

# CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE ASSESSORIA E FIANÇA LOCATÍCIA IMOBILIÁRIA

Por intermédio deste **Contrato de Prestação de Assessoria e Fiança Locatícia Imobiliária**, doravante denominado **CONTRATO**, as **PARTES**, quando citadas em conjunto, ou **OUTRA PARTE**, quando por si só, abaixo qualificadas:

**VIRTUS INOVA SIMPLES (IS), Operadora de Crédito**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 55.501.614/0001-49, com sede na Alameda Rio Negro, nº 1.030, Conj. 2.034, em Alphaville, CEP 06.454-000, no município de Barueri, Estado de São Paulo, doravante denominada **VIRTUS**, e;

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº XX.XXX.XXX/0001-XX, com sede na Rua XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nº XXX, bairro, CEP XX.XXX-XXX, na cidade de XXXXXXXXX, Estado do XXXXXXXXXX, doravante denominada **IMOBILIÁRIA**, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos por seu representante legal, **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**, brasileiro/a, profissão, portador da Carteira de Identidade RG nº XXXXXXXXXXXXX – SSP, inscrito no Ministério da Fazenda sob o CPF nº XXX.XXX.XXX-XX, CRECI XX nº XXXXXXXX, com domicílio profissional no mesmo endereço.

**RESOLVEM** celebrar, na melhor forma de direito, e guardando a sua execução com fundamentos do Código Civil Brasileiro, em especial com base nos princípios da probidade e da boa-fé, conforme preceitua seu art. 422, o presente **CONTRATO**, inclusive objetivando prevenir futuros litígios, observando as cláusulas e condições a seguir descritas.

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

**1.1.** O presente **CONTRATO** tem por objeto a formalização de parceria comercial entre as **PARTES**, em que cabe:

**1.1.1.** à **VIRTUS** indenizar a **IMOBILIÁRIA**, e/ou **LOCADOR**, pelos prejuízos advindos do inadimplemento de aluguéis e/ou demais acessórios do **Contrato de Locação Imobiliária**, assim como de eventuais danos sofridos pelo imóvel objeto do referido contrato de locação, dentro das condições e dos limites máximos contratados.

**1.1.2.** à **VIRTUS**, prestar a devida assessoria e consultoria no ramo de garantias para locações imobiliárias, oferecendo a análise de crédito de

candidatos a inquilinos da **IMOBILIÁRIA** celebrante deste, assim como os serviços de prestação de garantia locatícia, estipulado na modalidade descrita no inciso II do art. 37 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, e em conformidade com os limites dos contratos de garantias locatícias imobiliárias associados ao **Contrato de Locação Imobiliária**, celebrado entre **LOCATÁRIO** e **IMOBILIÁRIA**.

**1.1.3.** à **IMOBILIÁRIA** ofertar a garantia locatícia proposta pela **VIRTUS** objetivando a celebração do seu **Contrato de Locação Imobiliária** com garantias.

**1.2.** Quando eleita a garantia locatícia da **VIRTUS** o referido **Contrato de Locação Imobiliária** torna-se parte aderente e indissociável do presente **CONTRATO**.

**1.3.** Toda e qualquer alteração do referido **Contrato de Locação Imobiliária**, no período de vigência das garantias **VIRTUS**, deverá ser comunicada em até 10 (dez) dias úteis sob pena de supressão do dever de indenizar, cabendo o direito da **VIRTUS** submeter à análise a alteração proposta e, sendo o caso, alterar ou refutar a continuidade das garantias já contratadas, sem prejuízo dos valores já pagos até este tempo.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DA REPRESENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

**2.1.** A **IMOBILIÁRIA** declara, **DE FORMA INEQUÍVOCA**, estar investida de poderes de representação legal do proprietário do imóvel residencial, objeto do **Contrato de Locação Imobiliária Residencial**, referido na cláusula anterior, com a formalização de devido **instrumento de procuração**, para, entre outros poderes, contratação de garantia locatícia junto à **VIRTUS**.

**2.2.** Quando eleita a garantia locatícia da **VIRTUS** o referido **instrumento de procuração** torna-se parte aderente e indissociável do presente **CONTRATO**.

**2.3.** A falta da devida procuração, com documento devidamente celebrado na forma da lei, exonera a **VIRTUS** de toda e qualquer obrigação garantícia contida no presente **CONTRATO** e referente ao **Contrato de Locação Imobiliária Residencial** específico ao caso.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DA ANÁLISE E DOS CRITÉRIOS PARA CELEBRAÇÃO DO PRESENTE CONTRATO**

**3.1.** Da mesma forma que a **IMOBILIÁRIA** se reserva ao direito de aceitar ou não um **LOCATÁRIO**, conforme seus critérios e diretrizes para figurar como inquilino de seus imóveis postos à locação, a **VIRTUS** se reserva ao pleno direito de somente aceitar a pessoa do **LOCATÁRIO**, seja ela física ou jurídica, após realizar a própria análise criteriosa e, por meio das informações e documentações enviadas pela **IMOBILIÁRIA**, sem descartar outras formas de investigação e consulta dos riscos envolvidos, assim como solicitação de outros documentos e informações. Dessa forma não há o que se falar em prejuízos ou danos sofridos, seja de qualquer natureza, pela **IMOBILIÁRIA**, assim como pelo **LOCATÁRIO**, em caso de negativa de cadastro.

## **CLÁUSULA QUARTA – DA OPERACIONALIZAÇÃO DO OBJETO DO PRESENTE CONTRATO**

**4.1.** As **PARTES** declaram inequivocamente que possuem condições logísticas, administrativas e legais, assim como infraestrutura suficiente para a realização, cumprimento e concretização das devidas e pertinentes atribuições para execução e promoção da parceria comercial descrita na Cláusula Primeira. Da mesma forma as **PARTES** reconhecem e assumem que todo e qualquer investimento, mesmo que eventual e/ou necessário, feito ou contratado durante a vigência do presente **CONTRATO** para realização de suas obrigações são e/ou serão de inteira responsabilidade de cada **PARTE** que os fizerem, não tendo a **OUTRA PARTE** qualquer obrigação solidária, exceto mediante a formalização de devido termo aditivo.

## **CLÁUSULA QUINTA – DOS CUSTOS E DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS E PARALEGAIS**

**5.1.** Com relação às questões legais as **PARTES** estipulam, por força do presente **CONTRATO**, que:

**5.1.1.** não se estabelece vínculo empregatício, tornando-os expressamente inexistentes, assim como toda e qualquer relação entre os colaboradores, funcionários, empregados, contratados, mesmo que em regime temporário e/ou terceirizado, prepostos e/ou representantes das **PARTES**, cabendo a cada uma delas as suas próprias obrigações legais, assumindo a sua total e integral responsabilidade de forma exclusiva pelo cumprimento e/ou pagamento de todas as obrigações e/ou compromissos, vencidos ou vincendos, de qualquer natureza, exonerando totalmente a **OUTRA PARTE** dessa responsabilidade, ainda que de forma subsidiária ou solidária.

**5.1.2.** as **PARTES** são responsáveis por prever e quitar os devidos tributos, taxas, impostos, encargos e demais cobranças obrigatórias, sejam legais ou paralegais, sobre a execução dos seus contratos, sejam entre si e/ou entre cada uma das **PARTES** e terceiros, não havendo, portanto, incidências tributárias e

demais encargos similares a serem pagos de forma solidária. Todas as responsabilidades decorrentes de quaisquer tributos, existentes ou que venham a ser alterados e/ou criados, correrão por conta exclusiva das necessidades de prestação de contas, de cobrança e de recolhimento de cada uma das **PARTES** e de acordo com a legislação em vigor.

**5.1.3.** as **PARTES** poderão prever o repasse de impostos nos custos operacionais.

## **CLÁUSULA SEXTA – DAS CONDIÇÕES GERAIS**

Sem prejuízo de outros, previstos no presente **CONTRATO**, são direitos e obrigações das **PARTES**:

Sem prejuízo de outros, previstos no presente **CONTRATO**, são direitos e obrigações das **PARTES**:

**6.1.** O pagamento das indenizações apresentadas nas ocorrências levará em consideração os valores máximos dos limites contratados para cada **Contrato de Locação Imobiliária** específico;

**6.2.** A vigência das garantias locatícias contratadas pela **IMOBILIÁRIA**, junto à **VIRTUS**, cessará impreterivelmente com o fim do contrato de locação ou, quando ocorrer de forma antecipada, com a efetiva desocupação do imóvel pelo **LOCATÁRIO**;

**6.3.** Nos casos em que o **LOCATÁRIO** continuar habitando o imóvel após o fim da vigência do **Contrato de Locação Imobiliária** as garantias locatícias contratadas junto a **VIRTUS** **jamais serão renovadas automaticamente**. Cabe a **IMOBILIÁRIA** comunicar a **VIRTUS** a continuidade da locação, em até 72 (setenta e duas) horas após o fim da vigência, não importando se for em dias úteis ou finais de semana, para que seja realizada nova avaliação de risco, ficando, assim, a garantia original estendida até a **VIRTUS** responder a nova análise. No caso de aceite, podendo haver novas condições, as garantias locatícias vigerão por prazo nunca superior a 12 (doze meses) a contar do primeiro dia após o término da vigência do **Contrato de Locação Imobiliária**, ou, se de forma antecipada, até a efetiva entrega do imóvel pelo **LOCATÁRIO**. No caso de não aceite as garantias encerrar-se-ão imediatamente às 23h59 do dia do envio, por e-mail, da comunicação de negativa da proposta por parte da **VIRTUS**;

**6.4.** No caso de aceite, por parte da **VIRTUS**, da nova proposta de garantias locatícias para os contratos de aluguel que passarem a ser por tempo indeterminado, a **IMOBILIÁRIA** terá 72 (setenta e duas) horas, não importando se for dias úteis para confirmar o aceite, sendo considerada a ausência de resposta como plena concordância tácita, fazendo obrigação contratual entre as **PARTES**. No caso de não aceite, por parte da **IMOBILIÁRIA**, as garantias encerrar-se-ão às 23h59 do dia do



comunicado, mantendo-se a obrigação de quitação do valor integral referente ao mês da última parcela do **Contrato de Locação Imobiliária**;

**6.5.** O valor da parcela **VIRTUS**, referente às coberturas e garantias, sempre será devido de forma integral referente ao mês do seu encerramento, não sendo considerado cálculo *pro-rata die*;

**6.6.** Nos casos em que o **LOCATÁRIO** permaneça no imóvel após a vigência do **Contrato de Locação Imobiliária**, passando este a ser por tempo indeterminado, fica previamente acordado que **IMOBILIÁRIA**, e/ou proprietário do imóvel, e **VIRTUS** procederão com nova análise e, sendo aceita, formalização de nova garantia locatícia com vigência máxima de 12 (doze) meses, podendo encerrar-se antecipadamente a este prazo caso o **LOCATÁRIO** deixe o imóvel;

**6.7.** A cobertura praticada pela **VIRTUS** nos casos de multa por rescisão contratual em **Contratos de Locação Imobiliária** que se tornaram por tempo indeterminado serão no máximo no valor de 01 (um) aluguel, praticado à época da rescisão, e se não houver aviso prévio de 30 (trinta) dias praticado pelo **LOCATÁRIO**;

**6.8.** Os valores máximos dos limites de cobertura, assim como os valores das parcelas, serão sempre atualizados quando o valor do aluguel for corrigido a maior, sendo vedado correção a menor. Dessa forma a **IMOBILIÁRIA** deve sempre comunicar à **VIRTUS** o novo valor do aluguel corrigido, em no máximo 15 (quinze) dias úteis, sob pena de ter o contrato cancelado ou os valores das garantias locatícias reduzidos em 10% (dez por cento) sem prejuízo do reajuste da referida parcela e demais sanções, como a cobrança integral de valores retroativos;

**6.9.** Os limites dos valores máximos contratados para cada contrato de locação específico sofrerão descontos conforme forem realizados os pagamentos das indenizações das ocorrências, não havendo possibilidade de reintegração de qualquer montante durante a vigência do contrato, exceto quando houver restituição compensatória para **VIRTUS**. Da mesma forma não serão realizados pagamentos de indenizações que ultrapassem o valor máximo da responsabilidade contratada;

**6.10.** No caso de a **IMOBILIÁRIA** apresentar ocorrência para indenização, existindo algum boleto em aberto, sem a devida quitação, as **PARTES** concordam que a **VIRTUS** poderá suspender o pagamento das coberturas contratadas até a devida quitação, ou fazer compensação financeira com as devidas sanções, correções monetárias e juros de mora;

**6.11.** Nos casos em que houver necessidade de ingressar com medidas judiciais ou extrajudiciais os valores referentes às custas judiciais e honorários advocatícios poderão ser descontados do limite do valor máximo da garantia locatícia contratada;

**6.12.** A **IMOBILIÁRIA**, e/ou **LOCADOR**, deverá manter cadastro com dados pessoais do **LOCATÁRIO** atualizado, a cada período de 06 (seis) meses, conforme **Anexo I**;

**6.13.** A **IMOBILIÁRIA** deverá fazer constar em seu Contrato de Locação Imobiliária cláusula em que o **LOCATÁRIO** consente em receber citações, intimações, notificações, comunicados por meio digital, como aplicativos de Whats App Web e Telegram, assim como por e-mail, mesmo após 12 (doze) meses do término da vigência do contrato de locação ou da saída efetiva do imóvel, assim como o reconhecimento da natureza de título extrajudicial do Contrato de Locação Imobiliária, conforme o inciso VIII do art. 784 do CPC, como também a concordância com o protesto notarial em caso de dívida não paga após 30 (trinta) dias do seu vencimento;

**6.14.** Com relação à multa por inadimplemento da obrigação de alugueres em atraso o percentual máximo é limitado a 10% (dez por cento);

**6.15.** Com relação à multa por inadimplemento das obrigações acessórias, tais como IPTU, condomínio, taxa de lixo e outras em atraso o percentual máximo é limitado a 2% (dois por cento);

**6.16.** O serviço de limpeza do imóvel objeto do Contrato de Locação Imobiliária será considerado, para fins de cálculos da indenização, como reparos e será limitado ao valor máximo de R\$300,00 (trezentos reais);

**6.17.** A **VIRTUS** se reserva ao direito de não indenizar quaisquer valores referentes à fatura de concessionária de serviços públicos, tais como água/esgoto (saneamento), energia elétrica, gás, telefonia, internet, seguro de qualquer natureza ofertado por terceiros, fundo de reserva, fundo de conservação, contribuição de melhoria e outras obrigações da mesma espécie e de caráter personalíssimo do **LOCATÁRIO** e/ou do **LOCADOR**. No caso de valores referentes somente à água/esgoto (saneamento) e gás, quando incorporados ao valor do condomínio, terá garantia locatícia indenizada;

**6.18.** As vistorias, tanto de entrada quanto a de saída, devem ser realizadas dentro dos **Padrões VIRTUS de Vistorias**, com obrigatoriedade de imagens, sejam fotos ou vídeos, e que demonstrem inequivocamente a real situação do imóvel. A não realização de imagens, sejam fotos ou vídeos, que demonstrem inequivocamente a real situação do imóvel incorrerá na perda da garantia locatícia referente aos danos ao imóvel. Na ausência de imagens da vistoria, para manutenção da devida garantia locatícia, a **IMOBILIÁRIA** e/ou o **LOCADOR** deverão justificar formalmente as razões dessa ausência e/ou incompletude, apresentando documentação alternativa, tais como notas fiscais de reparos realizados anteriormente e declarações de terceiros, como profissionais e/ou técnicos especializados e que permita a comprovação do estado do imóvel. Nos casos em que o Contrato de Locação Imobiliária seja de transferência de outra garantia e já esteja em vigência não serão exigidas vistorias de entrada dentro dos **Padrões VIRTUS de Vistoria**. Renovações de contratos não serão consideradas transferência;

**6.19.** Mesmo quando em desconformidade com os **Padrões VIRTUS de Vistoria**, a **VIRTUS** compromete-se a analisar os documentos apresentados pela

**IMOBILIÁRIA** e/ou pelo **LOCADOR**, mantendo a garantia aos danos ao imóvel de forma discricionária e excetuando os casos em que fique comprovada má-fé e/ou tentativa de ocultação de informações;

**6.20.** Quando a responsabilidade pela execução das vistorias for da **IMOBILIÁRIA** e/ou **LOCADOR**, a **VIRTUS** sempre deverá ser notificada imediatamente em caso de dificuldades para realização dentro dos padrões estabelecidos;

**6.21.** O cálculo para indenização relativa à multa referente à cláusula penal por descumprimento contratual contida no Contrato de Locação Imobiliária celebrado entre **LOCATÁRIO** e **IMOBILIÁRIA** e/ou proprietário do imóvel, será, no máximo, sobre o valor relativo a 03 (três) alugueres base se dessa forma registrado em contrato de locação;

**6.22.** Contratos de Locação Imobiliária sem previsão de multa por descumprimento contratual não terão direito à indenização por este motivo;

**6.23.** Quando o **LOCATÁRIO** contestar com razão, a **VIRTUS** se reserva ao direito de não garantir as coberturas contratadas em caso de Contrato de Locação Imobiliária com dupla garantia, sejam as contidas no art. 37 da Lei nº 8.245/91, seja na forma de cobrança adiantada, mesmo que do primeiro aluguel, assim como não se obriga a devolução de qualquer valor pago pelo **LOCATÁRIO** ou **IMOBILIÁRIA**;

**6.24.** Pautar as relações e comunicações entre as **PARTES**, assim como com terceiros de qualquer natureza, em tratando-se de tema pertinente à esta relação, pelos princípios de ética, da boa-fé e do profissionalismo, tomando todas as medidas necessárias para que sejam atingidos os fins e objetivos do presente **CONTRATO**, comprometendo-se, ainda, a disponibilizar as informações e dados necessários para que a **OUTRA PARTE** possa cumprir com suas obrigações;

**6.25.** Não fazer promessa de qualquer natureza em nome ou lugar da **OUTRA PARTE**, salvo se previamente acordado entre as **PARTES** por meio escrito, sob pena de arcar com as penalidades ou sanções previstas em lei ou no presente **CONTRATO**;

**6.26.** Comunicar imediatamente a **OUTRA PARTE**, sempre que necessário, as dificuldades que possam estar interferindo na melhor compreensão e condução dos fins e objetivos do presente **CONTRATO**, inclusive apresentando questionamentos por e-mail e/ou solicitação de reuniões, presenciais e/ou virtuais, para dirimir, desde toda e qualquer ínfima questão até maiores dúvidas;

**6.27.** Apontar o e-mail e endereço, assim como eleger pessoa capacitada legalmente e responsável por responder pela **PARTE** para troca de comunicações e tomada de decisões;

**6.28.** Executar distintamente as obrigações pertinentes a cada **PARTE** garantindo o cumprimento dos dispositivos legais do presente **CONTRATO** nos seus estritos termos, salvo em razão de justo motivo devidamente comprovado;

**6.29.** Abster-se de praticar quaisquer atos que possam interferir negativamente na imagem da **OUTRA PARTE**, assim como na de seus produtos e/ou serviços, responsabilizando-se integralmente pelas consequências legais, civil e criminal, pelo seu descumprimento;

**6.30.** Informar à **OUTRA PARTE** todo e qualquer fato relevante e que possa influenciar no devido cumprimento do presente **CONTRATO**, principalmente a ausência da quitação das obrigações financeiras, após a data de seu vencimento, relacionadas ao **Contrato de Locação Imobiliária**, citado no item 1.1.1 da Cláusula Primeira, dentro do período estipulado;

**6.31.** Não utilizar o nome da **OUTRA PARTE**, assim como referir-se ou citá-la em mensagens públicas de qualquer natureza sem autorização expressa e por escrito da **PARTE** detentora de seus direitos, salvo nos casos de propagandas ou publicidade vinculadas ao objeto do serviço prestado;

**6.32.** Fornecer informações claras, precisas e transparentes aos **LOCATÁRIOS** e proprietários de imóveis, quando vinculados ao presente **CONTRATO**, a respeito de seus direitos, deveres e garantias;

**6.33.** Atender, na execução do presente **CONTRATO**, ao que determina a legislação aplicável, correndo por conta das **PARTES** as responsabilidades exclusivas de todas as obrigações, inclusive as de natureza fiscal ou parafiscal, e demais obrigações de qualquer natureza que possam afetá-las, ficando certo que a **PARTE** culpada será responsável pelas perdas e danos que sobrevenham do inadimplemento a que venha a dar causa;

**6.34.** Eximir-se de fazer declarações e/ou divulgações, ou permitir que seus funcionários, colaboradores, terceirizados e/ou prepostos as façam, ao público, às autoridades governamentais, aos órgãos de imprensa ou a quem quer que seja, relativamente às marcas, produtos ou serviços sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da **OUTRA PARTE**, excetuada a hipótese de previsão expressa em contrário na ação comercial;

**6.35.** Informar a **OUTRA PARTE**, **num prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas**, toda vez em que autoridade governamental e/ou ordem judicial determinar apresentação de toda e qualquer explicação e/ou documentação referente ao presente **CONTRATO** e/ou aos seus efeitos;

**6.36.** Nos casos de judicialização da contestação de valores que o **LOCATÁRIO** entender como não devidos, e com decisão favorável ao seu pleito, a **VIRTUS** está exonerada de manter a obrigação da garantia pertinente ao(s) item(ns) contestado(s);

**6.37.** Nos casos em que a **VIRTUS** tiver pago à **IMOBILIÁRIA** todo e qualquer valor de natureza indenizatória, e que, por ventura tenha sido contestado judicialmente pelo **LOCATÁRIO**, e tenha a contestação acatada pelo Juízo competente, fica a **IMOBILIÁRIA** obrigada a ressarcir a **VIRTUS** dos valores discutidos e deferidos judicialmente.



## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DA IMOBILIÁRIA

**7.1.** Manter o cadastro com os dados pessoais do **LOCATÁRIO**, conforme **Anexo I**, sempre atualizado a cada 06 (seis) meses, declarando, ainda, que a sua obtenção ocorreu de forma lícita, autorizada pelos seus titulares e em conformidade com a legislação aplicável em vigor, de modo que possam ser compartilhados e utilizados pela **VIRTUS** para a oferta de garantia locatícia e para o cumprimento das obrigações contidas nos termos e condições do presente **CONTRATO**;

**7.2.** Fornecer todas as informações e documentos necessários e solicitados para que a **VIRTUS** proceda à análise de aceitação do cadastro do **LOCATÁRIO**. Da mesma forma fornecer à **VIRTUS** todas as informações requisitadas e pertinentes para manutenção de banco de dados;

**7.3.** Informar a **VIRTUS** a respeito de toda e qualquer situação que possa alterar as condições do presente **CONTRATO**, bem como todo e qualquer evento duradouro que possa, no futuro, resultar em dano ao imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, e que esteja em desacordo com o referido pacto;

**7.4.** Fornecer ao **LOCATÁRIO**, assim como ao proprietário do imóvel, objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, sempre que solicitado, toda e qualquer informação a respeito de seus direitos e obrigações, observando clara e atentamente os direitos e obrigações pertinentes a cada um deles, eximindo-se de repassar informações diversas e que não estejam no seu escopo de direitos e obrigações;

**7.5.** Informar o **LOCATÁRIO**, por escrito e de maneira discriminada, o valor da parcela contratada pela garantia locatícia, com identificação da razão social da **VIRTUS**, assim como o prazo de duração;

**7.6.** Informar ao **LOCATÁRIO** as disposições que acarretam no cancelamento das suas condições garantidoras no presente **CONTRATO**;

**7.7.** Pagar em dia as parcelas referentes aos **Contratos de Locação Imobiliária** com garantia da **VIRTUS**, ou com os devidos acréscimos pela mora, no valor integral;

**7.8.** Informar a **VIRTUS**, num prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, toda vez que houver reajuste de aluguel, assim como o índice de correção usado e o novo valor da obrigação, sob pena de pagar juros moratórios pela diferença dos valores e tempo de mora pela parcela não reajustada, além de outras sanções contidas no presente **CONTRATO**;

**7.9.** Assim que tomar conhecimento, comunicar **imediatamente** à **VIRTUS** sobre toda e qualquer ocorrência que leve, ou que, com considerável risco possa levar, ao acionamento das garantias ao imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**,

aderente ao presente **CONTRATO** e nele dispostas, sob pena de ser considerado desídia e ter as garantias suspensas;

**7.10.** Assim que tomar conhecimento, comunicar **imediatamente** à **VIRTUS** sobre toda e qualquer ocorrência que leve à rescisão do presente **CONTRATO**, sob pena de ser considerado desídia e ter as garantias suspensas;

**7.11.** Fornecer à autoridade pública e/ou ao juízo demandante toda e qualquer informação solicitada e pertinente ao objeto do presente **CONTRATO**, mesmo sem comunicação prévia a **VIRTUS**, todavia não deixando de informá-la posteriormente e no prazo de 48 (quarenta e oito) horas;

**7.12.** Quando for o caso, sempre informar de forma clara e precisa a identidade visual e razão social da **VIRTUS** em material gráfico impresso ou digital de promoção ou propaganda, nunca em tamanho inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da identidade visual da **IMOBILIÁRIA**, sob pena de se obrigar a refazer o material ou ser impedida de usá-lo;

**7.13.** A **IMOBILIÁRIA** tem prévia permissão expressa e anuência da **VIRTUS** para divulgar sua identidade visual e os seus serviços e/ou produtos, desde que em ambiente e divulgação relativos ao mercado imobiliário. Qualquer ação de divulgação fora desse contexto exigir-se-á prévia autorização por escrito da **VIRTUS**;

**7.14.** Eximir-se de cobrar do **LOCATÁRIO** todo e qualquer valor além daquele relativo à parcela da garantia locatícia contratada, assim como dupla garantia, sob pena de perda do direito ao pagamento da garantia locatícia pertinente, sem afetar na obrigação de quitação das parcelas até o fim do contrato;

**7.15.** Eximir-se de vincular obrigatoriamente a contratação da garantia locatícia da **VIRTUS** a qualquer de seus serviços e/ou produto;

**7.16.** Respeitar e seguir rigorosamente todas as diretrizes e condições do presente **CONTRATO**, assim como as legislações pertinentes ao caso e contidas no ordenamento jurídico brasileiro;

**7.17.** Averiguar e vistoriar periodicamente, dentro dos limites legais de sua competência, a destinação do uso do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;

**7.18.** Quando for o caso de necessitar impetrar ação judicial em face do **LOCATÁRIO** para cobrança de débitos referentes ao **Contrato de Locação Imobiliária**, conceder aos advogados indicados pela **VIRTUS** a devida procuração advocatícia para essa finalidade;

**7.19.** Acrescentar ao **Contrato de Locação Imobiliária** as seguintes diretrizes:

i. A inclusão de todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos que habitarão o imóvel como inquilinos do **Contrato de Locação Imobiliária**;

ii. Quando for aluguel em nome de Pessoa Jurídica incluir o nome dos sócios, na qualidade de inquilinos, no **Contrato de Locação Imobiliária**;

iii. Fazer constar que o(s) **LOCATÁRIO(S)** consente(m) em receber citações, intimações, notificações, comunicados por meio digital, como aplicativos de Whats App e Telegram, assim como por e-mail, mesmo após 12 (doze) meses do término da vigência do contrato de locação ou da saída efetiva do imóvel;

iv. Que a comunicação oficial entre **LOCATÁRIO** e **IMOBILIÁRIA**, **mesmo após o término da relação contratual entre ambos**, será feita por e-mail, ferramenta pela qual serão enviados os boletos com a cobrança dos valores referentes ao aluguel e acessórios;

v. Fazer constar que o(s) **LOCATÁRIO(S)** reconhece(m) a natureza de título extrajudicial do **Contrato de Locação Imobiliária**, conforme o inciso VIII do art. 784 do CPC, assim como concorda(m) com o protesto notarial de título em caso de dívida não paga após 30 (trinta) dias do seu vencimento;

vi. Os percentuais de 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) para os casos de cobranças extrajudiciais e judiciais, respectivamente;

vii. a obrigação do(s) **LOCATÁRIO(S)** em repassar as informações pessoais a cada 06 (seis) meses visando manter o cadastro sempre atualizado;

viii. Especificação clara das datas contratadas, de início e fim da vigência, do **Contrato de Locação Imobiliária**, sem necessidade de documentação suplementar;

ix. a obrigação do(s) **LOCATÁRIO(S)** em informar de forma imediata à **IMOBILIÁRIA** e/ou **LOCADOR** casos de falecimento de inquilino e/ou divórcio, separação ou fim de união estável.

## **CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DA VIRTUS**

**8.1.** Analisar as propostas enviadas pela **IMOBILIÁRIA**, certificando-se de sua viabilidade e, quando aceita, informar a quem de direito validando o devido contrato de garantia locatícia e dando início aos seus efeitos;

**8.2.** Informar à **IMOBILIÁRIA** o motivo da recusa, quando for o caso;

**8.3.** Solicitar para **IMOBILIÁRIA** mais informações e/ou documentos, quando entender pertinente;

**8.4.** Uma vez validado o devido contrato de garantia locatícia, cumpri-lo conforme as suas diretrizes;

**8.5.** Fornecer à **IMOBILIÁRIA**, ao **LOCATÁRIO**, assim como, quando couber, ao proprietário do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, informações claras e precisas sobre as condições contratadas;

8.6. Realizar os pagamentos compensatórios, quando necessários e dentro dos limites e prazos contratados, enquanto o **LOCATÁRIO** estiver habitando o imóvel, não importando se houve a exoneração da figura de fiador do Contrato de Locação Imobiliária;

8.7. Quando for o caso, comunicar ao **LOCATÁRIO**, via e-mail registrado em contratos, com cópia para **VIRTUS**, assim como ao proprietário do imóvel objeto do Contrato de Locação Imobiliária, aderente ao presente **CONTRATO**, a falta de pagamento de três parcelas recolhidas pela **IMOBILIÁRIA** e não repassada a **VIRTUS**;

## CLÁUSULA NONA – DAS ESPÉCIES DE GARANTIAS LOCATÍCIAS AO ALUGUEL E ACESSÓRIOS

9.1. A **VIRTUS** opera com 03 (três) faixas de garantia locatícia. Todas elas calculadas com base no valor do aluguel base definido no Contrato de Locação Imobiliária, aderente ao presente **CONTRATO**.

9.1.1. Aluguel base é aquele definido em contrato de locação sem os devidos descontos vinculados à condições específicas.

9.2. O presente CONTRATO, assim como as indenizações pagas pela VIRTUS, não isentam o LOCATÁRIO do dever de cumprir com suas obrigações contidas no referido Contrato de Locação Imobiliária Residencial, assim como da obrigação de ressarcimento.

9.3. As faixas de garantia são:

Percentual sobre o valor do aluguel base Valor da Parcela <sup>1</sup>	Valores garantidos para indenizações
7%	até 18 vezes o aluguel base
9,5%	até 24 vezes o aluguel base
10,5%	até 30 vezes o aluguel base

*1 – mais custos operacionais*

## CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA LOCATÍCIA AOS DANOS NO IMÓVEL E DEMAIS SITUAÇÕES

10.1. A **VIRTUS** oferece garantia aos possíveis danos ocorridos no imóvel, e que não estejam inclusos nas condições de **EXCLUSÕES DA GARANTIA LOCATÍCIA AOS DANOS AO IMÓVEL**, listadas na Cláusula Décima Segunda. Para efeitos de administração da **VIRTUS** os casos envolvendo multas por descumprimento do contrato de locação, incluído também os atos administrativos e de cobranças judiciais e extrajudiciais, assim como os custos operacionais para realização de obras, consertos e reparos estão inclusos na presente cláusula.



**10.2.** Os reparos dos possíveis danos ocorridos no imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, ficam condicionados da seguinte forma:

<b>TABELA DE VALORES DE RESSARCIMENTO DE DANOS</b>	
<b>TIPO DE REPARO/SERVIÇO</b>	<b>VALOR MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO<sup>2</sup></b>
<b>Pintura Interna</b>	<b>até 03 alugueres base</b>
<b>Pintura Externa</b>	<b>até 03 alugueres base</b>
<b>Danos Prediais</b>	<b>até 04 alugueres base</b>
<b>Multas e Penalidades Contratuais</b>	<b>até 03 alugueres base</b>
<b>Atos Administrativos e/ou Judiciais</b>	<b>até 04 alugueres base</b>

*2 – valores sujeitos à alterações conforme reajuste do aluguel.*

**10.3.** Os valores descritos na Tabela de Valores de Ressarcimento de Danos não são cambiáveis, mantendo-se rigorosamente em seus patamares, não importando o montante final de cada componente a ser indenizado.

**10.4.** Quando houver ocorrência com danos ao imóvel necessário a apresentação de 02 (dois) orçamentos realizados por empresas idôneas e com diferentes CNPJs e em formulário com timbre.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS COBRANÇAS DAS PARCELAS, DOS REPASSES, DAS GRATIFICAÇÕES E DAS SANÇÕES**

**11.1.** Quando devidamente celebrado o Contrato de Garantia Locatícia aderente ao **Contrato de Locação Imobiliária**, caberá à **IMOBILIÁRIA** proceder imediatamente a cobrança das referidas parcelas, junto aos **LOCATÁRIOS**, e realizar o devido repasse para **VIRTUS**;

**11.2.** A primeira parcela deverá ser cobrada de forma integral referente ao mês de início da locação, não importando se o **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, iniciou-se no primeiro ou no último dia do mês, não sendo aceito o cálculo do valor *pro rata* na parcela inicial ou em qualquer outra;

**11.3.** Nos casos em que os **LOCATÁRIOS** quitarem as parcelas da garantia locatícia contratada, mas a **IMOBILIÁRIA** não fizer o repasse, a **VIRTUS** reserva-se ao direito de tolerar até o 14º dia da mora para casos em que houver a apresentação de ocorrências sem a incidência das devidas sanções, exceto os juros pelos encargos de mora – 2% (dois por cento) de multa e 4,5% (quatro e meio por cento) ao mês.

**11.4.** Se houver a apresentação da ocorrência após o 14º dia da mora, além dos juros pelos encargos de mora, descrito no item 11.3, será cobrado uma multa de 20% (vinte por cento) do valor total do(s) boleto(s) para proceder com a análise da ocorrência.

**11.5.** Nos casos em que ocorrer a situação descrita no item 11.4, o valor do ressarcimento da garantia locatícia contratada preverá o desconto do valor total do(s)

boleto(s) em atraso, já acrescido das devidas sanções. Quando houver mais de um boleto em atraso a multa sancionatória de 20% (vinte por cento) será calculada sobre o valor total da dívida.

**11.6.** A multa de 20% (vinte por cento) não será cobrada para as ocorrências apresentadas após 30 (trinta) dias da data do pagamento do boleto com mais de 14 (quatorze) dias em atraso.

**11.7.** Se a mora persistir por mais de 09 (nove) meses, por culpa da **IMOBILIÁRIA**, a **VIRTUS** reserva-se ao direito de, de maneira discricionária, rescindir o presente **CONTRATO**, sem prejuízo de promover a cobrança dos valores dos débitos não quitados pelas vias extrajudicial e/ou judicial. As **PARTES** acordam no presente momento que, caso a **VIRTUS** tenha que realizar cobranças de débitos não quitados pela via judicial, será acrescido, a título de multa, 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, mais custas notariais e/ou judiciais e honorários advocatícios.

**11.8.** Ao celebrar um Contrato de Garantia Locatícia **VIRTUS**, aderente ao **Contrato de Locação Imobiliária**, caberá à **IMOBILIÁRIA** receber, a título de gratificação, o **BÔNUS VIRTUS**, no valor da sua primeira parcela. Da mesma forma a **IMOBILIÁRIA** fará jus à mesma gratificação a cada aniversário do referido contrato, quando a vigência for maior que 12 (doze) meses. Nos casos de vigência menor 12 (doze) meses, ou menor que múltiplos de 12 (doze), a gratificação será proporcional.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS EXCLUSÕES DA GARANTIA LOCATÍCIA AOS DANOS AO IMÓVEL**

**12.1.** Com relação à reparação dos possíveis danos ocorridos no imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, e de seus bens internos, fica condicionada aos termos, condições e exclusões:

**12.2.** O presente **CONTRATO não cobrirá custos**, em hipótese alguma, nos seguintes casos:

- i. Toda e qualquer taxa administrativa cobrada pela **IMOBILIÁRIA**, pelo proprietário, ou por representante legal destes, exceto a taxa de administração avençada com o proprietário do imóvel locado e descrito no **Contrato de Administração de Locação Imobiliária**, celebrado entre proprietário e **IMOBILIÁRIA**.
- ii. Todo e qualquer valor, seja na forma de custas e/ou taxa administrativa cobrada pelo condomínio ou por terceiros, inclusive entes públicos, e que visam o recebimento de despesas administrativas inerentes ao imóvel, assim como despesas extrajudiciais ou mesmo judiciais, a não ser as pertinentes às ações de cobrança do **LOCATÁRIO** de débitos vencidos;
- iii. Valores referentes a bônus e/ou descontos perdidos pelo atraso do aluguel e/ou demais acessórios, mesmo quando estiver previsto no valor do aluguel base, mas ressarcidos até 07 (sete) dias do vencimento;

- iv. Danos ao mobiliário, eletrodomésticos e/ou enxovais pertencentes ao imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;
- v. Danos decorrentes de estragos, avarias e/ou destruição originados por falta de manutenção ou desgastes por tempo de uso de peças, equipamentos, sistemas e/ou partes da edificação do imóvel, salvo quando estiverem devidamente comprovados na Vistoria de Entrada que sofreram a devida manutenção no momento do início do **Contrato de Locação Imobiliária** e/ou quando apresentados devidos documentos complementares, como laudos técnicos, relatórios fotográficos e outros que demonstrem **de forma inequívoca** a existência dos danos não provocados por desgaste natural e/ou pela falta de manutenção pelo locatário;
- vi. Danos ao imóvel que não estiverem devidamente demonstrados pelo **Padrão VIRTUS de Vistorias**;
- vii. Pela ausência de vistoria no **Padrão VIRTUS de Vistorias**, exceto quando o contrato de garantia vier migrado de outra garantidora e/ou nas condições dos itens 6.17 e 6.18;
- viii. Pela impossibilidade de comprovação do dano pelo laudo no **Padrão VIRTUS de Vistorias**;
- ix. Seguro de qualquer natureza;
- x. Relógios de Luz, registros de água e/ou caixas de fusíveis;
- xi. Caixas de gordura, fossas sépticas, caixas d'água, piscinas, fontes, hidromassagens, ofurôs, saunas e afins;
- xii. Multas aplicadas por convenção condominial ainda que não que tenham sua origem em comportamento infracional do **LOCATÁRIO**, de seus familiares e/ou ainda por pessoas a ele ligadas;
- xiii. Faturas de consumo de concessionárias de serviços públicos, como energia elétrica, água/saneamento, gás, telefonia, internet, etc. Água/esgoto (saneamento) e gás, quando incorporados ao valor do condomínio, a garantia locatícia indenizará;
- xiv. Faturas relativas a fundo de reserva, fundo de conservação, contribuição de melhoria e outras obrigações da mesma espécie e de caráter personalíssimo do **LOCATÁRIO** e/ou do **LOCADOR**.
- xv. Impostos, tributos e/ou taxas estatais, salvo IPTU e desde que tenha expressa previsão no **Contrato de Locação Imobiliária**;
- xvi. Todo e qualquer dano sofrido pelo imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO** e que tenha como proveniência a exposição natural da(s) edificação(ões) às intempéries meteorológicas e condições climáticas, tais como temperaturas positivas e negativas excessivas, chuva, vento, geada, granizo, neve, umidade, sequeidão e etc., assim como danos ocorridos por conta de infiltração e vibração do solo, poluição e etc.;
- xvii. Danos sofridos por conta de armazenamento ou manuseio, dentro do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, de materiais químicos proibidos e/ou restritos, assim como de material radioativo, drogas e entorpecentes ilícitos;

- xviii. Danos causados por armas em geral, principalmente de fogo, explosivos e/ou munições;
- xix. Danos causados por terceiros, tais como vizinhos e visitas, acidentes originados fora do perímetro do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, assim como vandalismo, depredação, pichação, expropriação, despojo e etc.;
- xx. Danos ocorridos por razões de causas naturais, mesmo que no telhado, tais como enchentes, desmoronamentos, furacões, vendavais, maremotos, tsunamis, tempestades de chuva e/ou granizo, queda de raios, queda de meteoros, lixo espacial, terremotos, erupções vulcânicas, tempestades de neve e outras situações análogas;
- xxi. Danos provocados por queda de balões;
- xxii. Danos decorrentes de problemas de caráter estrutural do imóvel, tais como vazamentos entre unidades, infiltração, mal funcionamento da rede hidráulica e/ou elétrica, etc., e/ou mesmo não-estrutural, porém decorrentes de um problema estrutural, como por exemplo, paredes e/ou tetos que necessitam de acabamento por apresentarem descamação devido a uma infiltração, umidade, etc.;
- xxiii. Danos ocorridos por razões de caso fortuito ou força maior, exceto quando o **LOCATÁRIO** ou outros moradores do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, tenham dado causa;
- xxiv. Danos causados por reformas, consertos e realização de benfeitorias sem o conhecimento da **VIRTUS** e sem a sua expressa anuência por escrito;
- xxv. Valores pela desvalorização venal e/ou mercadológica do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, por qualquer natureza;
- xxvi. Dívidas e danos referentes a vagas autônomas para guarda de objetos e/ou estacionamento de veículos, assim como espaços autônomos, de qualquer natureza ou para toda e qualquer finalidade, apartados exceto quando vinculados ao imóvel pelo **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;
- xxvii. Todo e qualquer dano proveniente de incêndio, não importando se a origem do fogo for interna ou externa ao imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;
- xxviii. Danos originados por razão ou consequência de atos hostis, mesmo os praticados pelo poder público, tais como operações de forças de segurança, civis e militares, tumultos generalizados, atos terroristas, turbação, revolução, rebelião, insurreição, greves, passeatas, comícios públicos e demais casos análogos;
- xxix. Danos originados nas redes elétrica, de abastecimento de água/saneamento, de gás, telefonia e outras, e cuja a manutenção seja de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos e fornecedoras, do proprietário ou mesmo do condomínio onde localiza-se o imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;



