

**TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS DO PROGRAMA
“ALUGUEL GARANTIDO”**

Os termos e condições gerais a seguir estipulados, tem por objetivo, regular o programa “ALUGUEL GARANTIDO” disponibilizado pela Espaço Haus Inteligência Imobiliária Ltda., empresa de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 21.575.850/0001-73 e no CRECI/SP sob o nº 27.274-J, sediada à Av. Major Alfredo Camargo Fonseca, 412, Cidade Nova, CEP 133340-060, Indaiatuba/SP, doravante denominada ESPAÇO HAUS.

O “ALUGUEL GARANTIDO” deverá ser contratado pelo cliente locador, doravante denominado CONTRATANTE, conforme planos comerciais e regras de aceitação do programa.

O plano contratado deverá ser um dos informados no endereço www.espacohausimoveis.com.br/planos, à época da contratação.

Ao contratar o programa “ALUGUEL GARANTIDO” o CONTRATANTE concorda com os termos e condições a seguir expostos.

DA EXCLUSIVIDADE

Para adesão ao programa “ALUGUEL GARANTIDO” o CONTRATANTE, automaticamente, concede seu imóvel à ESPAÇO HAUS, em caráter de **exclusividade para locação e administração**, pelo período mínimo de 60 (sessenta dias), sob pena de ter que pagar o valor equivalente a 01 (aluguel) em favor da ESPAÇO HAUS.

DA ELEGIBILIDADE DO IMÓVEL

Para adesão ao programa “ALUGUEL GARANTIDO”, além da condição da exclusividade, acima, o imóvel deverá atender os requisitos básicos a seguir elencados:

- Ser exclusivamente residencial do tipo Apartamento ou Casa;
- Estar situado em Indaiatuba/SP;
- Ter o valor do aluguel determinado conforme avaliação da ESPAÇO HAUS, limitado ao valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);
- Estar em ótimas condições de uso e conservação;
- Estar regularizado e com o IPTU, condomínio e contas de consumo em dia;
- Ser mantido limpo durante o período da exclusividade, inclusive com a manutenção da área externa, jardins e piscina, quando for o caso.

DA GARANTIA E LIMITES

Além das tradicionais garantias estabelecidas no contrato de locação oferecidas pelo locatário, o CONTRATANTE contará com a garantia complementar oferecida diretamente pela ESPAÇO HAUS, objetivando protegê-lo de um eventual inadimplemento do locatário quanto ao aluguel e encargos locatícios previstos no contrato de aluguel.

A garantia abrangerá além dos aluguéis, os encargos locatícios relativos ao IPTU e as despesas ordinárias do condomínio, quando for o caso, não abrangendo despesas com manutenção e danos no imóvel.

Ao constatar-se o inadimplemento da obrigação pelo locatário, a ESPAÇO HAUS adiantará mensalmente ao CONTRATANTE, o aluguel e encargos devidos, deduzindo-se a importância estipulada para a taxa de administração, custas processuais e verbas não garantidas, dentro do prazo de repasse determinado no contrato de administração.

A garantia prevista pelo programa "ALUGUEL GARANTIDO" estará sempre limitada a quantia equivalente a 03 (três), 06 (seis) ou 12 (doze) vezes o valor dos aluguéis e encargos locatícios vigentes, conforme o plano contratado.

Ocorrendo o recebimento do(s) aluguel(eis) em atraso, as multas, eventuais abonos e correção monetária, reverterão sempre em favor da ESPAÇO HAUS, não podendo o CONTRATANTE dispensar o locatário de tais pagamentos, de forma que ao pagar os valores, a ESPAÇO HAUS se sub-roga nos direitos sobre a dívida.

A garantia em questão não se estende a cobertura de multas de qualquer natureza, as eventuais indenizações de perdas ou danos ao imóvel e as despesas com caráter de consumo, tais como água, luz, gás, internet, etc., ainda que estas estejam em nome do CONTRATANTE e/ou sejam cobradas na fatura do condomínio.

DOS RISCOS EXCLUIDOS

A presente garantia constituída pela ESPAÇO HAUS, cessará de pleno direito nas seguintes hipóteses:

- a. decorridos 03 (três), 06 (seis) ou 12(doze) meses de atraso do locatário, conforme plano contratado;
- b. desocupação do imóvel por qualquer motivo;
- c. locação que tenha sido realizada sem a concordância expressa ou intermediação da ESPAÇO HAUS;
- d. consignação judicial do aluguel;
- e. aluguéis e/ou encargos discutidos ou impugnados pelo locatário, por impedimento no seu recebimento ou por falta de cumprimento ou inexecução pelo locador das cláusulas e condições do contrato de locação;
- f. impedimento legal que impossibilite o uso do imóvel para a finalidade pactuada ou a cobrança do aluguel;
- g. ocorrência de sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel não autorizado pela ESPAÇO HAUS;
- h. na substituição ou "quebra da garantia" do contrato de locação por parte do locatário; incapacidade de pagamento resultante de fatos da natureza, motivos de caso fortuito, força maior ou do poder público;
- j. inexigibilidade dos aluguéis e/ou encargos mensais consequentes de decisões judiciais, leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias a sua cobrança, reduzam ou excluam as garantias, ainda que em casos de desapropriações;
- k. se revogados quaisquer dos mandatos conferidos a ESPAÇO HAUS ou a advogados desta, sejam estes de caráter administrativo e/ou "ad judícia";
- l. caso o processo judicial fique paralisado em virtude de omissão do CONTRATANTE na prática de ato que lhe caiba adotar.

Entende-se por "quebra de garantia" a alteração da situação de fato que provoque a redução ou ineficácia da modalidade de garantia pactuada no contrato de locação.

Não são cobertas pela presente garantia quaisquer custas processuais, mantendo-se as condições previstas no contrato de administração imobiliária.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O CONTRATANTE deverá permitir que seja proposta a ação competente para despejo e cobrança dos aluguéis e/ou encargos, em nome desse, por meio dos advogados contratados pela ESPAÇO HAUS, e no prazo que esta considerar conveniente, comprometendo-se ainda a não desistir da ação, nem transacionar sem a anuência da ESPAÇO HAUS, sob pena de ressarcir os valores que lhe foram adiantados.

O CONTRATANTE deverá permitir que a ESPAÇO HAUS conduza e o assista em todas as negociações e demais atos relativos às ações judiciais e/ou extrajudiciais, sempre que esta julgar conveniente, inclusive adotando a tese jurídica escolhida pela ESPAÇO HAUS, sob pena de ressarcir os valores que lhe foram adiantados.

O CONTRATANTE se compromete a comparecer às audiências e tomar quaisquer outras providências que se façam necessárias à recuperação do crédito, nos casos em que for necessário, sob pena de ressarcir os valores que lhe foram adiantados.

O CONTRATANTE se compromete a não realizar qualquer alteração no contrato de locação, sem a prévia e expressa anuência da ESPAÇO HAUS, sob pena da perda da presente garantia e ressarcimento dos valores que lhe foram adiantados.

Uma vez adiantado ao CONTRATANTE o valor do aluguel, por força da garantia em questão, a ESPAÇO HAUS se sub-rogará legal e expressamente em todos os direitos, ações, privilégios e garantia do CONTRATANTE contra os locatários e seus fiadores, quando for o caso, podendo inclusive agir em seu próprio nome, em juízo ou fora dele.

Quaisquer recuperações de crédito sobrevindas aos recebimentos de aluguéis e encargos deverão satisfazer em primeiro plano, os adiantamentos efetuados pela ESPAÇO HAUS.

Diante da existência da inadimplência e após o início dos adiantamentos que serão efetuados por conta da presente garantia, o CONTRATANTE não poderá, sob nenhuma hipótese, rescindir o contrato de administração firmado com a ESPAÇO HAUS, sob pena de ressarcir todos os valores que já lhe tiverem sido adiantados, além da multa por infração/rescisão contratual.

Havendo débitos maiores do que os cobertos pelo programa, quaisquer recebimentos, judiciais ou não, serão primeiramente para satisfazer os valores pagos pela ESPAÇO HAUS para somente depois de quitados esses os valores serem computados nos débitos de titularidade do CONTRATANTE.

DO REGISTRO PÚBLICO

Os termos e condições gerais do programa "ALUGUEL GARANTIDO", aqui estabelecidos, encontram-se no Cartório Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP, com **documento registrado e microfilmado em 23/08/2021, sob o nº 67.188.**

DO FORO

Para discussão de qualquer ação ou questão oriunda do presente instrumento fica desde já eleito o foro da comarca da comarca de Indaiatuba, estado de São Paulo, excluindo desde logo qualquer outro por mais privilegiado que seja.