

## CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Figuram como partes do presente contrato ("Partes"), de um lado, como contratante ("**CONTRATANTE**"),

**FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 10.013.465/0001-30, com sede na Rua Pedro Ferreira, 155-conj 413, Centro, Itajaí - SC, CEP 88.301-030, neste ato representada conforme seus atos constitutivos;

E, de outro lado, como contratada ("**CONTRATADA**")

**LEONARDO FERREIRA SANTOS**, pessoa jurídica de direito privado na forma de empresário individual, inscrita sob o n. 50.433.492/0001-87, com sede na Rua Mingote Serafim, 10, apto. 1302, Pioneiros, Balneário Camboriú/SC - CEP 88331-025, endereço eletrônico *leofersantos85@gmail.com*, telefone (47) 99187-0033, neste ato representada por seu titular;

### Considerando que:

- I. A **CONTRATANTE** atua no ramo de administração de imóveis;
- II. A **CONTRATADA** presta serviços de gestão imobiliária, dada sua expertise na área;
- III. No dia 19 de abril de 2023, a **CONTRATANTE** deliberou e aprovou, em sede extraordinária, a contratação da **CONTRATADA** a fim de prestar os serviços de gestão imobiliária dos bens pertencentes àquela;
- IV. As Partes desejam formalizar a relação jurídica por meio do presente instrumento;

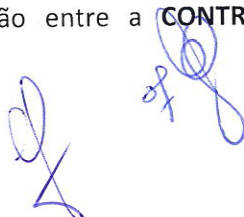
*Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas ("Partes"), firmam entre si Contrato de Prestação de Serviços, o qual, inobstante submetido à legislação civil pátria, passa também a ser regido de acordo com as condições estipuladas nas cláusulas a seguir.*

### 1. DO OBJETO E CONDIÇÕES PRELIMINARES

1.1. O objeto do presente Contrato compreende a prestação dos serviços de gestão de negócios imobiliários, por parte da **CONTRATADA**, em favor da **CONTRATANTE**, na forma disposta nos arts. 593 e seguintes do Código Civil e das demais Leis de Regência e Normas Técnicas aplicáveis à natureza da respectiva execução.

1.2. Compreende também objeto do presente instrumento:

- I. Gerenciamento dos imóveis de propriedade da **CONTRATANTE**, a fim de pagar despesas e cobrar locatários, fiscalizando o cumprimento dos contratos de locação vigentes e analisando seu risco de inadimplência;
- II. Observar, analisar e indicar oportunidades de mercado imobiliário, com base na plausibilidade de retorno financeiro em favor da **CONTRATANTE**;
- III. Sugerir à administração a alienação de imóveis que não gerem rentabilidade satisfatória e/ou que gerem fluxo de caixa em benefício de oportunidades mais rentáveis;
- IV. Intermediar a negociação entre a **CONTRATANTE** e eventuais vendedores/compradores ou locatários dos imóveis.



## 2. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

### 2.1. São obrigações da **CONTRATANTE**:

- I. Cumprir pontualmente todos os seus compromissos financeiros para com a **CONTRATADA**, desde que prestados corretamente os serviços, nos moldes deste Contrato;
- II. Garantir acesso aos documentos necessários para a execução dos serviços.

## 3. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

### 3.1. Sem prejuízo a outras obrigações e atribuições inerentes ao objeto do presente Contrato, incumbe à **CONTRATADA**:

- I. Agir com conduta compatível com a boa-fé, a seriedade e rigor do objeto deste contrato, tendo, sempre, por parâmetro, o respeito, à educação, os bons costumes e os padrões morais e éticos aceitos pela sociedade;
- II. Zelar pela integridade do patrimônio moral, físico e intelectual da **CONTRATANTE** e de seus prepostos, e responder por qualquer dano comprovadamente causado por si ou pelos seus comandados e coordenados;
- III. Observar as normas federais, estaduais e/ou municipais, ficando responsável por quaisquer ônus decorrentes de infrações a que direta ou indiretamente tenha dado causa em virtude do seu descumprimento, devendo, para tanto, estar adimplente com as suas obrigações junto às autoridades municipais, estaduais e federais, comprovando a quitação de tais obrigações sempre que solicitado pela **CONTRATANTE**;
- IV. Planejar, conduzir e executar os Serviços, com integral observância das disposições do Contrato;
- V. Conduzir a execução dos trabalhos, sob sua exclusiva responsabilidade, de acordo com as melhores técnicas profissionais, com estrita observância aos princípios éticos e legais vigentes, bem como ao estabelecido neste Contrato, observando sempre as prioridades e se dispondo a responder com diligência e eficazmente quaisquer questionamento ou dúvidas enviadas pela **CONTRATANTE**;

## 4. DA CONTRAPRESTAÇÃO

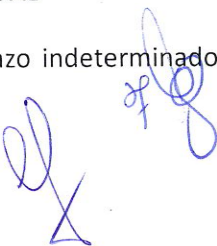
4.1. Como contraprestação global relativa à prestação de serviços, a tempo e modo previstos neste Contrato, fica mutuamente ajustado que a **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** o valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ao longo da vigência contratual.

