IMOBILIÁRIA - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – GARANTTI

Pelo presente instrumento contratual, **GARANTTI SOCIEDADE DE FIANCA E GARANTIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.751.795/0001-80, com sede com sede à Av. João Pinheiro, número 146, 7º andar, bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP 30.130-180, a seguir denominada "**GARANTTI**", estipula as condições gerais de seus serviços, que em caso de aceite pela Empresa Administradora / Imobiliária / Intermediadora passa a, durante toda sua vigência, a reger a relação entre as partes, a partir da data do referido aceite:

CONCEITOS DE TERMOS PRESENTES NESTE INSTRUMENTO:

Comunicado de Inadimplemento: corresponde à informação a ser encaminhada pela imobiliária que administra a locação à **GARANTTI**, a respeito da inadimplência de aluguéis e encargos locatícios que estejam assegurados por meio dos serviços da **GARANTTI, por meio da plataforma digital, preenchendo corretamente os dados ali solicitados**.

Contrato de Locação: corresponde ao contrato, devidamente assinado, entre Locador e Locatário, com intermediação de empresa imobiliária, com a contratação dos serviços da **GARANTTI**.

Coobrigado: pessoa física ou jurídica que se obrigou, juntamente com o locatário, no que tange às obrigações pecuniárias eventualmente devidas à **GARANTTI**.

Valor Final de Locação: somatório dos valores devidos pelo locatário, a título de aluguéis e encargos locatícios até a entrega das chaves, despejo ou imissão na posse do imóvel, multa por devolução antecipada, eventuais reparos necessários à devolução do imóvel, no mesmo estado constante da vistoria inicial e apurados na ocasião da entrega das chaves e em comparação com à vistoria final, desde que compatíveis com as condições de cobertura contratada junto à **GARANTTI**.

Imobiliária: pessoa jurídica, devidamente habilitada pelo CRECI, responsável pela intermediação do Contrato de Locação.

Locador: corresponde ao titular dos direitos de locação do imóvel envolvido no Contrato de Locação, podendo ser proprietário ou possuidor com respaldo documental.

Locatário: pessoa física ou jurídica que receberá a posse direta do imóvel e que se responsabilizará, via Contrato de Locação, pelo pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, além do cumprimento de todas as demais obrigações constituídas na relação locatícia.

Itens acessórios: constituem bens que não são fixos à estrutura do imóvel e não integram as construções do imóvel (exemplo: mobília). Dessa forma, itens acessórios não possuem natureza definitiva e, em nenhuma hipótese, estão incluídos no rol de cobertura da garantia oferecida pela GARANTTI. Para esclarecer eventuais dúvidas a respeito do caráter acessório de determinados bens, acesse o ANEXO 1, no qual estão discriminados diversos exemplos de itens acessórios, em um rol exemplificativo.

Boleto Unificado: boleto emitido e enviado pela **GARANTTI** à IMOBILIÁRIA constando os valores discriminados das taxas do produto que lhes são devidas de cada um dos contratos em vigor, já recebidas pela IMOBILIÁRIA juntamente com os aluguéis e encargos.

Especificação dos Serviços GARANTTI: a contratação dos serviços da **GARANTTI** será efetivada e custeada pelo Locatário, com ou sem coobrigado, o qual poderá optar por contratar nas modalidades GOLD, PLATINUM ou BLACK. Na modalidade GOLD, a **GARANTTI** garantirá até 30 (trinta) vezes o valor do aluguel consignado no Contrato de Locação Residencial/Comercial, sendo que a remuneração da **GARANTTI** corresponderá a 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel mensal (independente da data de início ou fim da locação), multiplicado pelo número de meses de vigência do Contrato de Locação. Na modalidade PLATINUM, a **GARANTTI** garantirá até 36 (trinta e seis) vezes o valor do aluguel consignado no Contrato de Locação Residencial/Comercial, sendo que a remuneração da **GARANTTI** corresponderá a 12% (doze por cento) sobre o valor do aluguel mensal, independente da data de início ou fim da locação, multiplicado pelo número de meses de vigência do Contrato de Locação. Na modalidade BLACK, a **GARANTTI** garantirá até 40 (quarenta) vezes o valor do aluguel consignado no Contrato de Locação Residencial/Comercial, sendo que a remuneração da **GARANTTI** corresponderá a 15% (quinze por cento) sobre o valor do aluguel mensal, independente da data de início ou fim da locação, multiplicado pelo número de meses de vigência do Contrato de Locação. Os serviços **GARANTTI** terão prazo de vigência limitado ao prazo determinado do Contrato de Locação, podendo ser renovado na ocasião da renovação do Contrato de Locação.

Taxa de Cadastro e Adesão: corresponde ao valor limitado a R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por contrato a ser iniciado/avaliado, devido à **GARANTTI**, na ocasião da contratação ou renovação dos serviços,

visando remunerar a aprovação dos cadastros do Locatário e eventual Corresponsável, bem como a utilização dos serviços de tecnologia disponibilizados pela **GARANTTI**.