- xxx.** Danos nas redes elétrica, de abastecimento de água/saneamento, de gás, telefonia e outras, mesmo localizadas dentro do perímetro do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, mesmo que consistam em avaria aparente ou acabamento externo;
- xxxí.** Despesas de ordem artística e/ou personalíssima como pinturas de painéis, murais, vitrais e etc., seja em paredes, muros, portas, mobiliários, vidros, janelas e etc., mesmo que estejam contidas no laudo de vistoria de entrada com fotos e imagens;
- xxxii.** Com mobiliário, eletrodomésticos, obras de artes, enfeites, enxovais, utensílios de cozinha e/ou banheiro, cortinas, tapetes, jogos de cama, mesa e banho, lustres e luminárias de luxo e/ou peça única e demais itens que não estejam relacionados à estrutura da edificação ou terreno;
- xxxiii.** Todos e quaisquer valores devidos e que tenham seu fato gerador em data anterior à contratação da garantia locatícia prestada pelo presente **CONTRATO**, mesmo que suas consequências venham a ocorrer na vigência deste;
- xxxiv.** Todo e qualquer valor devido pelo **LOCATÁRIO** e que tenha sua origem na utilização diversa do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária** àquela para qual foi declarada no momento da sua contratação e aderente ao presente **CONTRATO**;
- xxxv.** Em caso de condomínios danos prediais em estruturas apartadas do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, e aderente ao presente **CONTRATO**;
- xxxvi.** Em caso de apartamentos e afins, pintura e consertos externos;
- xxxvii.** Danos em imóveis contíguos ao imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, e aderente ao presente **CONTRATO**, mesmo que gerados no imóvel alugado e por ato do **LOCATÁRIO**;
- xxxviii.** Danos ao imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, e aderente ao presente **CONTRATO** que tenham origem em obras e/ou atos de terceiros;
- xxxix.** Danos morais, danos estéticos, danos materiais a terceiros e lucros cessantes;
- xl.** Valores locatícios inadimplidos e que não tenham sido comunicados pela **IMOBILIÁRIA** à **VIRTUS** no prazo máximo designado no presente **CONTRATO**;
- xli.** Valores decorrentes de reformas ou benfeitorias, mesmo que de caráter necessário e/ou útil, no imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;
- xlii.** Valores decorrentes de acidentes ou consequências advindas de reformas ou benfeitorias, mesmo que de caráter necessário e/ou útil, no imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, e que tenham sido acordados entre o **LOCATÁRIO** diretamente com a **IMOBILIÁRIA**, ou com o proprietário, sem anuência da **VIRTUS**.
- xliii.** Dos casos ocorridos durante o período entre a efetiva desocupação do imóvel, por parte do **LOCATÁRIO**, e a data da devolução das chaves, quando comprovada simulação e/ou falsidade de informações desse prazo.

**12.3.** Os casos omissos, ou que não estejam claramente cobertos, ou estejam excluídos por este contrato, deverão ser analisados com razoabilidade e deverão manter a interpretação com base nos princípios emanados da probidade e da boa-fé objetiva, conforme art. 422 do Código Civil.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES ENTRE AS PARTES**

**13.1.** As comunicações/notificações, decorrentes do presente **CONTRATO**, entre as **PARTES** serão feitas por carta registrada e/ou e-mail, sendo consideradas como validamente recebidas mediante a confirmação de recebimento pela **OUTRA PARTE**. Os endereços e e-mails, para os quais as comunicações/notificações devem ser remetidas, poderão ser alterados, devendo as **PARTES** informar a **OUTRA PARTE** acerca das alterações, no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis contados a partir da referida alteração.

Pela **VIRTUS**

Alameda Rio Negro, nº 1.030, Conj. 2.034, Alphaville, CEP 06.454-000, Barueri-SP

e-mail: *contratos@virtus.net*

Pela **IMOBILIÁRIA**

Rua XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nº XXX, Complemento, Bairro, CEP XX.XXX-XXX, Cidade-Estado

e-mail:

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS PRAZOS PARA SOLICITAÇÃO DAS GARANTIAS POR PARTE DA IMOBILIÁRIA**

**14.1.** A **VIRTUS** ressarcirá os casos previstos dentro das garantias contratadas mediante a apresentação da devida demanda, pelos canais oficiais das **PARTES**, e respeitando os prazos definidos na presente Cláusula;

**14.2.** No que tange às ocorrências a **IMOBILIÁRIA** deverá comunicar a **VIRTUS**, por meio do e-mail *contratos@virtus.net*, todo e qualquer caso de falta de pagamento dos encargos do **LOCATÁRIO** com relação às obrigações previstas no **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, num prazo de até 14 (quatorze) dias após a constituição da mora, para que o ressarcimento ocorra até a data de vencimento do aluguel subsequente;

**14.3.** Caso a comunicação ocorra a partir do 15º dia após a constituição da mora a **VIRTUS** reserva-se ao direito de realizar o pagamento da garantia, no caso do aluguel, somente no decorrer do mês posterior ao mês vincendo da obrigação não quitada. No caso de mora de condomínio a **VIRTUS** realizará o pagamento até a data de vencimento da obrigação subsequente;

**14.4.** Se o prazo da comunicação ultrapassar a data da obrigação vincenda, mas não ultrapassar os prazos de penalidades, a **VIRTUS** realizará o pagamento da garantia, quando for o aluguel, somente 90 (noventa) dias após a comunicação da mora, por parte da **IMOBILIÁRIA**. No caso de mora de condomínio e seguro incêndio a **VIRTUS** realizará o pagamento em até 15 (quinze) dias após a comunicação da mora por parte da **IMOBILIÁRIA**;

**14.5.** Independente do prazo utilizado pela **IMOBILIÁRIA** para reportar os atrasos de pagamentos dos alugueres e devidos acessórios, respeitando o prazo limite estipulado na presente Cláusula, a **VIRTUS** garantirá o seu ressarcimento até o limite contratado;

**14.6.** No que tange os danos ao imóvel e garantidos pelo presente **CONTRATO** a **IMOBILIÁRIA** deverá apresentar em até 30 (trinta) dias a demanda devidamente embasada, com comparativos discriminados entre as vistorias de entrada e saída, sob pena de a **IMOBILIÁRIA** arcar com 20% (vinte por cento) dos referidos valores;

**14.7.** No que tange as análises dos danos ao imóvel a **VIRTUS** tem prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar do seu recebimento, para realizar a devida análise, podendo inclusive solicitar documentação suplementar, gerando prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos para análise, quando já findos o prazo protocolar de 30 dias ou simplesmente acrescentando os dias faltantes para o décimo dia;

**14.8.** A partir da data da efetiva desocupação do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, ou da comprovada devolução das chaves, cessará toda e qualquer obrigação da **VIRTUS** com relação ao pagamento de alugueres e acessórios;

**14.9.** A execução dos serviços necessários para reparar os danos consentidos pela **VIRTUS** será de responsabilidade da **IMOBILIÁRIA**, ou do próprio proprietário. É necessário a apresentação de 02 (dois) orçamentos. A **VIRTUS**, de forma discricionária, se reserva ao direito de comparar os orçamentos apresentados com os preços praticados no mercado à época da indenização, assim como poderá ceder a equipe própria para realização do serviço;

**14.10.** O prazo máximo para acionamento das garantias locatícias acordadas no presente **CONTRATO**, sejam de alugueres e/ou acessórios, assim como de danos ao imóvel, é de 120 (cento e vinte) dias, contados do fato gerador, seja o início da mora e/ou a efetiva desocupação do imóvel, por parte do **LOCATÁRIO**, ou devolução das chaves. Toda e qualquer solicitação de garantia locatícia apresentada após o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar do seu fato gerador, será considerada prescrita não tendo mais a **VIRTUS** qualquer obrigação legal de cumpri-la;

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA VIGÊNCIA**

**15.1.** O presente **CONTRATO** terá vigência atrelada aos **Contratos de Locação Imobiliária** vigentes e garantidos pela **VIRTUS**. Na hipótese de não haver um único contrato de garantia locatícia prestada pela **VIRTUS** junto à **IMOBILIÁRIA** o presente **CONTRATO** ficará sobrestado por no máximo 06 (seis) meses, tendo sua rescisão realizada espontaneamente sem necessidade de qualquer aviso prévio;

**15.2.** Os contratos de prestação de garantia locatícia aderentes aos **Contratos de Locação Imobiliária** terão sua vigência sujeitadas ao exato tempo de duração das referidas locações, jamais retroagindo à data anterior a sua assinatura, assim como jamais alcançando data posterior ao seu fim, terminando impreterivelmente, não importando se antes do fim do prazo de locação, com a saída do **LOCATÁRIO** do imóvel;

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RENOVAÇÃO DAS GARANTIAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**16.1.** Todas as renovações e/ou prorrogações das garantias locatícias propostas pelo presente **CONTRATO** junto aos **Contratos de Locação Imobiliária**, deverão, impreterivelmente, passar por nova análise da **VIRTUS**, com a confirmação por escrita do aceite de renovação e/ou prorrogação sendo, desde já, consideradas inválidas e sem efeitos jurídicos toda e qualquer “renovação automática”, conforme condições dos itens 6.2, 6.3, 6.4 e 6.5 da Cláusula Sexta;

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS CAUSAS DE RESCISÃO DO CONTRATO DE GARANTIAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**17.1.** O Contrato de Garantias Locatícias poderá ser rescindido, de forma natural, imediata e irreversível, exonerando a **VIRTUS** de toda e qualquer obrigação contratada, que venha a ocorrer após a fato gerador da rescisão, pelas seguintes razões:

- i.** Pela rescisão em comum acordo entre os celebrantes do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;
- ii.** Pela rescisão do **Contrato de Locação Imobiliária** com fundamento no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 8.245/91;
- iii.** Pela rescisão do contrato de prestação de serviços celebrado entre a **IMOBILIÁRIA** e o proprietário do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;
- iv.** Pelo falecimento do **LOCATÁRIO**, ressalvado o disposto no §2º do Art. 12 da Lei nº 8.245/1991, que prevê a continuidade do contrato com o cônjuge, companheiro, descendentes ou ascendentes que comprovem relação de dependência econômica e coabitação no imóvel locado, desde que submetidos à análise de crédito pela **VIRTUS** nos termos deste instrumento. Em caso de



não aprovação, a garantia locatícia será extinta após o prazo legal de 30 (trinta) dias da comunicação formal à IMOBILIÁRIA, sem prejuízo das obrigações financeiras vincendas.

**Parágrafo único.** A IMOBILIÁRIA obriga-se a comunicar o falecimento do LOCATÁRIO à VIRTUS, por escrito e com comprovação documental (certidão de óbito), no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis** contados da ciência do óbito, sob pena de multa no valor de **20% (vinte por cento) do aluguel vigente**, além da suspensão temporária das garantias até a regularização da comunicação.

- v. Pela não aprovação de análise de crédito do sucessor contratual do **LOCATÁRIO** falecido, seja cônjuge, filhos, pais, irmãos ou mesmo terceiros, aptos a assumir as responsabilidades legais do **Contrato de Locação Imobiliária**;
- vi. Pela não aprovação de análise de crédito do sucessor contratual do **LOCATÁRIO**, em caso de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, obrigando-se a **VIRTUS** a manter a figura do fiador tão somente pelo prazo legal definido no §2º do art. 12 da Lei no 8.245/91;
- vii. Pelo descobrimento, por parte da **VIRTUS**, que a **IMOBILIÁRIA** e/ou proprietário de imóvel, mesmo por meio de seus representantes legais, usaram e/ou fizerem declarações, inverídicas, inexatas e/ou omitiram circunstâncias que possam influir na aceitação da proposta e/ou no valor da parcela, além de a **VIRTUS** ficar desobrigada a efetuar o pagamento das garantias contratadas no presente **CONTRATO**, sem prejuízo da obrigação de pagamento da parcela vencida;
- viii. Pelo esbulho possessório do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;
- ix. Pela comprovada sublocação do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;
- x. Pela destinação diversa do imóvel referido no **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;
- xi. Pelo uso do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, para armazenamento de produtos químicos inflamáveis, material radioativo, drogas e entorpecentes ilícitos, ou ainda como cativo para indivíduo sequestrado;
- xii. Pela comprovada inviabilidade de uso ou acesso ao imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, por mais de 180 (cento e oitenta) dias por razões de causas naturais, tais como enchentes, furacões, vendavais, terremotos, erupções vulcânicas, tempestades de neve e outras situações análogas;
- xiii. Pela comprovada inviabilidade de uso ou acesso ao imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, por mais de 180 (cento e oitenta) dias, por razões de caso fortuito ou força maior, não importando se o **LOCATÁRIO** tenha dado causa;
- xiv. Pela realização, sem aviso prévio e concordância da **VIRTUS**, ambos por escrito, de expressivas reformas e benfeitorias, mesmo que de caráter

necessário e/ou útil, no imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**;

- xv.** Pelo uso do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, como fábrica, oficina, ateliê e/ou linha de produção comercial, mesmo que em nível artesanal, e sem o prévio conhecimento e autorização, por escrito, da **VIRTUS**;

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA MIGRAÇÃO DO CONTRATO DE GARANTIAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**18.1.** A **IMOBILIÁRIA** e/ou **LOCADOR** podem optar pela migração das garantias locatícias contratadas junto ao **Contrato de Locação Imobiliária** durante a sua vigência, desde que o faça com aviso prévio à **VIRTUS**, por escrito, com mínimo de 60 (sessenta) dias, ficando obrigada a quitar os valores das coberturas referentes ao mês do anúncio da migração e também do mês subsequente;

**18.2.** Sendo feito comunicado de migração da **IMOBILIÁRIA** e/ou **LOCADOR** com parcelas em aberto será cobrada multa de 50% do débito não quitado, sem prejuízo das demais sanções previstas na presente cláusula.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS CAUSAS DE EXONERÇÃO DA VIRTUS DA FIGURA DO FIADOR DO LOCATÁRIO**

**19.1.** Sem desonerar-se de suas obrigações contratuais com a **IMOBILIÁRIA** e/ou proprietário do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, a **VIRTUS** reserva-se ao direito de exonerar-se da figura do fiador do **LOCATÁRIO**, que passará à condição de “inquilino sem garantias locatícias”, previstas no art. 37 da Lei nº 8.245/91, nos seguintes casos:

**19.1.1.** Pelo atraso do primeiro aluguel e/ou acessórios, desde que devidamente previsto no **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, por período superior a 10 (dez) dias do seu vencimento;

**19.1.2.** Pelo atraso, não necessariamente consecutivos, de 02 (dois) alugueres, ambos por prazo superior a 30 (trinta) dias a contar da data dos respectivos vencimentos;

**19.1.3.** Pelo uso do imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, aderente ao presente **CONTRATO**, como fábrica, oficina, ateliê e/ou linha de produção comercial, mesmo que em nível artesanal, e sem o prévio conhecimento e autorização, por escrito, da **VIRTUS**;

**19.1.4.** Pelo descobrimento, por parte da **VIRTUS**, do uso de documentos ou informações falsas, assim como por declarações inexatas, incompletas ou

omissão de circunstâncias, por parte do **LOCATÁRIO**, e que possam influenciar na aceitação da proposta;

**19.2.** No caso de ocorrer a exoneração da **VIRTUS** da figura do fiador do **Contrato de Locação Imobiliária** a **IMOBILIÁRIA** e/ou o proprietário comprometem-se a comunicar o **LOCATÁRIO**, por meio escrito e com confirmação de recebimento, em até 10 (dez) dias úteis, a contar do 30º dia de atraso do segundo aluguel e/ou acessório, não importando se de forma consecutiva, para que apresente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, nova modalidade de garantia locatícia exigida pela Lei nº 8.245/91;

**19.3.** O descumprimento do prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar do 30º dia de atraso do segundo aluguel e/ou acessório, não importando se de forma consecutiva, para informar da exoneração da figura do fiador, por parte da **VIRTUS**, para o **LOCATÁRIO** para que apresente nova modalidade de garantia locatícia acarretará em multa, suportada pela **IMOBILIÁRIA** e/ou **LOCADOR**, no valor de 20% (vinte por cento) de um aluguel vigente à época do fato;

**19.4.** A ausência de comunicação, em prazo superior a 30 (trinta) dias, a contar do 30º dia de atraso do segundo aluguel e/ou acessório, não importando se de forma consecutiva, para o **LOCATÁRIO**, para que este apresente nova modalidade de garantia locatícia, acarretará em multa, suportada pela **IMOBILIÁRIA** e/ou **LOCADOR**, no valor de 02 (dois) alugueres (o último valor vigente), assim como nas medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS AÇÕES DE COBRANÇA DO LOCATÁRIO**

**20.1.** A **VIRTUS** assume integralmente os custos e a gestão dos processos administrativos, extrajudiciais e judiciais relacionados à cobrança de inadimplementos do **LOCATÁRIO**, incluindo custas cartorárias e demais despesas legais pertinentes ao Contrato de Locação Imobiliária vinculado a este instrumento.

**20.2.** Para garantir eficiência e expertise especializada nos processos de cobrança, a **VIRTUS** disponibilizará seu corpo jurídico qualificado para atuar como representante legal da **IMOBILIÁRIA** e/ou do proprietário. Caso a **IMOBILIÁRIA** ou o proprietário prefiram indicar outro advogado de sua confiança, deverão comunicar formalmente à **VIRTUS**, que avaliará a indicação em até 10 (dez) dias úteis, preservando o direito de recusa caso identifique conflito de interesses ou incompatibilidade com as diretrizes técnicas e estratégicas adotadas para a cobrança.

**20.3.** A **VIRTUS** compromete-se a:

- i. Fornecer transparência em todas as etapas do processo;
- ii. Priorizar soluções ágeis e alinhadas aos interesses da **IMOBILIÁRIA**;
- iii. Cobrir integralmente os custos advocatícios quando utilizar seus próprios representantes legais.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA NOVAÇÃO**

**21.1.** A tolerância da **VIRTUS** não implica, de forma alguma, em renúncia, perdão, alteração do pactuado, mormente novação do presente **CONTRATO**. Toda e qualquer alteração do presente **CONTRATO** só será firmada e aceita com o devido adendo contratual.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA CONFIDENCIALIDADE DO PRESENTE CONTRATO**

**22.1.** As **PARTES**, seja pessoalmente ou por seus representantes, parceiros, prepostos, subcontratados ou empregados, comprometem-se a manter confidencialidade sobre quaisquer dados ou informações, identificados ou não como confidenciais, incluindo dados pessoais, obtidos em razão do presente **CONTRATO**, reconhecendo que não poderão ser divulgados ou fornecidos a terceiros, salvo com expressa autorização, por escrito, da **PARTE** interessada, ou nos casos em que a autoridade competente do poder público requisitar, assim como por ordem judicial. Mesmo após o término do presente **CONTRATO**, a obrigação de confidencialidade prevista nesta cláusula permanecerá em vigor pelo prazo de 10 (dez) anos contados da data do seu término, excetuando-se deste prazo os dados pessoais e demais informações de clientes e outros que, por sua natureza, deverão ter o sigilo preservado em caráter permanente.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA PROTEÇÃO E DO TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS CONTIDOS NO PRESENTE CONTRATO**

**23.1.** A **VIRTUS** realizará o tratamento dos dados pessoais das **PARTES** do presente **CONTRATO**. Caso os dados pessoais fornecidos sejam relativos a crianças ou adolescentes, o responsável legal autoriza o seu tratamento, tendo a **VIRTUS** o compromisso de tratar tais dados observando o melhor interesse da criança. O tratamento de dados pessoais será executado de acordo com os princípios e obrigações legais estabelecidos pela Lei nº 13.709/2018, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD. Os dados pessoais poderão ser compartilhados, na medida do necessário, com parceiros e prestadores de serviço, assim como poderão ser cedidos em parte em sua totalidade quando solicitados por órgão e representantes legais e pertinentes do poder público ou ainda solicitados por meio de notificação judicial. Os dados serão mantidos pelo banco de dados da **VIRTUS** por até 5 (cinco) anos após o término da vigência do presente **CONTRATO**;

**23.2.** A **IMOBILIÁRIA** e/ou **LOCADOR**, na qualidade de controlador, concorda(m) em nomear a **VIRTUS** e seus colaboradores como seu(s) operador(es) no que tange o tratamento de dados pessoais do(s) **LOCATÁRIO(S)** conforme o inciso VII do art. 5º da Lei nº 13.709/18 enquanto durar a vigência do presente contrato.



## CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO FORO

**24.1.** As **PARTES** elegem o foro da comarca onde localiza-se a sede/matriz da **IMOBILIÁRIA** ou residência principal do proprietário do imóvel, para dirimir todo e qualquer questionamento inerente ao presente **CONTRATO**, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**24.2.** Quando tratar-se de ação relativa ao imóvel objeto do **Contrato de Locação Imobiliária**, o foro será o da comarca onde este se localiza.

As **PARTES** contratantes confirmam que leram e compreenderam o conteúdo do presente **CONTRATO**, tomando ciência de suas cláusulas, condições e obrigações que recaiam sobre si, particularmente ou em conjunto, assim como a respeitá-las e cumpri-las, sendo obrigados a guardar, assim como na sua conclusão, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé, em acato ao art. 422 do Código Civil.

As **PARTES** supracitadas têm entre si, justo e contratado, firmado o presente **CONTRATO**, em duas vias de igual teor e forma, ao final assinadas e qualificadas.

Barueri-SP, 00/00/2025.

**VIRTUS INOVA SIMPLES (IS)**  
**CNPJ nº 55.501.614/0001-49**

**IMOBILIARIA**  
**CNPJ nº XX.XXX.XXX/0001-XX**  
**NOME DO REPRESENTANTE LEGAL**  
**CPF nº XX.XXX.XXX-XX**

## ANEXO I – FICHA CADASTRAL DO LOCATÁRIO

**Nome completo, sem abreviações e erros de escrita**

**CPF, RG (com indicação de dígito e UF) CNH, CTPS com PIS/PASEP**

**Registro Profissional (OAB, CREA, CRM, etc)**

**Endereço Residencial caso seja diferente do endereço de locação**

**Av./Rua, nº, complemento, bairro, CEP, cidade e Estado**

**Telefones, fixo e celular, com DDD**

**e-mail pessoal e profissional**

**Local de trabalho (nome da empresa)**

**Data da contratação**

**Cargo/função**

**Renda comprovada**

**Endereço profissional**

**Av./Rua, no, complemento, bairro, CEP, cidade e Estado**

**Telefones, se tiver, com o ramal**

**Verificar o status do estado civil do Locatário. Se casado ou vivendo em união estável, formalizada ou não, pegar os mesmos dados do cônjuge/companheiro.**

**Necessário pegar fotocópia do RG e CPF, de preferência na CNH, do Locatário e Cônjuge/Companheiro (quando for o caso).**

A ficha cadastral do inquilino, assim como do cônjuge/companheiro, quando for o caso, é de suma importância para o processo de cobrança dos débitos referentes ao contrato de locação. Por isso contamos com a compreensão da imobiliária parceira para realizar a coleta desses dados, dando mais suporte para **VIRTUS** e tornando o acordo comercial mais sustentável e profícuo para ambos.

## ANEXO II – PADRÃO DE VISTORIAS

A VIRTUS, objetivando assegurar o direito à garantia aos danos do imóvel, assim como dar mais transparência às análises, exige que as vistorias, tanto de entrada quanto a de saída, sejam registradas em imagens claras, seja em foto e/ou em vídeo, para que todas as partes envolvidas, seja a VIRTUS, a IMOBILIÁRIA, o LOCATÁRIO, o LOCADOR, ou representantes devidamente nomeados para tanto, possam assegurar-se da lisura de todos os processos, desde o registro das vistorias, até a análise de pagamento das coberturas.

Da mesma forma a VIRTUS solicita veementemente que as imagens colhidas na Vistoria de Saída sejam feitas em mesmo ângulo e distância, em comparação às imagens colhidas na Vistoria de Entrada, sem que haja impedimentos para coleta de quantas imagens forem necessárias das mais variadas formas.

A ausência de imagens nas vistorias não invalida ou anula o direito à garantia aos danos do imóvel, entretanto comprometem fortemente a aceitação dessa cobertura por parte da VIRTUS.