4.1.1. Os pagamentos dos serviços contratados serão realizados, até o 5º dia útil de cada mês, através de cheque da **CONTRATANTE**, nominal à **CONTRATADA**, servindo a compensação do mesmo como comprovante de quitação dos valores devidos.

4.2. Todos os impostos, taxas e contribuições, federais, estaduais e municipais, que incidam ou vierem a incidir sobre a execução dos serviços serão de responsabilidade exclusiva da própria **CONTRATADA**, cabendo à **CONTRATANTE**, contudo, efetuar as retenções, quando aplicável, na forma da legislação vigente.

## 5. DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

5.1. O presente contrato vigorará por prazo indeterminado, podendo ser rescindido a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.



## 6. DO INADIMPLEMENTO E RESOLUÇÃO CONTRATUAL

6.1. Qualquer das Partes, mediante comunicação expressa, poderá resolver o presente contrato caso a contraparte viole ou deixe de cumprir quaisquer cláusulas do presente contrato e disposições legais a elas aplicáveis e/ou, especialmente, na ocorrência das seguintes hipóteses:

### I. Para a **CONTRATANTE**:

- A. Se os serviços estiverem sendo ou tiverem sido executados, total ou parcialmente, em desacordo com as solicitações da **CONTRATANTE** ou com as normas legais e de melhores técnicas e a **CONTRATADA** deixar de tomar as providências reparatórias;
- B. Se a **CONTRATADA**, sem autorização prévia e por escrito da **CONTRATANTE**, ceder ou transferir a terceiros as obrigações assumidas neste instrumento;
- C. Se a **CONTRATADA** negociar, ou colocar em cobrança através de terceiros (inclusive bancos) os créditos decorrentes da presente contratação;
- D. Se a **CONTRATADA** demonstrar sinais de insolvência;

### II. Para a **CONTRATADA**:

- A. Se a **CONTRATANTE** atrasar injustificadamente qualquer pagamento por mais de 30 (trinta) dias;
- B. Se a **CONTRATANTE** demonstrar sinais de insolvência, tiver sua falência decretada ou recuperação judicial ou extrajudicial requerida.

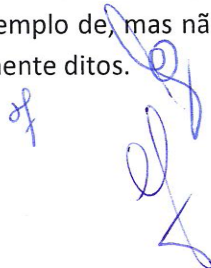
## 7. DOS ASPECTOS TRABALHISTAS

7.1. A relação ora constituída detém caráter eminentemente civil, razão pela qual todas as responsabilidades e encargos, em caráter tributário, previdenciário e trabalhista, que vierem a surgir em decorrência do relacionamento entre a **CONTRATADA** e os profissionais por esta mobilizados para a execução da prestação de serviços entender-se-ão de sua exclusiva responsabilidade. A despeito disso, poderá a **CONTRATANTE**, caso o prefira ou a lei assim o determine, proceder com os devidos recolhimentos para posterior abatimento do valor a ser pago à **CONTRATADA**, mediante prestação de contas.

7.2. Todos os funcionários utilizados na consecução do serviço estarão sob responsabilidade integral e exclusiva da **CONTRATADA**, ficando a **CONTRATANTE** totalmente isenta de quaisquer responsabilidades trabalhistas, tributárias e previdenciárias relacionadas àqueles.

7.3. Fica absolutamente garantido pela **CONTRATADA** o compromisso de, em caso de ocorrência de qualquer procedimento administrativo ou demanda judicial em face da **CONTRATANTE**, especialmente quando propostas por seus funcionários diretos e/ou indiretos, tomar espontaneamente e de imediato todas as providências possíveis e necessárias para fins de obter a exclusão desta última do respectivo polo passivo. Ainda nesse contexto, obriga-se a **CONTRATADA** a assumir a responsabilidade direta pelos pagamentos a quem de direito ou, em caso de comprovada impossibilidade de fazê-lo, a reembolsar a **CONTRATANTE** das despesas comprovadamente suportadas em sua defesa, a exemplo de, mas não restrito a, custas judiciais, honorários advocatícios e pagamentos/indenizações propriamente ditos.