Valor Total Máximo Garantido: corresponde ao valor máximo garantido pela **GARANTTI**, o qual equivalerá a 30 (trinta), 36 (trinta e seis) ou 40 (quarenta) vezes o valor do aluguel, a depender da escolha entre as modalidades GOLD, PLATINUM e BLACK, respectivamente; entendendo-se que o Valor Total Máximo Garantido é o valor limite que poderá ser exigido da **GARANTTI**, na condição de fiadora do Contrato de Locação em questão, independente do número de locatários, bem como do Valor Final de Locação. Ou seja, em nenhuma hipótese, o Valor Total Máximo Garantido será superior a 40 (quarenta) vezes o valor do aluguel, caso o Locatário escolha pela contratação dos serviços **GARANTTI** na modalidade BLACK; ou a 36 (trinta e seis) vezes o valor do aluguel, caso o Locatário opte pela modalidade PLATINUM; ou a 30 (trinta) vezes o valor do aluguel, caso o Locatário opte pela modalidade GOLD.

Condições para aceite de cliente/locatário: o produto será destinado a locações residenciais e locações comerciais em que o locatário tenha renda mínima necessária para aprovação do cadastro financeiro dentro dos critérios da **GARANTTI**. Será de responsabilidade da Imobiliária a aprovação do cadastro dos dados pessoais que visem a comprovar a idoneidade do pretendente à locação, bem como sua ciência inequivoca dos termos do contrato de locação.

Remuneração GARANTTI: corresponde ao preço dos serviços ofertados pela **GARANTTI**, ou seja, a remuneração dos serviços de constituição de fiança locatícia, custeada pelo Locatário, que será obtido mediante o seguinte cálculo: 15% (quinze por cento) sobre o valor do aluguel, seja a Locação Residencial ou Comercial, multiplicado pelo número de meses de vigência do Contrato de Locação, quando se tratar da contratação dos serviços da **GARANTTI** na modalidade BLACK; 12% (doze por cento) do valor do aluguel, seja a Locação Residencial ou Comercial, multiplicado pelo número de meses de vigência do Contrato de Locação, em se tratando da contratação dos serviços da **GARANTTI** na modalidade PLATINUM; ou 10% (dez por cento) do valor do aluguel, seja a Locação Residencial ou Comercial, multiplicado pelo número de meses de vigência do Contrato de Locação, em se tratando da contratação dos serviços da **GARANTTI** na modalidade GOLD.

A forma de pagamento, independente da modalidade escolhida, deverá ocorrer no ato da contratação, em espécie, via cartão de crédito ou boleto mensal ou à vista de acordo com as condições comerciais acertadas previamente.

Exemplo (MODALIDADE BLACK): *Valor mensal do aluguel: R$ 1.000,00 (um mil reais) – Número de Meses de Vigência do Contrato de Locação: 30 – Remuneração **GARANTTI**: 15% de R$ 1.000,00 (um mil reais) x 30 = R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).*

Exemplo (MODALIDADE PLATINUM): *Valor mensal do aluguel: R$ 1.000,00 (um mil reais) – Número de Meses de Vigência do Contrato de Locação: 30 – Remuneração **GARANTTI**: 12% de R$ 1.000,00 (um mil reais) x 30 = R$3.600,00 (três mil e seiscentos reais).*

Exemplo (MODALIDADE GOLD): *Valor mensal do aluguel: R$ 1.000,00 (um mil reais) – Número de Meses de Vigência do Contrato de Locação: 30 – Remuneração **GARANTTI**: 10% de R$ 1.000,00 (um mil reais) x 30 = R$3.000,00 (três mil e seiscentos reais).*

Modalidade e escopo dos Serviços GARANTTI: Os serviços serão prestados para locações residenciais e comerciais urbanas destinadas a locatários pessoa física.

Plataforma: significa o site/plataforma na qual são efetuados os cadastros de Usuários e a contratação dos Serviços **GARANTTI**, dentro dos critérios previamente estabelecidos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:

O presente contrato tem por objeto estipular as condições gerais de prestação dos serviços **GARANTTI**, consistente na oferta de fiança em Contrato de Locação Residencial ou Comercial destinada a pessoa física, firmado pelo Locatário junto a Locador, por intermédio da CONTRATANTE Imobiliária. O presente contrato visa viabilizar que o Locatário oferte ao Locador garantia, nos termos deste instrumento, de que as obrigações assumidas pelo Locatário na relação locatícia serão devidamente cumpridas, especificamente no que tange ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios previstos na Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA SEGUNDA – ACESSO À PLATAFORMA E AOS SERVIÇOS GARANTTI PELA IMOBILIÁRIA:

O acesso à plataforma **GARANTTI** será através do site app.garantti.com.br ou através de plataforma de parceiro que estará integrada via API com a plataforma da **GARANTTI**. A **GARANTTI** enviará por e-mail, login e senha para acesso, podendo a imobiliária solicitar mais de um login e senha para seus colaboradores.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – É de inteira responsabilidade da IMOBILIÁRIA o acesso a plataforma por seus colaboradores, sendo a mesma responsável pelos dados e informações inseridos na mesma, bem como eventuais alterações ou exclusões de registros lá existentes. Nesse sentido, caso seja constatada a inclusão de informações incoerentes e errôneas, a **GARANTTI** se reserva no direito de não efetuar

indenizações em caso de sinistro, hipótese em que os valores pagos pela Imobiliária referentes à Remuneração GARANTTI serão devidamente reembolsados pela garantidora.
PARÁGRAFO SEGUNDO – A Imobiliária CONTRATANTE somente poderá direcionar às Plataformas potenciais Locatários interessados em imóveis, cujos proprietários/titulares dos direitos sejam seus clientes, na condição de Locadores, e tenham outorgado à Imobiliária, os poderes necessários para os fins do presente Instrumento, seja por procuração específica ou contrato de prestação de serviços com cláusula de mandato, devendo a Imobiliária declarar tal fato em caso de inadimplemento.
PARÁGRAFO TERCEIRO - A imobiliária é quem deverá realizar e se responsabilizar por todos os procedimentos de cadastro acima e aceitar ao final os Termos e Condições Gerais dos Serviços **GARANTTI**, constante neste instrumento sob pena de responder por quaisquer prejuízos causados à **GARANTTI** ou ao Locador.

CLÁUSULA TERCEIRA – CADASTRO DO LOCATÁRIO E CORRESPONSÁVEL – APROVAÇÃO E CONTRATAÇÃO:

A IMOBILIÁRIA deverá colher junto ao locatário todas as informações e documentos necessários para efetivar o prévio cadastro na plataforma **GARANTTI** ou na plataforma dos parceiros da garantidora, ocasião em que fornecerá seus dados pessoais, tais como nome completo, data de nascimento, nome da mãe, CPF, profissão, renda, telefone celular e e-mail, além dos dados do imóvel pretendido. Em relação à análise do pretendente à garantia, caberá a imobiliária, após finalizada a análise cadastral do pretendente, enviar o cadastro com os dados pessoais dos pretendentes, visando comprovar a idoneidade e ciência dos termos do contrato de locação, para que após a **GARANTTI** concomitantemente aprove exclusivamente seu cadastro financeiro.
PARÁGRAFO PRIMEIRO: Uma vez realizado o cadastro do Locatário e eventual Coobrigado, a Imobiliária deverá informar as condições comerciais da locação, tais como valor mensal da locação, endereço, tipo de locação (Residencial ou Comercial) e características do imóvel, prazo do Contrato de Locação, bem como qualquer outra informação atinente ao Contrato de Locação que a **GARANTTI** entenda como necessária para aprovação do cadastro e efetivação da contratação.
PARÁGRAFO SEGUNDO: A análise financeira do cadastro e demais informações do negócio seguirá critérios internos da **GARANTTI**, que se reserva no direito de recusar, sem justificativa, a concretização do negócio. A **GARANTTI** renovará automaticamente a contratação, o que poderá se sujeitar a nova análise cadastral, na ocasião da renovação do contrato de locação, não podendo a locação estar vigente por prazo indeterminado. Tanto a aprovação como a reprovação do cadastro será informada na plataforma e/ou por correspondência eletrônica ao Locatário e/ou à Imobiliária, o que ainda não significa a efetivação da contratação, que somente ocorrerá após o envio dos documentos necessários e a definição da forma de pagamento da Remuneração **GARANTTI**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na hipótese de renovação de garantia e o Locador, neste momento, já esteja inadimplente com o pagamento de aluguéis e encargos locatícios, o Valor Total Máximo Garantido se manterá, sem nenhum acréscimo, sendo que o novo Valor Total Máximo Garantido, referente à renovação, somente será disponibilizado ao Locatário em caso de finalização do sinistro, com a quitação total dos débitos anteriores.
PARÁGRAFO QUARTO: Na hipótese de aprovação do cadastro do Locatário, e eventual coobrigado, a Imobiliária deverá manifestar o aceite dos mesmos aos termos e condições **previstos neste instumento**. Caberá à IMOBILIÁRIA enviar para a **GARANTTI** através das plataformas, no momento da contratação ou em momento posterior, o **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – GARANTTI** devidamente assinado de forma eletrônica pelo(s) locatário(s).
PARÁGRAFO QUINTO: A contratação dos serviços **GARANTTI** será considerada concretizada mediante (i) Cadastro financeiro, (ii) assinatura e inclusão no contrato de locação da cláusula obrigatória da garantia por parte da imobiliária; (iii) Contrato de Prestação de Serviços **GARANTTI** assinado e (iv) Laudo de vistoria assinado.

CLÁUSULA QUARTA – LIMITAÇÕES DA GARANTIA GARANTTI:

A cobertura ofertada pela **GARANTTI**, no limite contratado, somente abrangerá débitos locatícios que sejam compostos por, **exclusivamente**: aluguéis, condomínios, IPTU´s, seguro contra incêndio, Valor Final de Locação, **conforme limitações e condições expressamente previstas neste instrumento**, multa por devolução antecipada limitada a 3 (três) vezes o valor do aluguel e proporcionalmente reduzida de acordo com a legislação em vigor, multa moratória de até 10% sobre o valor do aluguel, contas de água e luz - se essas estiverem em nome do Locador – Caso o Locador ou a imobiliária opte pela contratação de advogado particular, o custo advocatício, relativo aos **honorários contratuais serão de inteira responsabilidade do LOCADOR**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **GARANTTI** não irá indenizar nenhum valor se, no momento da contratação junto à mesma, o Locatário já estiver inadimplente com o pagamento dos débitos de aluguel e/ou encargos da locação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As contas de água e luz, se estiverem em nome do Locatário, somente serão indenizadas no momento em que houver a desocupação do imóvel e se esses débitos impedirem o consumo normal de água e luz na utilização posterior do imóvel por parte do locador.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A garantia ofertada pela GARANTTI, relacionada ao seguro contra incêndio, englobará exclusivamente a indenização da cobertura básica “incêndio/raio/explosão/fumaça", sendo certo que demais coberturas, ainda que constantes na apólice contratada, não serão passíveis de indenização.
PARÁGRAFO QUARTO: A cobertura referente ao Valor Final de Locação, refere-se a reparos, incluindo pintura no imóvel, excluídos mobílias e itens acessórios (ou seja, bens que não integrem a parte estrutural do imóvel e não possuem natureza definitiva), devendo sempre observar a vistoria inicial e final do imóvel, não podendo ultrapassar o valor de até 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente para pintura e até 6 (seis) vezes o valor do aluguel vigente para reparos. Caso conste na vistoria inicial que o imóvel encontra-se com pintura em bom estado ou usada, ou ainda que pintura nova, porém, com relatos de imperfeições, manchas, rachaduras, infiltrações, não haverá cobertura em nenhuma dessas hipóteses pela **GARANTTI**.
PARÁGRAFO QUINTO: A indenização dos valores a título de reparos fica condicionada à apresentação dos laudos de vistoria inicial e final, devidamente assinadas pelo locatário, com fotografias e descrições detalhadas aptas a comprovar a existência dos danos. As fotografias devem integrar os respectivos laudos ou, caso sejam enviadas em documento/arquivo apartado, devem conter carimbo que demonstre que as fotos foram registradas exatamente na mesma data da realização da vistoria. Além disso, é requisito, para a indenização de valores de reparos, a apresentação, pela imobiliária, de no mínimo 02 (dois) orçamentos referentes à mão de obra, e 02 (dois) orçamentos referentes aos materiais necessários, sendo que todos devem ser assinados pelos prestadores de serviços e/ou fornecedores de materiais, 7 sob pena de tais documentos não serem considerados válidos. Ademais, nos orçamentos referentes à pintura, obrigatoriamente deverá ser detalhada a metragem específica dos cômodos a serem pintados, sob pena de inviabilizar a indenização relativa a esses valores.
PARÁGRAFO SEXTO: No tocante à indenização de reparos, nos casos em que o laudo de vistoria final não estiver assinado pelo locatário, a Imobiliária deverá enviar um documento apto a comprovar que o mesmo foi previamente comunicado do agendamento da vistoria, sob pena dos valores de reparos não serem indenizados pela **GARANTTI**.
PARÁGRAFO SÉTIMO: Em caso de inadimplência do locatário, o pagamento de indenizações pela GARANTTI – desde que compatível com o rol da cobertura contratada e o Valor Total Máximo Garantido - se estenderá até a data em que o Locatário entregar as chaves ou ocorrer a imissão na posse (seja na via extrajudicial ou judicial), sendo certo que a Imobiliária não poderá, em nenhuma hipótese, recusar o recebimento das chaves do inquilino e permanecer com a cobrança de aluguéis e encargos locatícios, após a ciência da desocupação do imóvel. Nessa hipótese, ainda que haja reparos pendentes, relacionados à vistoria final, a GARANTTI não poderá ser compelida a indenizar nenhum valor a título de aluguéis e encargos locatícios contabilizados durante esse período em que a Imobiliária já esteja na posse das chaves, ficando ressalvada a indenização de valores a título de reparos para a recomposição do imóvel no seu estado original.
PARÁGRAFO OITAVO: A cobertura referente a multa rescisória por devolução antecipada do imóvel será limitada a 3 (três) vezes o valor do aluguel e calculada na forma proporcional ao tempo restante do contrato a cumprir, na forma prevista no art.4º da Lei 8.245/91. Nessa situação, para que se possa comprovar a utilização do imóvel pelo locatário, a Imobiliária deverá apresentar, além dos contratos de locação e de prestação de serviços, laudos de vistoria inicial e final, recibo de chaves do início e do término da locação, bem como comprovantes de consumo de água e luz do imóvel no período de utilização do mesmo, em nome do Locatário, quando se tratar de imóveis em condomínios, sendo tais documentos imprescindíveis para indenização da multa rescisória pela **GARANTTI**.
PARÁGRAFO NONO – Não haverá indenização de multa rescisória quando o locatário não se imitiu na posse, quando não tenha recebido as chaves ou mesmo em caso de desistência da locação.
PARÁGRAFO DÉCIMO - Eventuais valores referentes a: despesas administrativas cobradas pela Imobiliária, acordo feito com o Locatário no curso da locação, sem a interveniência da **GARANTTI,** valores decorrentes de cessão, sublocação ou empréstimo do imóvel, valores que, pela Lei do Inquilinato, não sejam de responsabilidade do Locatário, danos ocasionados por caso fortuito ou força maior, indenização por dano material ou moral, correção monetária e juros de mora, indenização de valores cujo contrato tenha sido celebrado com a utilização de documentos falsos que não possam levar à identificação do real locatário do imóvel, dentre outros que não estejam previstos nesta Cláusula, ficam **TOTALMENTE EXCLUÍDOS** de cobertura. Também não são indenizáveis valores decorrentes de quaisquer danos causados em jardins, árvores ou qualquer tipo de plantação, piscinas e/ou suas instalações, bem como gastos com sua conservação e limpeza, ou ainda em casos de furto, roubo ou apropriação indébita decorrente de qualquer causa, especialmente aos bens acessórios anexos à estrutura do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Em nenhuma hipótese, a **GARANTTI** será obrigada a indenizar valores decorrentes de ato infracional praticado pelo inquilino ou ocupantes do imóvel, como multas oriundas de infração à Convenção de Condomínio; furtos de energia elétrica; rompimento de lacre no hidrômetro do imóvel; dentre outras condutas irregulares praticadas pelo locatário que ensejarem o pagamento de eventual multa.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Em nenhuma hipótese, a **GARANTTI** será obrigada a pagar valor superior ao Valor Total Máximo Garantido, correspondente, exclusivamente, a 40 (quarenta) vezes o valor do aluguel, no caso de contratação dos serviços da **GARANTTI** na modalidade BLACK; ou a 36 (trinta e seis) vezes o valor do aluguel, caso o Locatário opte pela modalidade PLATINUM; ou a 30 (trinta) vezes o valor do aluguel, no caso de contratação da modalidade GOLD; sendo que, em ambas as hipóteses, o pagamento do Valor Total Máximo Garantido dependerá do demonstrativo de composição de débitos a ser apresentado pela Imobiliária.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO: Constando no contrato de locação mais de um locatário, caberá à Imobiliária garantir que o morador do imóvel seja um deles, visando permitir o eventual despejo. A **GARANTTI** poderá considerar rescindido o contrato caso o locatário não resida no imóvel e permita a utilização para terceiros não autorizados/aprovados, podendo inclusive não indenizar o locador em caso de inadimplemento. Neste caso, a **GARANTTI** devolverá os valores recebidos a título de remuneração, considerando a data da apuração do fato.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO: Em caso de inadimplência do Locatário, a **GARANTTI** ofertará assessoria jurídica gratuita, inicialmente de forma extrajudicial ou se necessário judicialmente, visando promover o despejo dos ocupantes do imóvel, bem como a cobrança dos alugueis e encargos devidos e não pagos pelo Locatário e eventual coobrigado. Caso o Locador ou a imobiliária opte pela contratação de advogado particular, o custo advocatício, relativo aos **honorários contratuais serão de inteira responsabilidade do LOCADOR**. Em qualquer hipótese, fica facultado à **GARANTTI** figurar no processo como assistente ou terceiro interessado, tendo em vista o seu reconhecido interesse na causa.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO: Caso a ação proposta tenha sido patrocinada pelo departamento jurídico da **GARANTTI**, a mesma se compromete a manter o processo ativo, mesmo após o término do limite de indenização, comprometendo-se a repassar eventuais valores recebidos nessa ação, compensadas as custas processuais pagas para o andamento do processo.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO: Em caso de existencia de ação judicial ou discussão em órgão de solução de conflitos extrajudicial, envolvendo a locação objeto do contrato, a **GARANTTI** irá suspender o pagamento da indenização de eventual valor em aberto até que haja o julgamento da mesma, com decisão transitada em julgado.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DO PRESENTE CONTRATO:

O presente contrato é celebrado por prazo indeterminado, iniciando-se com a assinatura deste e vigente enquanto durarem a prestação de serviços ora contratada.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

Caberá à IMOBILIÁRIA, após a aprovação do cadastro do locatário e assinatura do Contrato de Prestação de Serviços **GARANTTI**, providenciar a emissão do competente contrato de locação, no qual deverá constar a seguinte cláusula:

> *"O presente contrato é garantido através do produto da **GARANTTI**, **GARANTTI** SOCIEDADE DE FIANCA E GARANTIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.751.795/0001-80, com sede à AVENIDA JOÃO PINHEIRO, nº 146, 7º ANDAR, BAIRRO LOURDES EM BELO HORIZONTE - MG, CEP 30.130-180, a qual, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos aos aluguéis e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços que integram o presente contrato.*
> *As partes estão cientes de todas as condições e limitações relativas à fiança prestada, inclusive quanto ao valor envolvido, limites de responsabilidade, prazo e condições de renovação."*

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Após a assinatura do Contrato de Locação e reconhecimento de firma em relação a todas as assinaturas ou assinatura por meio digital ou eletrônico, em conformidade com o disposto na Medida Provisória n.º 2.200-2 de 2001, com validação através de foto (selfie) com o documento de identificação com foto em mãos, deverá a Imobiliária, dentro do prazo de aprovação, disponibilizar por meio da Plataforma uma cópia do Contrato de Locação e respectivo Termo de Vistoria Descritivo, devidamente assinados, que deverão estar acompanhados das fotos do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Já estando a locação em vigor e caso haja a contratação da **GARANTTI** pelo locatário, deverá a Imobiliária providenciar a elaboração, assinatura e disponibilização à **GARANTTI** do competente Termo aditivo que deverá conter: (i) a cláusula mencionada no caput desta cláusula, bem como (ii) a Declaração de

pagamento de todos os valores devidos pelo locatário até a data do início do termo aditivo, e (iii) a cópia do Termo de Vistoria Descritivo firmado originariamente entre Locador e Locatário que deverá estar acompanhado das fotos do imóvel e (vi) Contrato de Prestação de Serviços **GARANTTI** devidamente assinado pelo locatário.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Havendo qualquer alteração nos termos da locação contratada, a Imobiliária se obriga a comunicar à **GARANTTI**, que deverá anuir com tais alterações, sob pena de não responder por eventual inadimplemento.

PARÁGRAFO QUARTO: Além de todos os documentos da locação mencionados nessa cláusula, caberá à Imobiliária anexar na plataforma, todos os documentos obrigatórios para análise do processo, dentre eles a procuração previamente assinada pelo locador do imóvel, dando poderes aos advogados que farão parte do Departamento Jurídico da **GARANTTI**, para efetivar a cobrança extrajudicial, bem como ajuizar a competente ação de despejo cumulada com cobrança ou não, contra o locatário, caso seja necessário.

PARÁGRAFO QUINTO: Caberá à Imobiliária realizar a cobrança dos Locatários, que optarem pela forma de pagamento BOLETO MENSAL, do Custo Mensal **GARANTTI** referente à modalidade escolhida (GOLD, PLATINUM ou BLACK). Essa cobrança deverá ocorrer, impreterivelmente, no boleto do aluguel. O Custo Mensal **GARANTTI**, conforme a modalidade escolhida (GOLD, PLATINUM ou BLACK) deverá ser repassado à **GARANTTI** mediante BOLETO UNIFICADO, englobando todos os valores das taxas contratadas dentro do mês de forma integral, independente da data de início da contratação, a ser enviado pela **GARANTTI**, sob pena de cancelamento imediato da fiança prestada.

PARÁGRAFO SEXTO: Caberá à Imobiliária iniciar a cobrança dos valores em aberto da locação no dia seguinte do não pagamento do valor por parte do locatário. Tal cobrança deverá ser feita num prazo de até 10 (dez) dias a contar do vencimento.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Da mesma forma, a Imobiliária se compromete a enviar o COMUNICADO DE INADIMPLEMENTO à **GARANTTI**, no limite de até 55 (cinquenta e cinco) dias, a contar do vencimento do aluguel ou encargos ou da data do débito, mediante envio do comunicado de inadimplência junto à Plataforma, sob pena de ficar a **GARANTTI** isenta de responsabilidade quanto ao pagamento dos referidos valores. A Imobiliária deverá encaminhar o boleto vencido à **GARANTTI** juntamente com toda a documentação necessária à cobrança e/ou ajuizamento de ação, se necessário, são eles: procuração assinada pelo locador, contratos de locação e de prestação de serviços e contrato **GARANTTI**, laudo de vistoria e fotos, guias dos encargos locatícios em aberto), que efetuará o pagamento em até 30 (trinta dias) do envio da documentação completa e correta.

PARÁGRAFO OITAVA: Havendo pendências ou irregularidades na documentação enviada, a **GARANTTI** somente será obrigada a indenizar a Imobiliária, num prazo de 30 (trinta) dias a contar do envio da documentação correta.

PARÁGRAFO NONO: Nos casos em que os avisos de inadimplência estejam em fase de comunicação para abertura do sinistro, caso a Imobiliária não se manifeste sobre o envio dos documentos necessários para a indenização, permanecendo inerte na plataforma ou em outro meio meio de comunicação por mais de 20 dias, a **GARANTTI** cancelará a abertura do sinistro. Nesses casos, a Imobiliária poderá realizar nova abertura de sinistro e enviar a documentação completa para indenização, devendo verificar o prazo de 55 (cinquenta e cinco) dias a contar do vencimento dos débitos, na forma prevista no parágrafo sétimo desta cláusula.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Em caso de rescisão da locação, caberá à imobiliária enviar novo comunicado de inadimplente para análise, independente dos alugueis e encargos em aberto, para que haja uma análise da documentação da rescisão, que será indenizada após 30 (trinta) dias do envio do acerto final.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Caberá à Imobiliária informar IMEDIATAMENTE à **GARANTTI** através de aviso na Plataforma ou mensagem por meio eletrônico, caso o locatário quite o valor devido diretamente na imobiliária ou junto ao Locador, para que assim a **GARANTTI** suspenda as cobranças e negociações.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Caberá à Imobiliária repassar os valores devidos aos locadores, na forma do contrato de administração com eles firmado, não sendo responsabilidade da **GARANTTI** qualquer indenização direta ao Locador do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO: Caberá à imobiliária comunicar à **GARANTTI** sobre eventual inexigibilidade de valores já indenizados ao locador e buscar junto a este o ressarcimento da **GARANTTI**.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO: A Imobiliária não poderá, sem prévia e expressa anuência da **GARANTTI** ceder ou transferir os direitos do presente contrato a terceiros.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO: Cabe à Imobiliária informar eventual alteração de endereço de sua sede, endereço eletrônico por meio de e-mail a ser enviado para a plataforma.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO: Cabe à Imobiliária comunicar sobre os reajustes dos aluguéis no prazo de até 3 dias da ciência, visando ajustar o valor da taxa de remuneração **GARANTTI**. Caso assim não o faça, os valores relativos a indenização ficarão restritos ao valor do aluguel informado.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO: Em caso de qualquer atraso no repasse dos valores que a Imobiliária venha a receber dos locatários a título de remuneração **GARANTTI** à empresa, fica a Contratada expressamente autorizada a notificar cada um dos locatários e locadores envolvidos em relações locatícias garantidas sobre o ocorrido, viabilizando que cada locatário passe a pagar a remuneração **GARANTTI** diretamente à Contratada, para

manter a garantia, sob pena de exoneração da fiança.
PARÁGRAFO DÉCIMO OITAVO: A imobiliária se compromete a comunicar eventual rescisão de algum contrato de locação, objeto dessa prestação de serviços de forma imediata. Caso assim não faça, somente terá direito à devolução de no máximo duas taxas pagas que antecederem a data do aviso.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

Caberá à **GARANTTI** realizar o serviço de cobrança extrajudicial ou judicial, a fim de negociar o débito informado pela Imobiliária com o locatário junto à Plataforma.
PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **GARANTTI** iniciará a cobrança extrajudicial tão logo receba o AVISO DE INADIMPLEMENTO e toda a documentação necessária para a ação, qual seja: (i) procuração assinada pelo locador; (ii) cópia do docunmento de identificação e do comprovante de endereço do locador; (iii) contrato de administração celebrado entre locador e imobiliária; (iv) contrato de locação; (v) laudo de vistoria inicial; (vi) guias dos encargos em aberto que farão parte da indenização, como cemig, copasa, condomínio ou IPTU.
PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso não haja acordo ou pagamento do valor em aberto, a GARANTTI terá os prazos máximos de (i) 30 (trinta) dias para protestar, em seu nome ou no do Locador, o eventual título decorrente da inadimplência e respectiva inscrição em órgãos de proteção de crédito, como SPC e SERASA; e de (ii) 90 (noventa) dias, para promover o ajuizamento da competente ação judicial de despejo ou despejo cumulada com cobrança, cujos custos com honorários advocatícios será por conta da **GARANTTI**. As custas processuais iniciais e eventualmente o valor de caução a ser depositado, serão adiantadas pela **GARANTTI**, sendo somente o valor das custas deduzido da indenização do produto.
PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso o locatário quite os valores devidos à Imobiliária, após aberto o AVISO DE INADIMPLEMENTO na Plataforma, a **GARANTTI** ficará sub-rogada nos direitos do Locador/Credor, estando autorizada a debitar os valores que tiver adiantado, no cartão de crédito cadastrado na plataforma em nome do locatário ou coobrigado.
PARÁGRAFO QUARTO: A **GARANTTI** não se responsabiliza por quitar valores não pagos pelo(s) locatário(s), caso a Imobiliária não faça a comunicação formal por meio da plataforma, em até no máximo 55 (cinquenta e cinco) dias do vencimento do aluguel ou encargos, conforme data prevista em Contrato de Locação, permanecendo, contudo, responsável pelo pagamento de outros valores vincendos inadimplidos, desde que comunicados na forma e prazo previstos neste Instrumento. Assim, após transcorridos 55 (cinquenta e cinco) dias do vencimento da obrigação, sem que haja a devida comunicação junto à **GARANTTI**, o valor vencido não poderá mais ser contemplado pela garantia ofertada pela **GARANTTI**.
PARÁGRAFO QUINTO: A **GARANTTI** efetuará o pagamento dos débitos do locatário que lhe forem informados, até o limite da garantia, independente se for inadimplemento de forma consecutiva ou não por parte do locatário, desde que a comunicação da inadimplência ocorra na forma e no prazo previstos neste Instrumento.
PARÁGRAFO SEXTO: O limite da indenização será sempre o incialmente pactuado entre as partes, independente de eventual pagamento por parte do Locatário após indenização feita pela **GARANTTI** no curso da locação.
PARÁGRAFO SÉTIMO: Em caso de ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento contra o locatário do imóvel, caberá à **GARANTTI** manter a responsabilidade pelo pagamento dos valores contratados inadimplidos até a efetiva entrega das chaves ao locador, observados os limites de indenização acima previstos, qual seja, a Especificação dos Serviços **GARANTTI** e Remuneração.

CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO DA TAXA DE ADESÃO:

Caberá à Imobiliária optar por cobrar ou não do locatário a taxa de adesão ao produto da **GARANTTI** a cada período de 12 (doze) meses da efetiva contatação, considerando o início ou não do prazo do contrato de locação. A cada novo período será cobrada a referida taxa através do envio de boleto bancário para o e-mail cadastrado na plataforma. Referida taxa será destinada à Imobiliária para custear o trabalho de organização, digitalização e inclusão de documentos na plataforma **GARANTTI**.
PARÁGRAFO PRIMEIRO: Não sendo interesse da Imobiliária receber tal taxa podendo absorver o custo deste serviço em sua equipe, poderá isentar o locatário do pagamento, estando ciente que o não pagamento desta taxa em nada altera as condições deste contrato entre as partes.
PARÁGRAFO SEGUNDO: Nos casos em que houver a rescisão do contrato de locação com a devolução do imóvel por parte do locatário, a **GARANTTI** irá comunicar sobre a rescisão dos serviços perante o locatário, com o cancelamento do débito e eventuais parcelas vincendas das taxas de Adesão no cartão de crédito que estiver cadastrado junto à Plataforma, e providenciará a devolução dos valores devidos ao locatário, caso haja saldo a seu favor, valor este que será calculado de forma proporcional ao tempo restante do contrato com a **GARANTTI** a cumprir.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO DO CONTRATO:

O presente contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, mediante simples notificação ou aviso com antecedência de 30 dias, a ser enviada por e-mail ou notificação escrita.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso a **GARANTTI** rescinda este contrato na vigência da prestação de serviços a ususários/locatários, esta se compromete a responder por todos os termos do contrato celebrado com o locatário até o fim de sua vigência, independente da rescisão deste.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A eventual rescisão da contratação dos serviços **GARANTTI** por parte do locatário, deverá ser comunicada pela Imobiliária à **GARANTTI**, por meio de mensagem eletrônica ou aviso na plataforma.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Estando a imobliária inadimplente com a **GARANTTI** e tendo recebido o valor do locatário, não repassando o valor a **GARANTTI** em até 10 dias, poderá ser rescindido o contrato por parte da **GARANTTI**, sendo que a empresa Contratada poderá notificar tanto o locatário como o locador a respeito do ocorrido, como forma de viabilizar que os mesmos tomem as providências que entenderem pertinentes e mantenham a relação contratual com a **GARANTTI**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A **GARANTTI** poderá rescindir o presente contrato na situação de não pagamento do valor do contrato por parte do locatário, considerando as seguintes situações:

- havendo cancelamento, perda, roubo ou verificação de invalidade do cartão de crédito do locatário ou coobrigado e não tendo o mesmo mais o limite necessário à contratação, deverá apresentar novo cartão com o limite necessário em seu nome ou do coobrigado, no prazo de até 3 (três) dias úteis, a contar do recebimento da notificação por parte da **GARANTTI**. Não sendo indicado novo cartão, a forma de cobrança será automaticamente alterada para boleto a ser pago juntamente com o valor do aluguel do mês vincendo ao ocorrido. Em caso de contestação, por parte do locatário, dos valores lançados no cartão de crédito, por qualquer motivo, sem que haja o novo pagamento ou regularização num prazo de até 3 dias úteis a contar da notificaçao por parte da **GARANTTI**. Não sendo regularizada a situação, a **GARANTTI** enviará comunicado à IMOBILIÁRIA comunicando sobre a alteração na forma de pagamento para boleto, e esta deverá incluir o valor no boleto do próximo aluguel vincendo, visando manter a garantia, sob pena de rescisão;

PARÁGRAFO QUARTO: Será considerado rescindido o presente contrato, no caso de falecimento do locatário e não aprovação do novo cadastro em nome de seus herdeiros ou sucessores dentro dos critérios exigidos pela **GARANTTI**, ressaltando que em nenhuma hipótese haverá indenizações após a data do óbito que tenham ocorrido pela falta de comunicação da imobiliária, sendo que tais valores deverão ser ressarcidos à **GARANTTI**.

PARÁGRAFO QUINTO: Será considerado rescindido o presente contrato no caso de transferência da administração do imóvel por parte da Imobiliária sem que a **GARANTTI** seja comunicada.

PARÁGRAFO SEXTO: Será considerado rescindido o presente contrato caso haja a cessão ou sublocação do imóvel por parte do locatário a terceiros, sem a anuência da **GARANTTI**, podendo inclusive não indenizar o locador em caso de inadimplemento.

CLÁUSULA DÉCIMA – SIGILO E CONFIDENCIALIDADE:

A **GARANTTI** se obriga a preservar os dados e informações a que tiver acesso em razão do objeto do presente contrato, mantendo-os seguros e inutilizáveis para qualquer outra finalidade, de acordo com a legislação vigente.

PARÁGRAFO ÚNICO: As partes contratantes somente poderão usar da imagem uma da outra pra fins de campanhas de marketing, mediante autorizações expressas para tanto.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS:

Este instrumento contempla a negociação integral havida entre as partes, prevalecendo em face de qualquer outra e de qualquer entendimento que não tenha sido formalizado, regendo, para todos os efeitos, a relação contratual entre **GARANTTI** e a parte contratante. Salvo anuência expressa das partes, é vedada a cessão da posição contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As comunicações a serem feitas pelas partes observarão os respectivos endereços eletrônicos cadastrados pelo Locatário e eventual Coobrigado, bem como Imobiliária e Locador, obrigando-se as partes a mantê-los sempre atualizados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Eventual tolerância das partes quanto às obrigações consignadas neste instrumento, especialmente com relação à fase de contratação e renovação dos serviços, não caracterizará novação, prevalecendo para todos os efeitos jurídicos as condições ora estabelecidas e formalizadas.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A **GARANTTI** não se responsabiliza por qualquer informação equivocada sobre os serviços contratados, devendo a Imobiliária zelar pela informação correta aos seus clientes locadores e locatários e, havendo dúvidas, encaminhar a plataforma ou endereço eletrônico acima indicados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ASSINATURA ELETRÔNICA:

As partes declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, formados por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo, em relação ao objeto deste aditivo, quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil. Por fim, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente termo de acordo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO:

As partes elegem o foro da Comarca de Belo Horizonte, para dirimir quaisquer dúvidas sobre o presente contrato, renunciando a qualquer outro, ainda que privilegiado.

CAMPO PARA ADESÃO E ASSINATURAS:

_____

ASSINATURA IMOBILIÁRIA/RESPONSÁVEL:
CNPJ/CPF: