



O Inquilino declara neste ato que recebeu e leu esta Proposta de Adesão na sua íntegra, concordando com seu inteiro teor e não tendo dúvidas sobre suas cláusulas, inclusive aquelas que tratam do pagamento, suspensão e renovação do serviço, dos riscos envolvidos e despesas incluídas ou não no serviço de Fiança Garantida.

TERMOS E REGRAS DA FIANÇA GARANTIDA

Este documento é parte integrante do Contrato de Locação assinado entre Locador e Inquilino, constitui um contrato de garantia locatícia fidejussória e cumpre o papel de trazer as regras da Fiança Garantida. As regras da Fiança Garantida são as vigentes à época da contratação. A seguir, também serão explicados, no detalhe, cada termo marcado em azul no Contrato de Locação envolvendo a Fiança Garantida ou neste **Termo**, para garantir que não existam dúvidas nesse relacionamento de longo prazo. Termos que não estejam definidos aqui terão o significado atribuído no **Contrato de Locação**.

Esse serviço servirá de garantia locatícia e é contratado e pago pelo Inquilino. Embora exista a garantia locatícia, **o Inquilino continua como responsável por fazer todos os pagamentos e cumprir com todas as obrigações do Contrato de Locação**.

1. Definições Gerais

- 1.1. **Contrato de Locação:** é o contrato celebrado entre Locador e Inquilino, que regula as regras da locação e contará com a garantia locatícia **Fiança Garantida**.
- 1.2. **Contrato de Intermediação e Administração da Locação:** é o contrato celebrado entre Locador e Administradora, que regulam as regras do serviço de intermediação e administração da locação.
- 1.3. **Despesas de Contratação Facultativa do Condomínio:** São aquelas despesas incorridas mediante a solicitação pelo inquilino da locação de espaços, prestação de algum serviço ou fornecimento de produto pelo Condomínio.
- 1.4. **Fiança Garantida:** fiança locatícia, contratada pelo Inquilino junto ao **Fiador**, em observância ao disposto no artigo 37, inciso II da Lei do Inquilinato, na qual o Fiador assume o compromisso contratual de garantir os pagamentos devidos pelo Inquilino, enquanto vigente a garantia locatícia e observado o disposto nos itens abaixo.
- 1.5. **Fiador:** GRPQA LTDA, CNPJ: 16.788.643/0001-81, sediada na Rua Girassol, 555, bairro Vila



Madalena, São Paulo - SP, 05433-001.

1.6. **Taxa da Fiança Garantida:** é a taxa devida pelo inquilino referente à contratação da **Fiança Garantida**, informada no momento da contratação da **Fiança Garantida**.

1.7. **Termo:** é o presente TERMOS E REGRAS DA FIANÇA GARANTIDA, que constitui um contrato de garantia fidejussória e estabelece as regras, limites, exclusões e demais regras aplicadas a **Fiança Garantida**.

2. Taxa da Fiança Garantida

2.1. O primeiro pagamento da **Taxa da Fiança Garantida** corresponderá ao valor devido pelo primeiro ano de vigência da **Fiança Garantida** e pode ser feito por PIX ou em cartão de crédito, parcelado em até 12x. A partir do 12º mês de vigência da **Fiança Garantida**, a **Taxa da Fiança Garantida** passa a ser cobrada de forma mensal e o valor passa a integrar o boleto de aluguel e terá como vencimento o dia 7 de cada mês.

2.2. A **Taxa da Fiança Garantida** será reajustada de forma automática a cada 12 meses com base na variação positiva mensal acumulada do IPCA/IBGE.

2.3. O Locador poderá efetuar o pagamento da **Taxa da Fiança Garantida** na hipótese de inadimplência do Inquilino para que a Fiança Garantida permaneça válida.

2.4. A ausência do pagamento do valor devido quando da contratação da **Fiança Garantida** implicará na não ativação da **Fiança Garantida**, sendo referido pagamento condição para o início da vigência da **Fiança Garantida**.

2.5. Ao fazer o pagamento da **Taxa da Fiança Garantida** entendemos que tem ciência e concordou com o presente **Termo**.

2.6. O não pagamento da **Taxa da Fiança Garantida** dentro dos prazos previstos neste Termo, implicará na exoneração do **Fiador** e extinção da **Fiança Garantida**.

2.7. Na hipótese de extinção antecipada da **Fiança Garantida** e desde que não tenha sido pago qualquer valor pelo **Fiador** e o Inquilino esteja quite com suas obrigações no âmbito da **Fiança Garantida** durante sua vigência, o Inquilino fará jus ao reembolso proporcional da **Taxa de Fiança Garantida** quanto aos meses excedentes que já foram pagos. Estes valores serão devolvidos pelo **Fiador** e calculados de forma proporcional aos meses em que os serviços relativos à **Fiança Garantida** foram efetivamente prestados.

2.8. Caso ainda existam débitos em aberto, mesmo após extinção da **Fiança Garantida**, o **Fiador** ficará autorizado a continuar com a cobrança da **Taxa da Fiança Garantida** até a quitação total dos valores devidos pelo Inquilino.

3. Valores garantidos

3.1.A **Fiança Garantida** cobre o pagamento dos seguintes valores inadimplidos pelo Inquilino:

- A. **Aluguel e IPTU**, na **Data do Depósito**, de valores principais devidos e não pagos pelo Inquilino, nos termos do Contrato de Locação;
- B. **Condomínio**, do valor do Boleto de Condomínio referente às despesas ordinárias não pagas pelo Inquilino, ressalvadas as **Multas Condominiais** e **Despesas de Contratação Facultativa**;
- C. **Contas de Consumo** e do prêmio de **Seguro Contra Incêndio**;
- D. **Multa Rescisória**, **se devida**, quando a rescisão for solicitada pelo Inquilino e não paga por ele nos prazos constantes no Contrato de Locação, observado as regras indicadas no presente Termo:
 - a. A **Fiança Garantida** cobrirá o pagamento da **Multa Rescisória** quando (a) o Inquilino concordar em pagá-la, ou (b) a **Administradora** julgar como devida. **A Fiança Garantida não garante outras espécies de multas.**
 - b. A **Fiança Garantida** inclui a multa rescisória devida nos primeiros 12 meses e a devida após o 13º mês em caso de ausência de aviso prévio, conforme disposto no Contrato de Locação. A Multa Rescisória será paga pelo **Fiador**, se devida, quando a rescisão for solicitada pelo Inquilino e não paga por ele nos prazos e termos constantes no Contrato de Locação.
- E. **Custas processuais** e **Honorários de Contratação** das ações extrajudiciais ou judiciais/arbitrais de despejo por falta de pagamento, cumulada ou não com a reparação dos danos causados pelo Inquilino ao final da Locação e cobrança da Multa Rescisória, **desde que referidas ações sejam conduzidas pela Administradora**, na qualidade de representante do Locador; e
- F. **Indenização quanto à reparação de danos ao imóvel**, comprovadamente causados pelo Inquilino e não reparados ou pagos por ele, ao final da Locação, apurados pela **Administradora** com base nas **Vistorias de Entrada e Saída**, desde que não sejam resultantes de incêndio, observado-se as demais regras previstas neste **Termo**.

3.2.A Fiança Garantida garantirá as indenizações decorrentes de danos causados ao imóvel desde que atendida as condições abaixo e considerará o preço informado pela **Administradora** para realização dos serviços necessários para reparar os danos causados pelo Inquilino:

- I. O Inquilino concordar com sua obrigação de pagar;
- II. A **Administradora** julgar como devida a obrigação de pagamento do Inquilino;
- III. Quando determinada como devida a obrigação de pagamento do inquilino mediante sentença transitada em julgado condenando o Inquilino;
- IV. Indenizações referentes aos danos causados a um eletrodoméstico, eletroportátil, ou móvel estão limitadas ao valor de aquisição do bem (comprovado mediante apresentação da nota fiscal) deduzido do valor correspondente ao uso (conforme tabela de depreciação), limitada a R\$2.000,00 por unidade;
- V. Não considerará indenizações quanto à danos não cobertos, indicados no item **"Limitações"**;
- VI. Indenização por danos causados pelo inquilino ao imóvel ou a seus bens internos ficam

- limitadas a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais); e
- VII. Observará as demais limitações previstas no presente [Termo](#).

3.3. Eventuais danos que superem os limites acima não estão cobertos pela Fiança Garantida e deverão ser exigidos diretamente do Inquilino.

4. Limitações

4.1. Não estão cobertos pela Fiança Garantida:

- I. Em relação ao [Aluguel, Condomínio](#), do [IPTU](#), das [Contas de Consumo](#) e do prêmio de [Seguro Contra Incêndio](#), **os valores que não sejam devidos pelo Inquilino ou que não possam ser exigidos deste**;
- II. os valores referentes à [Multas Condominiais e Despesas de Contratação Facultativa](#); e
- III. os valores referentes à [Multa por Rescisão Contratual](#) (i) nos casos de rescisão do Contrato de Locação antes do início da vigência da locação, (ii) nos casos em que a rescisão for solicitada pelo Inquilino com justo motivo jurídico que o isente do pagamento, (iii) oriunda de ações de despejo, independente se cumulado ou não com outros pedidos, (iv) pedido de rescisão feito pelo proprietário por descumprimento de outras obrigações do Inquilino ou (v) caso sua exigibilidade seja contestada pelo Inquilino.

- 4.1.1. Se o Fiador, por qualquer motivo, efetuar o pagamento de valores que **não sejam devidos pelo Inquilino ou que não possam ser exigidos deste** e não for restituído pelo Inquilino, o Locador está ciente de que deverá reembolsá-lo, uma vez que não estão cobertos pela Fiança Garantida.

4.2. Não estão cobertas pela Fiança Garantida as indenizações quanto à reparação de danos ao imóvel decorrentes de:

- I. Problemas que sejam de responsabilidade do proprietário, como os de caráter estrutural (vazamento entre unidades, infiltração, mal funcionamento da rede elétrica, etc.) ou não-estrutural, porém decorrentes de um problema estrutural (como uma parede que necessita acabamento pois apresenta descamação devido a uma infiltração, ou eletrodomésticos queimados em virtude de defeito nas instalações elétricas);
- II. Problemas decorrentes de terceiros não relacionados à locação ou que não guardem relação com o locatário (como vazamento entre apartamentos que atinja a unidade locada, problemas causados ou de responsabilidade do condomínio, problemas causados por procuradores ou prestadores de serviço contratados pelo proprietário, etc);
- III. Problemas nas redes elétrica, hidráulica ou de gás, cuja manutenção seja de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos ou, no caso de condomínios, do administrador legal (como vazamentos na prumada de esgoto do edifício);

- IV. Pintura de ambientes que estejam com as mesmas condições apresentadas na vistoria de entrada (como paredes que se encontravam sem imperfeições no início da locação e continuam assim após a saída do inquilino);
- V. Itens que apresentem desgaste natural do uso (como pequenos riscos em pisos, estofados com cores desbotadas, espelhos com fundo oxidado, objetos deteriorados pela ação do clima, etc.);
- VI. Itens que apresentem pequenos defeitos (como pequenos amassados ou riscos em eletrodomésticos, pequenas lascas em móveis, cortinas com leves desfiados, sofás com pequenas avarias no estofado) mas que não estejam com sua funcionalidade comprometida;
- VII.
- VIII. Utensílios domésticos (como talheres e louças e suporte), materiais de escritório, roupas de cama, mesa ou banho, materiais de limpeza (como vassouras, baldes e rodos);
- IX. Itens decorativos, obras de arte, artigos raros e antiguidades;
- X. Itens com caráter sentimental (como coleções, souvenirs de viagens, artigos de herança);
- XI. Danos nas áreas externas de residências (como piscina, caixa d'água, pintura, paisagismo);
- XII. Danos decorrentes de incêndio, queda de raio e explosão, por qualquer natureza, cuja indenização será feita exclusivamente pelo Seguro Contra Incêndio do Imóvel, caso exista;
- XIII. Danos decorrentes de caso fortuito ou força maior ou de fatos da natureza (como inundações, vendaval, desmoronamento, prejuízos causados por roubo ou furto no imóvel ou pela tentativa de roubo ou furto, mesmo que não consumado); e
- XIV. Exigência de entrega do imóvel com pintura nova ao final do contrato de locação, bem como os custos e despesas dela derivados, cuja responsabilidade é exclusivamente do Inquilino em caso de exigência do Locador presente em Anexo ao Contrato de Locação.

TABELA DE DEPRECIAÇÃO

Item	Idade do item a contar da data de aquisição	Percentual de dedução do valor do item conforme data de aquisição
Eletrodomésticos	Até 1 ano	Não há dedução
	De 1 ano a 3 anos	20%
	De 3 anos a 5 anos	40%
	Mais de 5 anos	80%
Móveis	Até 2 anos	Não há dedução
	De 2 anos a 4 anos	30%
	De 4 anos a 6 anos	40%
	De 6 anos a 8 anos	50%
	Acima de 8 anos	60%

5. Vigência

5.1. **Validade da Fiança Garantida:** A Fiança Garantida será válida pelo prazo do [Contrato de Locação](#) ou até a rescisão do presente [Termo](#), nas hipóteses aqui previstas.

6. Acionamento da Fiança Garantida

6.1. Na hipótese de inadimplência do Inquilino e não pagamento dos valores devidos no âmbito do [Contrato de Locação](#), a [Administradora](#) ou Locador informará o [Fiador](#) e encaminhará toda a documentação de suporte comprovando os valores devidos pelo Inquilino, e o [Fiador](#) procederá com os pagamentos das indenizações financeiras conforme segue:

6.1.1. valores devidos a título de [Aluguel](#) e [IPTU](#) serão pagos até a [Data do Depósito](#) prevista no [Contrato de Intermediação e Administração da Locação](#); e

6.1.2. demais valores, em até 30 (trinta) dias após o recebimento de toda a documentação de suporte.

6.2. Caso o [Fiador](#) pague qualquer valor pela fiança prestada, o [Fiador](#) se sub-rogará com relação aos valores desembolsados no âmbito da garantia locatícia prestada e se operará, de forma automática, a cessão não onerosa de todos os direitos do Locador em relação ao pagamento efetuado, inclusive, mas não se limitando, de eventuais multas penais ou moratórias devidas pelo Inquilino, passando o [Fiador](#) a ser o novo credor em relação aos valores devidos pelo Inquilino.

6.2.1. Se o Inquilino não pagar o [Fiador](#) os valores devidos pelo acionamento da [Fiança Garantida](#), nos prazos indicados na comunicação enviada pelo [Fiador](#), fica desde já estabelecido que o Inquilino arcará com honorários de cobrança, equivalentes a 10% do valor total discutido atualizado se a cobrança for extrajudicial, e 20% para os casos de cobrança judicial ou arbitral.

7. Extinção da Fiança Garantida

7.1. A Fiança Garantida será automaticamente extinta, ficando exonerado o [Fiador](#), nas seguintes hipóteses:

- I. Ao término da sua vigência;
- II. Na hipótese de rescisão do [Contrato de Locação](#) e desocupação do imóvel;
- III. Na hipótese de rescisão do [Contrato de Intermediação e Administração da Locação](#), sem a anuência do [Fiador](#);
- IV. Alteração do [Contrato de Locação](#) sem a anuência do [Fiador](#);
- V. Descumprimento pelo Locador das obrigações assumidas no [Contrato de Locação](#) ou [Contrato de Intermediação e Administração da Locação](#);
- VI. Substituição do inquilino, seja de forma parcial ou integral, sem a anuência do [Fiador](#);
- VII. Caso o Locador ao término da locação se recuse a receber as chaves; ou
- VIII. Não pagamento da [Taxa da Fiança Garantida](#) por mais de 30 (trinta) dias do

vencimento da obrigação.

7.2. A Fiança Garantida poderá ser extinta a qualquer tempo pelo Inquilino se este solicitar o cancelamento deste serviço, desde que o **Fiador** receba o termo de exoneração, com a devida anuênciia do Locador.

7.3.0 Inquilino, ao contratar a **Fiança Garantida**, declara expressamente que está ciente que em caso de exoneração do **Fiador**, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de infração contratual do **Contrato de Locação** e ajuizamento da competente ação de despejo.

8. Disposições Finais e Eleição do Foro

8.1. A Fiança Garantida não é uma apólice de seguro. Caso o Locador deseje proteger o imóvel para além das indenizações cobertas pela Fiança Garantida, o QuintoAndar recomenda que o Locador adquira uma apólice de seguro que cubra o Locador e sua propriedade por possíveis danos ao imóvel causados pelo Inquilino.

8.2. Este **Termo** não visa, em nenhuma hipótese, constituir uma oferta de seguro, não constitui um seguro ou um contrato de seguro, e não substitui um seguro que o Locador ou Inquilino tenha adquirido ou possa vir a adquirir.

8.3. Caso este **Termo** seja atualizado, a alteração será publicada na **Plataforma**. O **Fiador** se reserva, desde já, o direito de atualizar e alterar o conteúdo do presente **Termo**, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, disponibilizando a sua nova versão na **Plataforma**. Eventuais alterações substanciais do presente **Termo** não serão aplicadas às contratações já vigentes, na hipótese de não haver aceitação expressa por parte do Locador e Inquilino.

8.4. O **Fiador** se reserva o direito de modificar ou rescindir este **Termo**, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, se: (i) este **Termo** for interpretado como uma oferta de seguro ou como termos que constituem um seguro, um contrato de seguro ou um contrato de serviço de seguro por uma autoridade governamental ou regulatória; (ii) for solicitado que o **Fiador** obtenha uma autorização, licença ou permissão de qualquer tipo para continuar a fornecer os serviços previstos neste **Termo**; ou (iii) um tribunal ou árbitro considerar que as previsões deste Termo violam a legislação aplicável. Se o **Fiador** modificar ou rescindir este **Termo** de acordo com o exposto acima, o **Fiador** efetuará o pagamento de todas as indenizações cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data de vigência da referida modificação ou rescisão, exceto se o referido processamento for proibido por lei, regulamentação, ordem ou decreto de qualquer autoridade ou órgão governamental.

8.5. **Múltiplas Partes:** Havendo mais de um Inquilino, todos declaram-se solidários entre si e concedem poderes de representação recíprocamente para todos os fins relacionados a este **Termo**. Desta forma, fica desde já convencionado que na hipótese de mais de um Inquilino, todos são procuradores entre si, de forma que não é necessária a notificação de todos os Inquilinos para ciência das comunicações realizadas pelo Fiador, bastando que apenas um deles seja informado, o que vinculará todos os demais.

8.6. **Cessão Contratual:** As partes do Contrato de Locação autorizam o **Fiador** a ceder sua

posição contratual ou qualquer de seus direitos e/ou obrigações, parcial ou total, decorrentes deste [Termo](#), a seu exclusivo critério e sem restrição alguma. O Inquilino não pode ceder ou transferir os direitos e obrigações previstos neste Termo sem o prévio consentimento do [Fiador](#).

- 8.7. **Outorga de Poderes:** O [Fiador](#) pode assumir os direitos e responsabilidades em caso do imóvel se encontrar com características de abandono e/ou flagrante mau uso, ou ainda, em casos de prisão (provisória ou em sede de execução penal) ou óbito dos possuidores do imóvel, sendo autorizado e nomeado desde já pelo Inquilino afiançado o [Fiador](#) como seu bastante procurador com poderes especiais para imissão da posse do bem.
- 8.8. **Eleição de Foro:** Para a resolução de quaisquer conflitos judiciais decorrentes deste [Termo](#), fica eleito o foro em que estiver localizado o Imóvel alugado, prevalecendo sobre qualquer outro.