## 8. CONFIDENCIALIDADE



8.1. A **CONTRATADA** se compromete a manter o mais estrito sigilo sobre quaisquer dados, documentos, informações técnicas, comerciais ou pessoais a que tiver conhecimento, acesso, ou que lhe venham a ser confiados no âmbito da presente relação jurídica, tais como, mas não se limitando a técnicas, planos de ação, relatórios de vendas, desempenho de publicidade, *know how*, especificações e projetos, dados pessoais, inclusive em relação aos clientes, fornecedores, associados, distribuidores ou quaisquer outras pessoas, físicas ou jurídicas, com que a **CONTRATANTE** mantenha relações jurídicas. Desta forma, fica claro e estabelecido que não pode e tampouco poderá a **CONTRATADA**, sob qualquer pretexto, direta ou indiretamente, divulgar, revelar, reproduzir, utilizar ou dar conhecimento de tais informações a terceiros, ressalvados os casos definidos em lei ou por expressa determinação judicial.

8.2. A obrigação de sigilo e confidencialidade prevista neste acordo subsistirá pelo prazo de 05 (cinco) anos, a contar da extinção do vínculo contratual, e se estenderá aos empregados, colaboradores e subcontratados da **CONTRATADA**.

8.3. O sigilo a que se refere esta cláusula deverá ser mantido, inclusive, em relação às informações ou dados que não sejam de domínio público, referentes aos negócios e práticas comerciais ou qualquer informação ou dado que a **CONTRATADA** venha a ter acesso direta ou indiretamente, obrigando-se ainda a não divulgar a terceiros os referidos dados e informações, respondendo civil e criminalmente pelo descumprimento do aqui estipulado.

8.4. A **CONTRATADA** concorda que a violação do presente pacto de confidencialidade, pelo uso de qualquer informação confidencial pertencente à **CONTRATANTE** e sob a tutela deste, sem sua devida autorização, causará danos e prejuízos irreparáveis a esta. Desta forma, a **CONTRATANTE** será imediatamente considerada como legítima detentora do direito de tomar todas as medidas extrajudiciais e judiciais, inclusive de caráter cautelar ou de tutela provisória antecedente, que julgar cabíveis à defesa de seus direitos e à reparação dos prejuízos sofridos.

## 9. DA PROTEÇÃO DE DADOS

9.1. A **CONTRATADA** se compromete a estar de acordo com os dispositivos da Lei n. 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) observando o regime legal pertinente e empenhando-se em proceder ao tratamento dos dados pessoais a que porventura venha ter acesso na medida em que se mostrar necessário ao desenvolvimento da Prestação de Serviços, sempre no estrito e rigoroso cumprimento da Lei.

9.2. Fica claro e expresso que a **CONTRATADA** não poderá compartilhar ou utilizar de forma diversa àquela inerente ao que foi designada, quaisquer dados pessoais que sejam coletados ou recebidos durante a vigência da presente relação jurídica.

9.3. A **CONTRATADA** tem conhecimento de que os dados pessoais fornecidos deverão ser usados exclusivamente para a finalidade indicada, bem como que, tão logo não sejam mais necessários, deverão ser prontamente eliminados de seu banco de dados.

9.4. A **CONTRATADA** deverá demonstrar, caso solicitado, as medidas necessárias a fim de assegurar o tratamento adequado dos dados pessoais, de forma a garantir o direito dos titulares, bem como sua adequação à Lei Geral de Proteção de Dados.

9.5. Caso seja necessária a elaboração de quaisquer relatórios quanto ao tratamento de dados, a Partes empenharão seus melhores esforços no intuito de auxiliarem na elaboração do documento apto a cumprir com a respectiva obrigação, a tempo e modo.

9.6. Todos os dados recebidos, coletados ou de qualquer forma adquiridos durante a execução deste

Contrato, sensíveis ou não, deverão ser excluídos ou anonimizados a pedido do seu titular ou de alguma da **CONTRATANTE**. Deverão ser excluídos ou anonimizados, ademais, tão logo não sejam mais utilizáveis, com exceção dos dados pertinentes e necessários ao cumprimento de obrigações legais e pactuadas neste Contrato, ficando claro que em caso de revogação, oposição, ou qualquer tipo de modificação quanto à possibilidade do referido tratamento, seja por manifestação do titular, por órgão jurídico ou por entidade administrativa.

**9.7.** A **CONTRATADA** deverá manter contato estrito sobre o tratamento dos dados, para que, em prazo razoável, em caso de incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares, indicando, especificamente: (i) a natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as medidas técnicas de segurança utilizadas; (iii) os riscos decorrentes do incidente; (iv) os motivos que levaram a sua ocorrência; (v) as medidas que foram e serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo.

**9.8.** Na hipótese de ocorrer o disposto no item acima, as Partes conjuntamente avaliarão a situação para verificar a necessidade de serem adotadas medidas mais rígidas, bem como de informar a Agência Nacional de Proteção de Dados - ANPD, ficando a decisão final a ser tomada pela **CONTRATANTE**

## **10. DISPOSIÇÕES FINAIS**

As partes, por fim, mutuamente reconhecem e pactuam o que segue.

**10.1. Notificações.** Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as notificações ou comunicações para as Partes, para serem consideradas válidas, deverão ser informadas sempre por e-mail para seguintes endereços eletrônicos: [juridico@femepar.com.br](mailto:juridico@femepar.com.br) e [leofersantos85@gmail.com](mailto:leofersantos85@gmail.com). Na hipótese do e-mail não ser respondido ou ter acusado seu recebimento de forma inequívoca, competirá à Parte realizar a comunicação ou notificação desejada por carta com AR no endereço constante da qualificação neste contrato. Poderão as Partes, ao longo da contratualidade, alterar os endereços de e-mails apontados no item anterior independente de aditivo contratual, bastando, para tanto, comunicar de forma inequívoca por e-mail e por carta com AR os novos endereços eletrônicos para os quais deverão ser enviadas validamente as notificações;

**10.2. Concorrência desleal.** De acordo com a Lei de Propriedade Industrial vigente nº 9279/96, as Partes não poderão praticar qualquer conduta ou ato de concorrência desleal, incluindo, mas não se limitando a divulgação a terceiros, concorrentes ou não de uma da outra, a exploração ou a utilização sem autorização, de conhecimentos, informações, técnicas, estratégias, treinamentos, produtos ou dados, utilizáveis na indústria, comércio ou prestação de serviços, obtidos por qualquer meio ou a que teve acesso durante a vigência deste Contrato, excluídos aqueles que sejam de conhecimento público.

**10.3. Não exigência.** Eventual tolerância ou transigência das Partes no cumprimento das obrigações previstas neste instrumento não constituirá novação, renúncia ou modificação do pactuado, ficando convencionado e reconhecido, para todos os fins de direito, que posturas do gênero serão entendidas como ato de mera liberdade, renunciando as Partes invocá-los em seu benefício.

**10.4. Alterações.** Qualquer alteração aos termos do presente Contrato somente poderá ser feita através de instrumento escrito a ser assinado pelas Partes.

**10.5. Inexistência de vínculo.** Inobstante a própria natureza do objeto, que demonstra, de maneira inequívoca, a completa carência dos elementos caracterizadores do vínculo trabalhista entre as Partes, estas ratificam o entendimento mútuo no sentido de que a relação ora concedida é de cunho eminentemente civil.

**10.6. Independência.** Nenhuma das Partes tem qualquer direito, poder ou autoridade de praticar qualquer ato, assumir obrigações ou responsabilidades em nome da outra Parte, senão nos exatos termos ora conferidos. Na hipótese de qualquer das Partes vir a ser demandada, administrativa ou judicialmente, a qualquer tempo, em razão de fatos ou atos atrelados ou atribuíveis à outra, entender-se-á automaticamente obrigada, a Parte então efetivamente relacionada ao caso, a intervir voluntariamente no feito e a pleitear a exclusão da injustiçada da lide.

**10.7. Sobreposição.** Todos os entendimentos anteriores, sejam eles orais, escritos, digitais ou de qualquer outra forma, relacionados ao contexto do presente contrato devem ser interpretados como automaticamente sobrepostos pelas disposições ora consagradas.

**10.8. Alteração.** Quaisquer alterações nas condições ora consagradas somente terão eficácia caso revestidas das mesmas formalidades deste contrato.

**10.9. Nulidade ou ineficácia pontual.** Eventual declaração de nulidade ou ineficácia de qualquer dispositivo ou cláusula deste instrumento não afetará as demais, que permanecerão válidas e em vigor para todos os fins de direito.

**10.10. Da assinatura.** As Partes declaram que (I) é admitida como válida e verdadeira a assinatura deste instrumento também por meio de certificado digital emitido por entidades credenciadas para tanto pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil; e (II) são admitidas como válidas e originais as vias deste Acordo emitidas por meios de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

**10.11. Foro.** As Partes elegem o Foro da Comarca de Itajaí/SC como competente para dirimir quaisquer controvérsias vinculadas ao presente contrato, renunciando ambas a qualquer privilégio.

**E por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de idêntico teor, na presença de 2 (duas) testemunhas, para que produza os devidos efeitos.**

Itajaí/SC, 16 de maio de 2023.

  
FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

  
LEONARDO FERREIRA SANTOS

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF: