

TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS DO PROGRAMA “ALUGUEL GARANTIDO”

1. INTRODUÇÃO

Os termos e condições gerais a seguir estipulados regulam o programa “**ALUGUEL GARANTIDO**” disponibilizado pela **Espaço Haus Inteligência Imobiliária Ltda.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 21.575.850/0001-73 e no CRECI/SP sob o nº 27.274-J, com sede à Av. Major Alfredo Camargo Fonseca, 412, Cidade Nova, CEP 13334-060, Indaiatuba/SP, doravante denominada **ESPAÇO HAUS**.

O programa **ALUGUEL GARANTIDO** destina-se ao **CONTRATANTE**, cliente locador que opta por contratar os serviços da **ESPAÇO HAUS** conforme os planos comerciais e as regras de adesão do programa, os quais estarão disponíveis no endereço www.espacohausimoveis.com.br/planos à época da contratação.

O programa tem como objetivo assegurar ao **CONTRATANTE** o recebimento do aluguel do seu imóvel, mesmo em caso de inadimplência do inquilino. Por meio deste programa, a **ESPAÇO HAUS** se compromete a pagar ao locador o valor acordado, dentro das condições estabelecidas neste termo.

Ao contratar o programa **ALUGUEL GARANTIDO**, o **CONTRATANTE** concorda integralmente com os termos e condições descritos neste documento.

2. DA EXCLUSIVIDADE

Ao aderir ao programa **ALUGUEL GARANTIDO**, o **CONTRATANTE** concede à **ESPAÇO HAUS** **exclusividade na locação e administração do imóvel**, pelo período mínimo de 60 (sessenta) dias. Na hipótese de o **CONTRATANTE** não respeitar o período de exclusividade, deverá pagar uma multa equivalente a 01 (um) aluguel em favor da **ESPAÇO HAUS**, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos a contar da notificação do descumprimento a ser encaminhado pela **ESPAÇO HAUS**.

Após o período de exclusividade de 60 (sessenta) dias, o **CONTRATANTE** poderá rescindir o contrato sem a cobrança de multa, desde que o imóvel não esteja vinculado a contratos de locação em vigor ou caso o **CONTRATANTE** não tenha pendências financeiras em relação ao presente instrumento.

3. DA ELEGIBILIDADE DO IMÓVEL

Para aderir ao programa **ALUGUEL GARANTIDO**, o imóvel deverá atender aos seguintes requisitos:

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

4. DA GARANTIA E SEUS LIMITES

Além das garantias tradicionais oferecidas pelo locatário no contrato de locação, o programa **ALUGUEL GARANTIDO** oferece uma **garantia complementar** diretamente pela **ESPAÇO HAUS**, visando proteger o **CONTRATANTE** em caso de inadimplemento do locatário quanto ao aluguel e encargos locatícios.

A garantia abrangerá:

- Aluguéis e encargos de locação, incluindo **IPTU** e **despesas ordinárias de condomínio**, quando aplicável.

Não são cobertos:

- Despesas de **manutenção** e **danos físicos ao imóvel**;
- Custos com **água, luz, gás, internet**, ou outros encargos de consumo, ainda que em nome do **CONTRATANTE**.

A garantia será limitada ao valor correspondente a 03 (três), 06 (seis) ou 12 (doze) meses de aluguel e encargos locatícios, conforme o plano contratado.

Em caso de inadimplemento do locatário, a **ESPAÇO HAUS** efetuará o pagamento dos valores devidos ao **CONTRATANTE**, após desconto da taxa de administração, custas processuais e valores não garantidos, dentro do prazo de repasse estipulado no contrato de administração.

5. DOS RISCOS EXCLUÍDOS

A garantia será considerada extinta nas seguintes situações:

- a. Decorridos 03 (três), 06 (seis) ou 12 (doze) meses de atraso, conforme plano contratado;
- b. Desocupação do imóvel por qualquer motivo, incluindo abandono;
- c. Locação realizada sem a concordância expressa ou intermediação da **ESPAÇO HAUS**;
- d. Consignação judicial do aluguel;
- e. Disputas ou impugnações judiciais do locatário sobre aluguéis ou encargos, ou falta de cumprimento de cláusulas do contrato de locação pelo **CONTRATANTE**;
- f. Impedimento legal para o uso do imóvel para a finalidade acordada ou para a cobrança do aluguel;
- g. Ocorrência de sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel sem a autorização da **ESPAÇO HAUS**;
- h. Quebra da garantia do contrato de locação pelo locatário, de maneira que o contrato fique completamente desprovido de qualquer forma de garantia.;
- i. Impossibilidade de pagamento devido a caso fortuito, força maior ou poder público;
- j. Decisões judiciais, leis ou decretos que impeçam ou reduzam a cobrança dos aluguéis ou encargos, inclusive em casos de desapropriação;
- k. Revogação dos mandatos concedidos à **ESPAÇO HAUS** ou seus advogados;
- l. Omissão do **CONTRATANTE** em adotar as providências necessárias no processo judicial.

6. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Se a **ESPAÇO HAUS** garantir o pagamento do aluguel ao **CONTRATANTE**, utilizará meios judiciais ou extrajudiciais para recuperar do inquilino os valores de aluguel não pagos. À medida que os valores em atraso forem quitados, eles serão integralmente retidos pela **ESPAÇO HAUS** até que o montante total adiantado seja completamente reembolsado, acrescido das devidas atualizações, conforme previsto no contrato.

O **CONTRATANTE** autoriza a **ESPAÇO HAUS** a propor e conduzir a ação competente para despejo e cobrança dos aluguéis ou encargos, em nome do **CONTRATANTE**, por meio de seus advogados, no prazo que considerar adequado. O **CONTRATANTE** se compromete a não desistir da ação ou transacionar sem a anuência expressa da **ESPAÇO HAUS**, sob pena de ressarcir os valores já adiantados.

O **CONTRATANTE** se compromete a comparecer às audiências e tomar todas as providências necessárias para a recuperação do crédito, conforme solicitado pela **ESPAÇO HAUS**.

O **CONTRATANTE** não poderá realizar qualquer alteração no contrato de locação sem a prévia e expressa anuência da **ESPAÇO HAUS**, sob pena de perder a garantia e ressarcir os valores adiantados.

Em caso de inadimplência do locatário e adiantamento dos valores pela **ESPAÇO HAUS**, a garantia será limitada ao montante correspondente ao valor de aluguel e encargos acordados, conforme o plano contratado.

O **CONTRATANTE** não poderá rescindir o contrato de administração com a **ESPAÇO HAUS** enquanto houver valores a serem adiantados, sob pena de ressarcir integralmente os valores já pagos, além da multa prevista em contrato.

7. DO CONTRATO PARTICULAR

Para a formalização e efetivação da contratação do programa **ALUGUEL GARANTIDO**, com o consequente incumbimento de direitos e deveres às partes, será necessária a assinatura de um **contrato particular**, que detalhará as condições específicas e o plano contratado. Sem a assinatura desse contrato, qualquer negociação ou acordo, seja verbal ou escrito, não terá validade.

8. DO REGISTRO PÚBLICO

Os termos e condições do programa **ALUGUEL GARANTIDO** estão registrados no Cartório Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Indaiatuba/SP.

9. DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de Indaiatuba/SP para a resolução de qualquer disputa judicial decorrente deste instrumento, excluindo qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

Indaiatuba – São Paulo, 14 de janeiro de 2025.