRATANTE**, como **AÇÃO DE DESPEJO PARA USO PRÓPRIO**, ação renovatória, ou qualquer ação que diz respeito à relação Locador/Locatário, serão de exclusiva responsabilidade do mesmo. Entretanto, caso a Contratante, opte pela contratação dos serviços jurídicos da **CONTRATADA** ou de sua preferência, as custas e despesas processuais serão pagas com o Depósito Caução de **03 (Três)** meses de aluguel no valor de **R\$ 5.400,00 (Cinco Mil e Quatrocentos Reais)**, que se encontra em poder da **CONTRATANTE** que o mesmo se responsabiliza pela devolução no término do contrato de locação, devolvendo para as **Locatárias** corrigido pela poupança. **O aluguel com vencimento em 10-10-2021 será depositado integral para o CONTRATANTE para repor a caução.**

V- Os aluguéis, bem como outros rendimentos pagos pela **LOCATÁRIA**, após o devido recebimento pela **CONTRATADA**, serão creditados em conta corrente, no **Banco do Brasil Ag. 5961-7 c/c 8137-X**, em até **03 (Três) dias úteis** de cada mês em nome da **CONTRATANTE**, oportunidade em que a **CONTRATADA** deverá deduzir o percentual a que faz jus.

VI- **A CONTRATADA** deverá exigir das **LOCATÁRIAS**, periodicamente, o cumprimento das

obrigações contratuais, quais sejam, o pontual pagamento de taxas, tributos de qualquer natureza que recaiam sobre o imóvel objeto deste.

VII- Na hipótese do imóvel objeto deste ser vendido as **LOCATÁRIAS**, durante a vigência deste contrato, a **CONTRATADA**, fará jus a comissão de 6% (Seis Por Cento) sobre o valor da venda, tendo em vista a participação da mesma em selecionar as **LOCATÁRIAS** e intermediar a negociação, levando ao mesmo o direito de preferência e outras providências paralelas.

VIII- Obriga-se a **CONTRATANTE** a fornecer á **CONTRATADA**, até a assinatura do contrato de locação, contas de luz e todas as informações úteis sobre o imóvel a fim de permitir melhores condições á **CONTRATADA**, para o fiel cumprimento da administração que ora lhe é confiada.

É eleito o foro da comarca de São Vicente/SP, para a dirimir questões que pôr ventura se originem do presente contrato, assinado pelas partes e na presença de duas testemunhas.

São Vicente, 03 de Setembro de 2021.

ALEXANDRE CALZETTA DIAS ALVES

CONTRATANTE

SILVANIA ALVES BARRRETO - ME

CONTRATADA

Testemunhas:

1 - _____ / _____

Imprimir sem comprovante

Imprimir com comprovante

São
Vicente -
SP

Município da Estância Balneária de São Vicente - SP

Secretaria Municipal de Fazenda
(13) 3579-1300 - www.saovicente.sp.gov.br**NFS-e**

Nota Fiscal de Serviços Eletrônica

**SILVANIA A BARRETO - IMOVEIS - ME**

NOVA CENTRAL IMOVEIS - (13) 4104-1016

Inscrição Municipal: 857885 - CPF/CNPJ: 21379242000108

AV EMBAIXADOR PEDRO DE TOLEDO 362 LOJA CENTRO São Vicente SP 11320440

vendasnovacentralimoveis@gmail.com (13) 4104-1016

Identificação da NFS-e

Natureza da Operação Tributação no município	Data de Emissão 28/10/2021	Código de Verificação 8F 96 31	Número da Nota 1070
Consulta de Autenticidade no Site: www.issnetonline.com.br			

Tomador de Serviços

Inscrição Municipal: CPF/CNPJ: 30969104804

Nome/Razão Social: ALEXANDRE CALZETTA DIAS ALVES

Endereço: RUA IBIAPABA 67 APTO 136 VILA SONIA 05625020

Município: São Paulo

UF: SP

Email:

Descrição dos Serviços

COMISSÃO NA EFETIVAÇÃO LOCAÇÃO RESIDENCIAL APTO 502 ED. ANCHIETA SITO NA AV EMBAIXADOR PEDRO DE TOLEDO N° 358 - CENTRO - SÃO VICENTE/SP

Retenções

PIS (R\$) R\$ 0,00	COFINS (R\$) R\$ 0,00	INSS (%) R\$ 0,00	IRRF (R\$) R\$ 0,00	Outras Retenções (R\$) R\$ 0,00	ISS (R\$) R\$ 0,00	CSLL (R\$) R\$ 0,00
-----------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	------------------------------------	-----------------------	------------------------

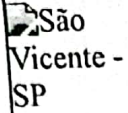
Cálculo do Imposto Sobre Serviços - ISS

Valor dos Serviços R\$1.800,00	Desc. Incod. R\$0,00	Deduções R\$0,00	Base de Cálculo R\$1.800,00	Alíquota 2 %	ISS R\$36,00	Total Retenções R\$0,00
-----------------------------------	-------------------------	---------------------	--------------------------------	-----------------	-----------------	----------------------------

Valor Líquido da NFS-e**R\$1.800,00****Código dos serviços****10.05 - Agenciamento, corretagem ou intermediação de bens móveis ou imóveis, não abrangidos em outros itens ou subitens, inclusive aqueles realizados no âmbito de Bolsas de Mercadorias e Futuros, por quaisquer meios.****Informações Adicionais**

I - DOCUMENTO EMITIDO POR ME OU EPP OPTANTE PELO SIMPLES NACIONAL

II - NÃO GERA DIREITO A CRÉDITO FISCAL DE IPI.

Imprimir sem comprovante	Imprimir com comprovante
 Município da Estância Balneária de São Vicente - SP Secretaria Municipal de Fazenda (13) 3579-1300 - www.saovicente.sp.gov.br	NFS-e Nota Fiscal de Serviços Eletrônica

 Sem imagem	SILVANIA A BARRETO - IMOVEIS - ME
	NOVA CENTRAL IMOVEIS - (13) 4104-1016
	Inscrição Municipal: 857885 - CPF/CNPJ: 21379242000108
	AV EMBAIXADOR PEDRO DE TOLEDO 362 LOJA CENTRO São Vicente SP 11320440

vendasnovacentralimoveis@gmail.com (13) 4104-1016

Identificação da NFS-e		Código de Verificação 4A FF 3A	Número da Nota 1112
Natureza da Operação Tributação no município	Data de Emissão 29/11/2021		
Consulta de Autenticidade no Site: www.issnetonline.com.br			

Tomador de Serviços	
Inscrição Municipal: CPF/CNPJ: 30969104804	
Nome/Razão Social: ALEXANDRE CALZETTA DIAS ALVES	
Endereço: RUA IBIAPABA 67 APTO 136 VILA SONIA 05625020	
Município: São Paulo	UF: SP Email:

Descrição dos Serviços
COMISSÃO NA EFETIVAÇÃO LOCAÇÃO GALPÃO SITO NA RUA SÃO RAIMUNDO N 373 - VILA CALIFÓRNIA - SÃO PAULO CEP 03216-040

Retenções					
PIS (R\$)	COFINS (R\$)	INSS (%)	IRRF (R\$)	Outras Retenções (R\$)	ISS (R\$)
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Cálculo do Imposto Sobre Serviços - ISS						
Valor dos Serviços	Desc. Incod.	Deduções	Base de Cálculo	Alíquota	ISS	Total Retenções
R\$1.250,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$1.250,00	2 %	R\$25,00	R\$0,00

Valor Líquido da NFS-e	R\$1.250,00
------------------------	-------------

Código dos serviços 10.05 - Agenciamento, corretagem ou intermediação de bens móveis ou imóveis, não abrangidos em outros itens ou subitens, inclusive aqueles realizados no âmbito de Bolsas de Mercadorias e Futuros, por quaisquer meios.

Informações Adicionais I - DOCUMENTO EMITIDO POR ME OU EPP OPTANTE PELO SIMPLES NACIONAL II - NÃO GERA DIREITO A CRÉDITO FISCAL DE IPI.

FISCONOTA Soluções Tecnológicas - www.fisconota.com.br - emissor de NFS-e

Imprimir sem comprovante

Imprimir com comprovante

São
Vicente -
SP

Município da Estância Balneária de São Vicente - SP

Secretaria Municipal de Fazenda
(13) 3579-1300 - www.saovicente.sp.gov.br

NFS-e

Nota Fiscal de Serviços Eletrônica



Sem Imagem

SILVANIA A BARRETO - IMOVEIS - ME

NOVA CENTRAL IMOVEIS - (13) 4104-1016

Inscrição Municipal: 857885 - CPF/CNPJ: 21379242000108

AV EMBAIXADOR PEDRO DE TOLEDO 362 LOJA CENTRO São Vicente SP 11320440

vendasnovacentralimoveis@gmail.com (13) 4104-1016

Identificação da NFS-e

Identificação da NFS-e			
Natureza da Operação Tributação no município	Data de Emissão 29/11/2021	Código de Verificação C9 3E 96	Número da Nota 1073
Consulta de Autenticidade no Site: www.issnetonline.com.br			

Tomador de Serviços

Inscrição Municipal: CPF/CNPJ: 30969104804

Nome/Razão Social: ALEXANDRE CALZETTA DIAS ALVES

Endereço: RUA IBIAPABA 67 APTO 136 VILA SONIA 05625020

Município: São Paulo UF: SP Email:

Descrição dos Serviços

ADM.MENSAL APTO 502 ED ANCHIETA SITO NA AV EMB. PEDRO DE TOLEDO N 385 - CENTRO- SÃO VICENTE/SP

Retenções

PIS (R\$)	COFINS (R\$)	INSS (%)	IRRF (R\$)	Outras Retenções (R\$)	ISS (R\$)	CSLL (R\$)
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Cálculo do Imposto Sobre Serviços - ISS

Valor dos Serviços	Desc. Incod.	Deduções	Base de Cálculo	Alíquota	ISS	Total Retenções
R\$180,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$180,00	2 %	R\$3,60	R\$0,00

Valor Líquido da NFS-e**R\$180,00****Código dos serviços**

10.05 - Agenciamento, corretagem ou intermediação de bens móveis ou imóveis, não abrangidos em outros itens ou subitens, inclusive aqueles realizados no âmbito de Bolsas de Mercadorias e Futuros, por quaisquer meios.

Informações Adicionais

- I - DOCUMENTO EMITIDO POR ME OU EPP OPTANTE PELO SIMPLES NACIONAL
II - NÃO GERA DIREITO A CRÉDITO FISCAL DE IPI.

FISCONOTA Soluções Tecnológicas - www.fisconota.com.br - emissor de NFS-e



transferência Pix realizada

09/09/2021, 15:36:20, via app Itaú

valor

R\$ 3.600,00

de

Silvania Alves Barreto

Itaú Unibanco S.A - 5306/82259-3

para

Alexandre Calzetta Dias Alves

Bco do Brasil S.A. - 5961/81370

309.691.048-04

ID da transação

E60701190202109091835DY5YRIFKKT6