TERMO E CONDIÇÕES GERAIS DO PROGRAMA
"COMPROMISSO 60"

1. INTRODUÇÃO

Os termos e condições gerais a seguir estipulados regulam o programa **"COMPROMISSO 60"**, fornecido pela **Espaço Haus Inteligência Imobiliária Ltda.**, empresa de direito privado inscrita no CNPJ sob nº 21.850.575/0001-77 e no CRECI/SP sob nº 27.274-J, doravante denominada **ESPAÇO HAUS**.

Ao contratar o programa **COMPROMISSO 60**, o **CONTRATANTE** concorda com os termos e condições descritos neste documento.

2. DO OBJETIVO

O programa **COMPROMISSO 60** visa garantir que a **ESPAÇO HAUS** consiga locar o imóvel do **CONTRATANTE** dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da data de cadastro e publicação no site da imobiliária. Caso a locação não seja concluída no prazo estipulado, o **CONTRATANTE** terá isenção total da taxa de administração no primeiro ano do contrato de locação.

Prorrogação do Prazo:
Caso, ao final dos 60 dias, exista uma negociação em andamento (ex.: proposta formalizada e análise de documentos), o prazo será prorrogado automaticamente por até 10 (dez) dias corridos para a finalização da negociação. Se a negociação não for concluída, a isenção da taxa de administração será concedida conforme estabelecido.

Em caso de locação por outra imobiliária após o período de exclusividade:
Após o prazo de exclusividade combinado, o benefício permanecerá válido ainda que uma outra imobiliária apresente o cliente locatário. Neste cenário, a **ESPAÇO HAUS** será responsável pelos processos de análise de ficha e garantia, elaboração do contrato de locação e realização da vistoria do imóvel, e a taxa de corretagem de 01 (um) aluguel deverá ser dividida igualmente, na proporção de 50% para cada imobiliária. O benefício também será concedido na hipótese de o próprio **CONTRATANTE** apresentar um cliente interessado na locação. Nesta última conjectura, a **ESPAÇO HAUS** cobrará apenas 50% da taxa de corretagem acordada, ou seja, 50% (cinquenta por cento) de 01 (um) aluguel.

O **CONTRATANTE** não poderá recusar a formalização do contrato de aluguel com o locatário aprovado pela **ESPAÇO HAUS**, após análise criteriosa de crédito, salvo por justo motivo, como negativação relevante nos órgãos de proteção ao crédito ou falta de garantia idônea para a locação.

3. DO CONTRATANTE

O **CONTRATANTE** poderá ser qualquer pessoa física ou jurídica, desde que possua poder legal para alugar o imóvel.

4. DA EXCLUSIVIDADE

Ao aderir ao programa **COMPROMISSO 60**, o **CONTRATANTE** concede automaticamente seu imóvel à **ESPAÇO HAUS** em **caráter de exclusividade** para locação e administração pelo prazo de 60 (sessenta) dias. Após esse período, se a locação não for realizada, não havendo acordo para a prorrogação do prazo, a exclusividade será desfeita.

5. DA ELEGIBILIDADE DO IMÓVEL

Para aderir ao programa **COMPROMISSO 60**, além da exclusividade descrita acima, o imóvel deverá atender aos seguintes requisitos:

- O imóvel pode ser **residencial** ou **comercial**, desde que situado na cidade de **Indaiatuba/SP**.
- O valor do aluguel deverá estar de acordo com a avaliação da **ESPAÇO HAUS**.
- O imóvel deve estar em ótimas condições de uso e conservação, conforme avaliação da **ESPAÇO HAUS.**
- O imóvel deverá estar regularizado, com o IPTU, condomínio e contas de consumo em dia.
- Durante o período de exclusividade, o imóvel deve ser mantido limpo, inclusive com a manutenção da área externa, jardins e piscina, quando for o caso.
- O imóvel deverá ser aprovado pelos critérios comerciais e internos da **ESPAÇO HAUS**.

6. DA AVALIAÇÃO

O valor do aluguel deverá ser determinado pela **ESPAÇO HAUS**, e o **CONTRATANTE** autoriza o aceite de propostas até 10% (dez por cento) abaixo do valor anunciado, caso seja necessário para efetivar a locação. A **ESPAÇO HAUS** também realizará a administração do aluguel durante todo o período de locação, mediante a cobrança da taxa de administração acordada.

7. DA PRIVACIDADE DAS INFORMAÇÕES

As informações fornecidas pelo **CONTRATANTE** à **ESPAÇO HAUS** serão armazenadas de forma segura, em conformidade com a legislação vigente de proteção de dados (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD).

A **ESPAÇO HAUS** tomará as medidas necessárias para garantir a confidencialidade dessas informações, mas não se responsabiliza por danos decorrentes de acessos não autorizados.

8. DA VIGÊNCIA DO PROGRAMA

Este programa **vigorará a partir do dia 1º de janeiro de 2025**, por tempo indeterminado, podendo ser alterado, suspenso ou cancelado pela **ESPAÇO HAUS** a qualquer momento, sem aviso prévio.

Caso o programa seja descontinuado pela **ESPAÇO HAUS**, os contratos firmados no âmbito do programa **COMPROMISSO 60** permanecerão em pleno vigor, mantendo-se válidos e assegurando aos **CONTRATANTES** a continuidade dos benefícios previstos. No entanto, após a rescisão do contrato de locação em vigência, o benefício não será renovado para a próxima locação.

9. DA RESCISÃO / DESISTÊNCIA

Após firmado entre as partes, o presente termo poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

- Por mútuo acordo entre as partes;
- Por descumprimento de qualquer cláusula por uma das partes;
- Quando o **CONTRATANTE** dificultar o trabalho da **ESPAÇO HAUS**, como por exemplo, não permitir acesso/visitas ao imóvel, não responder à eventuais questões necessárias a locação em tempo hábil, não aceitar cláusulas contratuais sem justo motivo etc.
- Caso o **CONTRATANTE** recuse, sem justa razão, o locatário aprovado pela **ESPAÇO HAUS**.

Na hipótese de descumprimento, a parte infratora deverá pagar uma multa correspondente a **50% (cinquenta por cento)** do valor do aluguel anunciado, limitado a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos a contar do descumprimento.

10. DO CONTRATO PARTICULAR

Para a formalização e efetivação da contratação do programa **COMPROMISSO 60**, 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.

Uma empresa: ESPAÇOHAUS GRUPO EMPRESARIAL
www.espacohaus.con.br | (19) 3312.0522
Av. Major Alfredo Camargo Fonseca, 412 | Indaiatuba- SP

11. <u>DO REGISTRO PÚBLICO</u>

Os termos e condições do programa **COMPROMISSO 60** estão registrados no Cartório Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Indaiatuba/SP.

12. <u>DO FORO</u>

Fica eleito o foro da comarca de Indaiatuba/SP, para qualquer discussão judicial decorrente do presente instrumento, excluindo qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

Indaiatuba – São Paulo, 14 de janeiro de 2025.