

Termos e condições gerais da garantia de locação da **SAFE CAPITAL** ao locatário



LOCATÁRIO(A)(S) - TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS DOS SERVIÇOS SAFE CAPITAL

Pelo presente instrumento eletrônico, a **SAFE CAPITAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.647.890/0001-94, com sede na Av. Paulista, 1636, Sala 1105 - Paulista Corporate Cerqueira Cesar, São Paulo - SP, 01310-200. (doravante “**SAFE CAPITAL GARANTIA LOCATÍCIA**”), apresenta os Termos e Condições Gerais dos Serviços **SAFE CAPITAL** (doravante “Instrumento”).

O aceite deste Instrumento significa que o Usuário está de acordo com os termos e condições a seguir expostos, passando a estar sujeito a eles por toda a vigência da contratação dos Serviços **SAFE CAPITAL**, a partir da data do seu efetivo aceite.

TERMOS DEFINIDOS

Os termos listados a seguir serão utilizados neste Instrumento e possuem as seguintes definições:

Comunicado de Inadimplência: significa o comunicado a ser enviado pela Imobiliária à **SAFE CAPITAL** com o apontamento de determinada inadimplência de Valor Locatício por parte do(a)(s) Locatário(a)(s). Cada Comunicado de Inadimplência deverá contemplar o inadimplemento por parte do(a)(s) Locatário(a)(s) de apenas um Valor Locatício, não sendo autorizado o acúmulo de mais de um inadimplemento de Valor Locatício dentro de um mesmo comunicado;

Contrato de Locação: é o contrato firmado entre Locador(a)(s), Locatário (a)(s) e eventualmente com a participação do(s) Corresponsável(eis), por intermédio da Imobiliária ou Corretor e mediante a contratação dos Serviços **SAFE CAPITAL**;

Corresponsável(eis): é o Usuário (pessoa física) indicado pelo(a)(s) Locatário(a)(s), que poderá auxiliar na composição da renda do Inquilino, desde que devidamente enquadrado nos critérios da **SAFE CAPITAL**. O(a) Corresponsável(eis) não necessita residir no imóvel alugado, porém se responsabiliza, juntamente com o(a) Locatário(a)(s), pelo pagamento dos Valores Contratados eventualmente suportados pela **SAFE CAPITAL**;

Custos de saída: significa a soma dos valores devidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) para fins de entrega do imóvel ao término ou em caso de rescisão do Contrato de Locação, o que inclui, mas não se limita a, eventual multa rescisória, despesas com a recomposição do estado do imóvel, taxas de desligamento cobradas pelo condomínio. No entanto, o orçamento precisa ser analisado e aprovado posteriormente, sendo feito o envio ou não de documentos complementares de acordo com a necessidade da imobiliária.

Valor relativo aos Custos de Saída: estará limitado a: (i) 20 (vinte) vezes o valor do aluguel para fins de (alugueis, condomínio e IPTU atrasados) (ii) 4 (quatro) vezes o valor do aluguel para danos ao imóvel.

Imobiliária/Corretor: é o Usuário regularmente habilitado pelo CRECI, cadastrado no sistema que intermedia a celebração do Contrato de Locação entre o(a) Locatário(a)(s) e o Locador(a)(s);

Locador(a)(s): é o proprietário ou titular dos direitos relativos ao imóvel objeto do Contrato de Locação, firmado mediante participação da Imobiliária ou do Corretor habilitado na SAFE CAPITAL;

Locatário(a)(s): é o Usuário/Inquilino (pessoa física ou jurídica) habilitado nesta condição no sistema SAFE CAPITAL, que irá alugar o imóvel disponibilizado pelo Locador(a)(s), mediante intermediação da Imobiliária ou do Corretor de imóveis;

Taxa Setup: significa a contraprestação periódica a ser paga à SAFE CAPITAL pelos Serviços SAFE CAPITAL, é a taxa no valor de R\$150,00 devida a SAFE CAPITAL.

Taxa SAFE CAPITAL: significa o valor a ser pago faturado a SAFE CAPITAL mensalmente de 10% do valor do pacote de aluguel, IPTU e condomínio.

Usuário: significa todo e qualquer usuário dos Serviços SAFE CAPITAL, seja na qualidade de Imobiliária, Locatário(a)(s) ou Corresponsável(eis);

Seguro Obrigatório: significa o seguro contra incêndio, raio, explosão e desastres naturais, como tempestades e inundações, que venham a atingir o imóvel locado, a ser obrigatoriamente contratado pelo(a)(s) Locatário(a)(s), junto à seguradora de primeira linha;

Valores contratados: significa os valores afiançados pela SAFE CAPITAL, nos termos do presente Instrumento, que tem como limite o Valor Total Contratado;

Valor Total Mensal da Garantia de Locação: é o valor mensal a ser pago pelo(a)(s) Locatário(a)(s) ao(à) Locador(a)(s), considerando o aluguel, cota condominial e demais encargos previstos no Contrato de Locação.

Valor Total da Garantia de Locação: é o montante afiançado pela SAFE CAPITAL, equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes o Valor Total Mensal da Garantia de Locação vigente, sendo 20 (vinte) vezes aluguel, cota condominial e IPTU e 4 (quatro) vezes danos ao imóvel. Consiste no limite estabelecido para os Serviços SAFE CAPITAL em relação a cada imóvel locado, sem vínculo com o número de Locatários(as) responsáveis pela contratação

1. Objeto

1.1 Objeto: O presente Instrumento estabelece os termos e condições gerais dos Serviços SAFE CAPITAL, contratados pelo(a)(s) Locatário(a)(s).

1.2 Escopo: Os Serviços SAFE CAPITAL se darão apenas com relação a:

- (i) Contratos de Locação de imóveis residenciais urbanos;
- (ii) Contratos de Locação de imóveis não residenciais urbanos, cujo prazo não exceda 12 (doze) meses.

2. ACESSO AO SISTEMA

2.1 Acesso aos Serviços SAFE CAPITAL: O acesso aos Serviços SAFE CAPITAL pressupõe:

(i) o cadastro do(a)(s) Locatário(a)(s) no Banco de dados, a ser realizado pela Imobiliária ou Corretor, mediante a inserção de:

- Nome;
- Número da Inscrição no CPF/MF e cópia do documento;

- Endereço, quando se tratar de locações de natureza não residencial e comprovante de residência;
- Telefone para contato;
- Endereço eletrônico para contato; e
- Cópia digitalizada dos últimos 3 meses do extrato bancário a ser utilizado na operação, ou do imposto de renda ou do holerite.

2.2 O cadastro do(a)(s) Locatário(a)(s) e de eventual(ais) Corresponsável(eis) apenas se efetivará mediante:

- (i) a realização dos procedimentos descritos no Item 2.1 acima;
- (ii) a aprovação da Análise Cadastral pela SAFE CAPITAL, na forma dos Itens 3.2 e 3.3, a seguir; e
- (iii) o aceite por parte do(a)(s) Locatário(a)(s) e de eventual(ais) Corresponsável(eis) dos Termos e Condições Gerais dos Serviços SAFE CAPITAL, na forma do Item 3.4, a seguir.

3. CADASTRO, APROVAÇÃO E CONTRATAÇÃO

3.1 Cadastro do(a)(s) Locatário(a)(s): Caberá à Imobiliária realizar o cadastro do(a)(s) Locatário(a)(s) interessado(a)(s) mediante o preenchimento dos dados solicitados no sistema a apresentação dos documentos mencionados no Item 2.1.

3.1.1 Deverá a Imobiliária/Corretor fornecer à SAFE CAPITAL o contrato assinado por ambas as partes e testemunhas presentes e todas as informações e condições comerciais referentes ao Contrato de Locação a ser celebrado com o(a) Locatário(a)(s) interessado, o que inclui, mas não se limita, ao preenchimento do Valor Total Mensal da Garantia de Locação.

3.2 Análise Cadastral pela SAFE CAPITAL: Caberá à SAFE CAPITAL efetuar a análise dos dados do(a)(s) Locatário(a)(s) informados pela Imobiliária/Corretor, de modo a avaliar a sua idoneidade e capacidade financeira para o pagamento do Valor Total Mensal da Garantia de Locação mais a contratação dos serviços da SAFE CAPITAL.

3.2.1 A Avaliação Cadastral será conduzida exclusivamente pela SAFE CAPITAL, que poderá analisar as informações adquiridas conforme critérios por ela estipulados, mantendo o direito legal de não fornecer justificativa em caso de desaprovação. A aprovação do cadastro de um determinado(a)(s) Locatário(a)(s) e/ou Corresponsável(eis) não implica garantia de aprovação em futuras transações, mesmo que as condições permaneçam inalteradas, sendo a SAFE CAPITAL a única responsável por qualquer decisão nesse âmbito.

3.2.2 Fica a SAFE CAPITAL autorizada a não aprovar o cadastro de Locatário(a)(s) ainda que preenchidas as condições estabelecidas no Item 2.1, acima, a seu exclusivo critério.

3.2.3 Em caso de não aprovação de cadastro pela SAFE CAPITAL, caberá a ela enviar e-mail ao endereço eletrônico da Imobiliária/Corretor, informando-a de sua decisão.

3.3 Solicitação de Corresponsável(eis): Realizada a Análise Cadastral do(a)(s) Locatário(a)(s), a SAFE CAPITAL, a seu critério, poderá exigir a apresentação de um ou mais Corresponsáveis.

3.3.1 Havendo solicitação de apresentação de Corresponsável(eis), caberá à Imobiliária enviar os dados.

3.3.2 Após o cadastro do Corresponsável(eis) no Banco de dados, a SAFE CAPITAL procederá à Análise Cadastral, à qual se aplicarão as disposições estabelecidas no Item 3.2 e seguintes.

3.4 Aceite dos Termos e Condições Gerais dos Serviços SAFE CAPITAL: A aprovação da Análise Cadastral pela SAFE CAPITAL será informada por meio de comunicação enviada aos endereços eletrônicos da Imobiliária/Corretor, do(a)(s) Locatário(a)(s) e do eventual(ais) Corresponsável(eis) indicados no cadastro.

3.4.1 Por meio do e-mail de aprovação o(s)(a) Locatário(a)(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis) serão direcionados ao e-mail, onde terão acesso às condições comerciais estabelecidas, informadas em forma de quadro resumo, o que inclui, mas não se limita, ao Valor Total Mensal da Garantia de Locação e aos Termos e Condições Gerais dos Serviços SAFE CAPITAL.

3.4.2 Após o aceite das condições comerciais deste instrumento, o que inclui, mas não se limita, ao Valor Total Mensal da Garantia de Locação, dos Termos e Condições dos Serviços SAFE CAPITAL, o(a)(s) Locatário(a)(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis) estarão concordando expressamente com:

- (i) o pagamento da Taxa SAFE CAPITAL;
- (ii) o pagamento do Taxa Setup;
- (iii) a obrigação de ressarcimentos de eventuais Valores Contratados inadimplidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e quitados pela SAFE CAPITAL; e
- (iv) a possibilidade de protesto e ação, pela SAFE CAPITAL, de eventual título decorrente da inadimplência e respectiva inscrição em entidades de restrição de crédito (SERASA, SPC e outros equivalentes)

3.5 Assinatura do Contrato de Locação: Após a finalização dos procedimentos descritos no Item 3.5.1, caberá à Imobiliária/Corretor providenciar a elaboração e assinatura de Contrato de Locação entre o(a)(s) Locatário(a)(s) e o Locador(a)(s), incluindo, obrigatoriamente, a seguinte cláusula:

“O(S)(A) Locatário(a)(s) realizou a contratação da SAFE CAPITAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.647.890/0001-94, com sede na Av. Paulista, 1636, Sala 1105 - Paulista Corporate Cerqueira Cesar, São Paulo - SP, 01310-200, a qual, mediante a aprovação da Análise Cadastral do(a)(s) Locatário(a)(s) se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s), conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços SAFE CAPITAL, que integram o presente Contrato como ANEXO I.

As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela SAFE CAPITAL, notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, (v) às hipóteses de sua exoneração.

O(A)(S) Locatário(a)(s) declara(m) expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da SAFE CAPITAL da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

As Partes leram e aceitam todos os termos e condições da garantia no seguinte endereço eletrônico: www.safecapitalgarantias.com.br”

3.5.2 Além da inserção da cláusula referida no Item 3.5, é obrigação da Imobiliária/Corretor inserir este Instrumento como Anexo I e parte integrante do Contrato de Locação, conforme cláusula tratada no Item 3.6.

3.5.3 Após a assinatura (física ou digital com validade jurídica) do Contrato de Locação e reconhecimento de firma de todas as assinaturas, caberá à Imobiliária/Corretor disponibilizar, por meio do e-mail, uma cópia do Contrato de Locação, o respectivo Termo de Vistoria Descritivo, que deverá estar acompanhado de fotos do imóvel locado, além da respectiva Apólice de Seguro contra Incêndio do Imóvel.

3.5.4 Na hipótese de a contratação dos Serviços SAFE CAPITAL pelo(a)(s) Locatário(a)(s) ocorrer na vigência do Contrato de Locação, caberá à Imobiliária/Corretor providenciar a elaboração, assinatura e disponibilização à SAFE CAPITAL de Termo Aditivo ao Contrato de Locação, que, obrigatoriamente, deverá conter (i) a cláusula mencionado no Item 3.5, (ii) a outorga de quitação ao(à)(aos) Locatário(a)(s) quanto à débitos decorrentes do Contrato de Locação vencidos até a data de assinatura do Termo Aditivo, e (iii) cópia do Termo de Vistoria Descritivo firmado originariamente entre Locador(a)(s) e Locatário(a)(s), que deverá estar acompanhado das fotos do imóvel locado.

3.6 Contratação do Seguro Obrigatório: Com a assinatura do Contrato de Locação, caberá ao Locatário(s), imobiliária ou Condomínio, conforme acordado em contrato de locação ou previsto em lei, providenciar a contratação do Seguro Obrigatório, devendo a Imobiliária promover ao envio da respectiva apólice no e-mail safecapitalgarantias@gmail.com no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do Contrato de Locação.

3.7 Contratação dos Serviços SAFE CAPITAL:

Os Serviços SAFE CAPITAL serão considerados efetivamente contratados para todos os fins somente após a efetiva inserção no Banco de dados dos documentos: (i) contrato assinado pelas partes, (ii) apólice de incêndio, (iii) de acordo com o termo de garantia da SAFE CAPITAL e os Itens 3.5.2, 3.5.3 e 3.6 deste Instrumento.

3.7.1 Após a contratação dos Serviços SAFE CAPITAL nenhuma alteração substancial poderá ser realizada no Contrato de Locação ou laudo de vistoria, sem prévia e expressa anuência da SAFE CAPITAL.

4. LIMITAÇÕES DOS SERVIÇOS SAFE CAPITAL

4.1 Valores Contratados: Independentemente das despesas que venham a ser indicadas pela Imobiliária e confirmadas pelo(a)(s) Locatário(a)(s) para fins de composição do Valor Informado, a Fiança SAFE CAPITAL será prestada para fins de pagamento dos Valores Contratados, que incluem:

(i) Valor Locatício;

- (i) Custos de Saída;
- (ii) Aluguel, cota condominial e IPTU
- (iii) danos diretos causados ao imóvel, assim como a eventuais móveis embutidos e equipamentos fixos expressos no laudo de vistoria, com exceção de danos por desgaste e equipamentos eletrônicos/eletrodomésticos;
- (iv) acabamentos externos e danos aparentes nas redes hidráulicas e elétricas;
- (v) multas, limitadas ao montante de 10% (dez por cento) da parcela inadimplida.

4.1.1 O pagamento de Valores Contratados, por força da Fiança SAFE CAPITAL, estará limitado ao Valor Total Contratado, que consiste no resultado da operação do Múltiplo indicado no Quadro Resumo e o Valor Informado vigente de modo que a SAFE CAPITAL não terá qualquer obrigação em relação a valores que excedam ao referido limite.

4.1.2 Para fins de fixação do valor do limite máximo de responsabilidade assumida pela SAFE CAPITAL, nos termos do Item 4.1.1, havendo qualquer tipo variação do Valor Informado, será considerada a média do Valor Informado devido pelo(a)(s) Locatário(a)(s) durante o prazo transcorrido de vigência do Contrato de Locação.

4.2 Exclusões dos Valores Contratados: A obrigação da SAFE CAPITAL quanto ao pagamento de Valores Contratados inadimplidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) não incluem responsabilidade em relação ao pagamento de despesas e danos decorrentes de:

(i) taxas e quaisquer despesas administrativas ou de intermediação cobradas pela imobiliária, com exceção da taxa de administração consistente em percentual do aluguel mensal.

(ii) contas de consumo relativas ao imóvel, como telefone e gás, energia, água, etc.

- (iii) cessão ou empréstimo do imóvel, objeto do Contrato de Locação, a terceiro, seja total ou parcialmente, sem prévia e expressa autorização da SAFE CAPITAL e ainda que mediante consentimento expresso do Locador(a)(s) e/ou da Imobiliária, ou de cessão do imóvel para moradia de pessoas que comprovadamente vivam sob dependência econômica do(a)(s) Locatário(a)(s), a Fiança será válida somente para o inquilino devidamente cadastrado no Banco de Dados da SAFE CAPITAL.
- (iv) quaisquer deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, objeto do Contrato de Locação, danos causados pela ação paulatina de temperatura, umidade, infiltração e vibração, bem como poluição e contaminação decorrente de qualquer causa, inclusive a áreas internas que estejam expostas a este risco;
- (v) radiações, contaminação por radioatividade de qualquer combustível nuclear, resíduos nucleares ou materiais de armas nucleares;
- (vi) desmoronamento, inundação, tremor de terra e erupção vulcânica;
- (vii) danos ao imóvel, objeto do Contrato de Locação, causados por terceiros ou desvalorização por qualquer causa ou natureza;
- (viii) incapacidade de pagamento do(a)(s) Locatário(a)(s) consequente de fatos relacionados à caso fortuito e/ou força maior;
- (ix) atos de autoridade pública relevantes, que resultem em alteração econômica substancial, atos de hostilidade ou guerra, operações bélicas, revolução, rebelião, insurreição, confisco, tumultos, motins, greves e outros atos relacionados ou decorrentes destes eventos;
- (x) danos localizados nas redes hidráulicas ou elétricas cuja manutenção seja de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos ou, no caso de condomínios, do administrador legal, ou, ainda, quando se tratar de vícios construtivos de responsabilidade da construtora e/ou incorporadora;
- (xi) danos nas redes hidráulicas e elétricas, que não consistam em danos aparentes e acabamentos externos;
- (xii) danos estruturais nos telhados ou decorrentes de caso fortuito, força maior e/ou dolo do(a)(s) Locatário(a)(s);

- (xiii) danos causados por atos ilícitos, dolosos ou por culpa grave, equiparáveis ao dolo, praticados pelo(a)(s) Locatário(a)(s), ou por pessoa a ele(a)(s) vinculada;
- (xiv) despesas com a recomposição de qualquer trabalho artístico, que envolva decoração, pinturas ou gravações, sejam em vidros, portas, paredes ou muros, já existentes no momento da assinatura do Contrato de Locação e devidamente demonstrado no Laudo de Vistoria Descritivo, inclusive por meio de fotografias;
- (xv) quaisquer valores devidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) no âmbito do Contrato de Locação com fato gerador anterior à contratação dos Serviços SAFE CAPITAL pelo(a)(s) Locatário(a)(s), na hipótese de tal contratação ocorrer no curso da vigência do Contrato de Locação;
- (xvi) quaisquer valores devidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) no âmbito do Contrato de Locação na hipótese de utilização do imóvel para natureza diversa (residencial ou não residencial) da informada pela Imobiliária e/ou Locatário(a)(s) quando da contratação dos Serviços SAFE CAPITAL;
- (xvii) Valores Locatícios inadimplidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) que não tenham sido comunicados pela Imobiliária à SAFE CAPITAL no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data do vencimento de referido valor, considerando-se para tanto o respectivo mês de referência e o prazo de vencimento previsto no Contrato de Locação, nos termos do Item 6.1 deste Instrumento;
- (xviii) danos morais.

4.2.1 Em vista do disposto na alínea (iii), fica desde já estabelecido que na hipótese do imóvel ser utilizado por mais de uma pessoa e de tais pessoas não terem nenhum tipo de dependência econômica, todos os usuários do imóvel deverão figurar no Contrato de Locação como Locatário(a)(s) e passar pelos procedimentos de cadastro, aprovação e contratação previstos no Item 3 deste Instrumento.

4.3 Caso haja necessidade de se alterar eventual(ais) Corresponsável(eis), caberá ao(à)(s) Locatário(a)(s), em conjunto com a Imobiliária/Corretor, providenciar o preenchimento do cadastro do novo Corresponsável(eis) no Banco de dados. O novo cadastro passará pelos mesmos procedimentos de análise e contratação previstos nos Itens 3.2, 3.3 e 3.

5. AUTORIZAÇÃO PARA LANÇAMENTOS DO BOLETO

5.1. A Taxa SAFE CAPITAL será cobrada a cada 12 (doze) meses, mediante ao(à)(s) Locatário(a)(s) ou eventual(ais) Corresponsável(eis), conforme aplicável, e poderá ter o seu valor dividido em até 12 (doze) parcelas mensais fixas, desde que faturado à imobiliária junto ao valor do aluguel. A renovação da Taxa SAFE CAPITAL será automática.

- (i) até o fim da vigência do contrato de locação ou
- (ii) até a desocupação do imóvel concomitante ao adimplemento de todos os encargos locatícios devidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s), o que ocorrer primeiro.

5.1.1 A Taxa Setup será cobrada do(a)(s) Locatário(a)(s) uma única vez, podendo ser pago em até 12 vezes, juntamente com as parcelas da Taxa SAFE CAPITAL e renovado a cada 12 meses.

5.1.2 A aprovação de renovação será encaminhada via e-mail após o prazo contratual.

5.1.3 O pagamento das devidas taxas submetidas no item 3.4.2, serão pagas via boleto, à qual faturado é pela imobiliária e a vista é pelo inquilino, sendo assim, o boleto será enviado pela SAFE CAPITAL por meio de endereços eletrônicos.

6. DO INADIMPLEMENTO DE VALORES CONTRATADOS

6.1 Inadimplemento de valores pelo(a)(s) Locatário(a)(s): A cobrança dos aluguéis e demais encargos da locação será feita mensalmente pela Imobiliária. Transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias contados do vencimento de qualquer valor inadimplido e esgotadas as tentativas de cobrança, a Imobiliária ou o Corretor deverá, no prazo de 48 horas, informar à SAFE CAPITAL acerca do inadimplemento, através do e-mail safecapitalgarantias@gmail.com Na hipótese da Imobiliária/Corretor, indicado pela SAFE CAPITAL, deixar de comunicar a inadimplência à SAFE CAPITAL no prazo descrito nesta cláusula, ela(e) incorrerá no pagamento de multa correspondente a 2% (dois por cento) sobre os valores devidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) em favor da SAFE CAPITAL.

6.1.1 Após o recebimento deste comunicado, a SAFE CAPITAL iniciará o Serviço de Negociação e Cobrança de Dívidas, a fim de negociar com o Locatário(a)(s) o pagamento dos valores inadimplidos.

6.1.2 No primeiro episódio de inadimplência do(a)(s) Locatário(a)(s), a SAFE CAPITAL terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para as tratativas relativas ao Serviço de Negociação e Cobrança de Dívida, estando obrigada ao pagamento dos valores devidos, acrescidos dos encargos moratórios previstos no Contrato de Locação, no 31º (trigésimo primeiro) dia após a comunicação do inadimplemento pela Imobiliária/Corretor

6.1.2.1 A partir do segundo episódio de inadimplência do(a)(s) Locatário(a)(s), observados os prazos previstos no item 6.1, a SAFE CAPITAL terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para as tratativas relativas ao Serviço de Negociação e Cobrança de Dívida, estando obrigada ao pagamento dos valores devidos, acrescidos dos encargos moratórios previstos no Contrato de Locação, no 11º (décimo primeiro) dia útil após a comunicação do inadimplemento pela Imobiliária/Corretor.

6.1.2.2 O pagamento de Valores Contratados inadimplidos será realizado pela SAFE CAPITAL exclusivamente mediante quitação dos respectivos boletos bancários emitidos pela Imobiliária, diretamente à está, na qualidade de procuradora do Locador(a)(s), cabendo a ela a responsabilidade exclusiva quanto ao efetivo repasse dos valores pagos pela SAFE CAPITAL ao Locador(a)(s).

6.1.2.3 Na hipótese de a Imobiliária não realizar o repasse referido no Item 6.1.2.2, acima, a SAFE CAPITAL não terá qualquer responsabilidade perante o Locador(a)(s), cabendo à Imobiliária isentar a SAFE CAPITAL de qualquer responsabilidade, indenizando-a em relação a quaisquer prejuízos.

6.1.3 Na hipótese do(a)(s) Locatário(a)(s) e/ou Corresponsável(eis) procurar(em) diretamente a Imobiliária para quitação de valores inadimplidos durante o prazo destinado aos Serviços de Negociação e Cobrança de Dívidas, a Imobiliária poderá receber o pagamento normalmente, devendo informar a SAFE CAPITAL de forma imediata, para que esta suspenda eventuais contatos e tratativas.

6.1.4 O envio do Comunicado de Inadimplência, na forma do Item 6.1, acima, deverá ser realizada pela Imobiliária imediatamente, contado da data de vencimento de cada Valor Locatício, considerando-se para tanto o respectivo mês de referência e o prazo, presente no item 5.1, de

vencimento previsto no Contrato de Locação, sob pena de exclusão da responsabilidade da SAFE CAPITAL em relação ao referido Valor Locatício, na forma do Item 4.2 (xvii).

6.1.5 Persistindo o inadimplemento, a SAFE CAPITAL incluirá os nomes do(a)(s) Locatário(a)(s) e do(s) Corresponsável(eis) nos serviços de proteção ao crédito e Tabelionatos de Protesto de Títulos, do que se declara ciência. Para fins de protesto e negativação, o crédito da SAFE CAPITAL será atualizado monetariamente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado – FGV), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados da forma simples e pro rata die. As providências previstas neste item são exclusivas da SAFE CAPITAL, de modo que Locador(a)(s) e Imobiliária/Corretor declaram ciência de seus impedimentos para a prática dos atos relacionados à inclusão dos nomes dos devedores perante os órgãos de proteção ao crédito, sob pena de responsabilidade.

6.1.6. A critério da SAFE CAPITAL, os serviços de negociação e cobrança de dívidas poderão ser terceirizados, bem como poderá decidir por ceder o seu direito sobre os créditos inadimplidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e Corresponsável(eis) a terceiros interessados na aquisição de carteira de recebíveis, o que desde já anuem o(a)(s) Locatário(a)(s) e o Corresponsável(eis).

6.1.6.1 Os custos e emolumentos para inclusão e baixa dos nomes do(a)(s) Locatário(a)(s) e do Corresponsável(eis) nos serviços de proteção ao crédito serão acrescidos ao valor devido pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e Corresponsável(eis)

6.1.7 Persistindo o inadimplemento após 30 (trinta) dias contados do pagamento pela SAFE CAPITAL dos valores inadimplidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s), a SAFE CAPITAL, a seu critério, poderá propor ação judicial competente para rever seu crédito atualizado monetariamente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado – FGV), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados da forma simples e pro rata die, das custas e despesas de processo e de honorários de advogado, estes na base de 20% sobre o valor do débito

6.1.7.1 As Partes, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, elegem o presente contrato como título executivo extrajudicial, dispensando as assinaturas de duas testemunhas, uma vez que assinado digitalmente.

6.2 A SAFE CAPITAL poderá optar, a seu critério, alternativamente às hipóteses previstas nos Itens 6.1.5 e 6.1.6, por negociar diretamente com o Locatário(a)(s) e/ou eventual(ais) Corresponsável(eis) a quitação dos valores inadimplidos.

6.3 Restarão resguardados os direitos da SAFE CAPITAL previstos nos itens 6.1.2.3, 6.1.3, 6.1.4 e 6.1.5 mesmo em caso de rescisão e exoneração da fiança ocorridas com base nos itens 9.4, 9.4.1, 9.5, 9.5.2 e 9.6.

6.4 Limite para o inadimplemento de valores pelo(a)(s) Locatário(a)(s): Caso a SAFE CAPITAL não logre êxito na cobrança dos valores inadimplidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e seja obrigada a arcar com o pagamento de montante equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes o Valor Total Mensal da Garantia de Locação, de forma consecutiva ou não, sem o devido ressarcimento pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e/ou eventual(ais) Corresponsável(eis), poderá a SAFE CAPITAL rescindir a contratação dos Serviços SAFE CAPITAL, sem prejuízo das providências quanto à propositura de ação de despejo do inquilino visando à retomada do imóvel objeto de locação

6.5 Havendo necessidade de rescisão do Contrato de Locação e providências para retomada do imóvel locado por inadimplemento do(a)(s) Locatário(a)(s), a SAFE CAPITAL pagará pelos 03 (três) primeiros meses consecutivos de inadimplemento do(a)(s) Locatário(a)(s) até a propositura da ação judicial de despejo. Distribuída a ação de despejo, a SAFE CAPITAL manterá suspenso o pagamento de eventuais valores vincendos

inadimplidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) até o cumprimento da ordem judicial de despejo ou da desocupação voluntária do imóvel pelo(a)(s) Locatário(a)(s), o que ocorrer primeiro, momento em que será calculado o saldo devido pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e quitado pela SAFE CAPITAL, no mesmo número de meses inadimplidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e no limite da garantia prestada. Após o cumprimento da ordem judicial de despejo ou da desocupação voluntária do imóvel pelo(a)(s) Locatário(a)(s), o que ocorrer primeiro, a SAFE CAPITAL responderá apenas pela Garantia Contra Danos na Desocupação, não se obrigando pelo pagamento de novos encargos locatícios, mesmo durante os reparos do imóvel

7. DO SIGILO E CONFIDENCIALIDADE

7.1 **Sigilo:** A SAFE CAPITAL se responsabiliza pela guarda e segurança das informações confidenciais que solicitar e receber no decorrer da prestação dos Serviços SAFE CAPITAL. Assim, o(a)(s) locatário(a)(s) declara expresso consentimento que o(a)(s) locador(a)(s) irá coletar, tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. V da LGPD, os dados necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do Art. 7º, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, inc. V da LGPD.

8. ALTERAÇÕES DESTE INSTRUMENTO

8.1 **Alterações:** A SAFE CAPITAL se reserva, desde já, o direito de atualizar e alterar o conteúdo do presente Instrumento, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, disponibilizando a sua nova versão, para visualização pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis), por meio de comunicado enviado na forma do Item 10.3 deste Instrumento com antecedência de 15 (quinze) dias

8.2 **Alterações Substanciais:** Eventuais alterações substanciais do presente Instrumento não serão aplicadas às contratações dos Serviços SAFE CAPITAL já vigentes, na hipótese de não haver aceitação expressa por parte do(a)(s) Locatário(a)(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis).

9. VIGÊNCIA E RESCISÃO

9.1 **Vigência:** A contratação dos Serviços SAFE CAPITAL é celebrada por prazo determinado, sendo

- (i) pelo prazo do Contrato de Locação, no caso de imóveis residenciais, e
- (ii) pelo prazo de 12 (doze) meses, no caso de imóveis não residenciais, sempre contados da data de aceite dos Termos e Condições dos Serviços SAFE CAPITAL pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis), observado o disposto no Item 3.6 deste Instrumento.

9.2 Em vista do disposto no item 9.1, acima, a contratação dos Serviços SAFE CAPITAL se manterá vigente em caso de renovação/prorrogação do prazo original previsto no Contrato de Locação, até a efetiva desocupação do imóvel, observadas as hipóteses de rescisão previstas nos Itens 9.5 e 9.6, a seguir.

9.3 **Renovação Automática:** No caso de Contratos de Locação de imóveis residenciais, o prazo estabelecido no Item 9.1 será objeto de renovação automática em qualquer hipótese de prorrogação do prazo de locação inicialmente previsto. A contratação dos Serviços SAFE CAPITAL se manterá vigente até a efetiva desocupação do imóvel locado e adimplemento

integral dos encargos locatícios, observadas as hipóteses de rescisão previstas nos Itens 9.5 e 9.6

9.3.1 No caso de Contratos de Locação de imóveis não residenciais, o prazo estabelecido no Item 9.1 não poderá ser objeto de renovação, havendo necessidade de nova contratação em caso de manutenção da locação ou prorrogação do prazo de vigência inicialmente previsto.

9.3.2 Caso tenha sido verificada a inadimplência pelo(a)(s) Locatário(a)(s) durante o período de vigência, caberá à SAFE CAPITAL, a seu exclusivo critério, decidir se renovará ou não o Contrato. Posteriormente, comunicando via e-mail, a renovação ou não renovação, com base na análise feita para aprovação, do contrato com 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento do termo de garantia.

9.4 Taxa SAFE CAPITAL: A Taxa SAFE CAPITAL será devida à SAFE CAPITAL a cada período de 12 (doze) meses de efetiva contratação dos Serviços SAFE CAPITAL, de modo que a cada início de novo período de 12 (doze) meses a SAFE CAPITAL procederá à cobrança da referida Taxa na forma prevista nos Itens 5.1. e 5.1.1, conforme aplicável.

9.4.1 A impossibilidade de efetivação dos lançamentos relativos à Taxa SAFE CAPITAL, na forma nos Itens 5.1. e 5.1.1, conforme aplicável, sem o devido saneamento no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do recebimento de notificação da SAFE CAPITAL na forma do Item 10.3, poderá implicar, a critério da SAFE CAPITAL, na rescisão da contratação, nos termos do Item 9.5 deste Instrumento.

9.4.2 O inadimplemento quanto à quitação de qualquer parcela relativa à Taxa SAFE CAPITAL, sem o devido saneamento no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do recebimento de notificação da SAFE CAPITAL na forma do Item 10.3, impedirá a Imobiliária de solicitar qualquer pagamento por parte da SAFE CAPITAL em caso de inadimplemento do(a)(s) Locatário(a)(s) quanto aos Valores Locatícios, na forma do Item 6.1.

9.5 Rescisão pelo(a)(s) Locatário(a)(s): Havendo rescisão do Contrato de Locação e desocupação do imóvel devidamente comunicadas à SAFE CAPITAL pela Imobiliária, na forma do Item 10.3 e mediante apresentação do respectivo termo de quitação quanto à totalidade dos valores devidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) no âmbito do Contrato de Locação, a contratação dos Serviços SAFE CAPITAL será rescindida, mediante, a critério da SAFE CAPITAL, cancelamento do débito de eventuais parcelas vincendas da Taxa SAFE CAPITAL, de eventual saldo remanescente da Taxa SAFE CAPITAL, calculado de forma proporcional aos meses em que os Serviços SAFE CAPITAL foram efetivamente prestados.

9.5.1 A rescisão da contratação dos Serviços SAFE CAPITAL poderá ser promovida pelo(s)(a) Locatário(a)(s), ainda, na hipótese de substituição da garantia prestada, devidamente aceita pela Imobiliária/Corretor e/ou pelo Locador(a)(s) e formalizada por meio da assinatura de Aditivo ao Contrato de Locação, mediante comunicação da decisão à SAFE CAPITAL pela Imobiliária/Corretor. A rescisão da contratação dos Serviços SAFE CAPITAL, resultará, a critério da SAFE CAPITAL, no cancelamento do débito de eventuais parcelas vincendas da Taxa SAFE ao Locatário(a)(s), de eventual saldo remanescente da Taxa SAFE CAPITAL, calculado de forma proporcional aos meses em que os Serviços SAFE CAPITAL foram efetivamente prestados. Em ambos os casos, a título de reembolso de despesas administrativas, serão descontados 20% (vinte por cento) sobre as parcelas vincendas ou saldo remanescente.

9.6 Rescisão pela SAFE CAPITAL: A contratação dos Serviços SAFE CAPITAL poderá ser rescindida pela SAFE CAPITAL nas seguintes hipóteses:

(i) falta de apresentação de novo(s) Corresponsável(eis) com condições de aprovação para fins da Análise Cadastral, dentro do prazo de 05 (cinco) dias, a contar do recebimento de notificação da SAFE CAPITAL na forma do Item 10.3, em caso de necessidade de substituição;

(ii) falta de pagamento ou contestação dos lançamentos relativos à Taxa SAFE CAPITAL, não sanados no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do recebimento de notificação da SAFE CAPITAL na forma do Item 10.3;

(iii) falta de manifestação ou negativa do(a)(s) Locatário(a)(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis) quanto à alteração da Modalidade de contratação dos Serviços SAFE CAPITAL, mediante assunção da responsabilidade pelo pagamento da Taxa SAFE CAPITAL, na hipótese de inadimplemento de valores equivalentes a 04 (quatro) parcelas da Taxa SAFE CAPITAL, sem o devido saneamento no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do recebimento de notificação da SAFE CAPITAL na forma do Item 10.3;

(iv) pagamento, pela SAFE CAPITAL, de valores inadimplidos pelo(a)(s) Locatário(a)(s) no âmbito do Contrato de Locação em montante equivalente a 02 (duas) vezes o Valor Informado, de forma consecutiva ou não, sem o devido ressarcimento pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e/ou eventual(ais) Corresponsável(eis), e sem o devido saneamento no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento de notificação da SAFE CAPITAL na forma do Item 10.3;

(v) falta de contratação do Seguro Obrigatório, sem o devido saneamento no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento de notificação da SAFE CAPITAL na forma do Item 10.3;

(vi) falta de aprovação da Análise Cadastral do(s) herdeiro(s) do(a)(s) Locatário(a)(s), em caso de falecimento deste.

9.6.1 Em qualquer hipótese de rescisão dos Serviços SAFE CAPITAL, a presente contratação perderá o objeto e a SAFE CAPITAL notificará a Imobiliária/Corretor e o(a) Locatário(a)(s), na forma do Item 10.3, quanto à exoneração da Fiança prestada no âmbito do Contrato de Locação.

9.6.2 A contratação dos Serviços SAFE CAPITAL em relação ao(à) Locatário(a)(s) poderá ser rescindida pela SAFE CAPITAL, ainda, nas hipóteses de (i) o(a) Locador(a)(s) e/ou a Imobiliária/Corretor transferir a gestão do imóvel, objeto do Contrato de Locação, a terceiro, sem prévia e expressa autorização da SAFE CAPITAL, e de (ii) o(a) Locatário(s) ceder a respectiva posição no Contrato de Locação a terceiro.

9.6.2.1 Havendo rescisão da contratação dos Serviços SAFE CAPITAL em relação ao(à) Locatário(a)(s), acima, cessará imediatamente a responsabilidade da SAFE CAPITAL pelo pagamento dos Valores Contratados inadimplidos a partir da data da rescisão.

9.6.3 A devolução dos valores será realizada no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento das respectivas notificações, por meio de depósito em conta bancária a ser informada, conforme aplicável, pelo(a)(s) Locatário(a)(s), hipótese em que será mantido o débito mensal das parcelas lançadas em forma de boleto, que será enviado via e-mail pela Imobiliária.

9.7 Exoneração da Fiança: Havendo exoneração da SAFE CAPITAL da condição de Fiadora, em decorrência da rescisão da contratação dos Serviços SAFE CAPITAL, caberá ao(à)(s) Locatário(a)(s) promover a substituição da garantia prestada no Contrato de Locação, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento de notificação, sob pena de infração contratual e ajuizamento da competente ação de despejo, com pedido liminar de despejo compulsório.

9.7.1 Na hipótese da falta de substituição da garantia no Contrato de Locação, na forma do Item 9.8, resultar em prejuízos à SAFE CAPITAL, o(a) Locatário(a)(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis) estarão obrigados ao ressarcimento do referido prejuízo, assim como do

pagamento de multa em favor da SAFE CAPITAL fixada em valor equivalente a 01 (uma) vez o Valor Total Mensal da Garantia de Locação vigente à época da rescisão do Contrato de Locação.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 Acordo Integral: O presente Instrumento constitui o acordo integral entre SAFE CAPITAL e os Usuários com relação ao seu objeto, cancelando e substituindo todos e quaisquer entendimentos e contratos anteriormente celebrados entre as partes com relação ao acima disposto, de forma que este Instrumento passa a reger todo e qualquer aspecto referente à relação entre SAFE CAPITAL e os Usuários.

10.2 Cessão e Transferência: O Usuário não poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes da contratação dos Serviços SAFE CAPITAL a qualquer terceiro, sem o prévio e expresso consentimento e aprovação da SAFE CAPITAL.

10.2.1 Da mesma forma, a cessão e transferência da posição de Locatário(a)(s) no Contrato de Locação a terceiros deverá ser prévia e expressamente autorizada pela SAFE CAPITAL, sob pena de rescisão da contratação dos Serviços SAFE CAPITAL.

10.2.2 Para fins da autorização de que trata o Item 10.2.1, caberá à Imobiliária/corretor notificar a SAFE CAPITAL, informando-lhe a intenção do(a)(s) Locatário(a)(s) de cessão e transferência de sua posição, assim como os dados do(a)(s) terceiros(a)(s) interessado(a)(s).

10.2.3 A autorização para fins do Item 10.2.1, acima, somente será concedida pela SAFE CAPITAL mediante (i) cadastro no Banco de dados, aprovação e contratação dos Serviços SAFE CAPITAL, pelo interessado e eventual(ais) Corresponsável(eis), na forma do Item 3 deste Instrumento, e (ii) formalização de aditivo ao Contrato de Locação para tal fim.

10.3 Comunicações: As comunicações decorrentes da contratação dos Serviços SAFE CAPITAL e relacionadas à utilização da Plataforma deverão se dar por meio de e-mail, devendo-se considerar o endereço eletrônico safecapitalgarantias@gmail.com, assim como os endereços eletrônicos confirmados pelo(a)(s) Locatário(a)(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis) no momento da contratação dos Serviços SAFE CAPITAL.

10.3.1 É obrigação do(a)(s) Locatário(a)(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis) manter seus endereços eletrônicos devidamente atualizados, informando qualquer alteração à SAFE CAPITAL, por meio do endereço eletrônico indicado no Item 10.3, acima.

10.3.2 Para fins do Item 10.3, a data de recebimento das comunicações será considerada como sendo a data em que o e-mail tiver sido transmitido para o destinatário, se em dia útil e horário comercial. Se a transmissão para o destinatário for promovida em dia não útil e/ou fora do horário comercial, considerar-se-á a comunicação como recebida no primeiro dia útil subsequente à transmissão.

10.4 Tolerância: Qualquer tolerância das partes em relação às obrigações relacionadas à contratação dos Serviços SAFE CAPITAL, ou mesmo o retardamento da exigibilidade de direitos, não importará em precedente, novação ou alteração, cujos termos continuarão exigíveis a qualquer tempo.

10.5 Nulidades: A nulidade total ou parcial de qualquer item ou condição prevista neste Instrumento não afetará nem desobrigará o cumprimento das demais, que continuarão vigentes em todos os seus efeitos.

10.6 A SAFE CAPITAL poderá rescindir a contratação da garantia de forma unilateral, mediante simples comunicação, ficando imediatamente e automaticamente exonerada da garantia prestada e de suas obrigações, caso ocorra uma das

- (i) não pagamento, total ou parcial, de quaisquer valores devidos à SAFE CAPITAL;
- (ii) descumprimento de quaisquer termos e/ou condições previstos neste instrumento;
- (iii) caso constatada fraude e/ou falsidade de qualquer declaração, informação ou documento, que houver sido prestada ou entregue à SAFE CAPITAL;

10.7 A SAFE CAPITAL não se responsabiliza por qualquer informação equivocada sobre os Serviços SAFE CAPITAL divulgada pelas Imobiliárias ou corretores aos Locadores e/ou Locatário(a)(s), de forma que eventuais dúvidas acerca dos Serviços SAFE CAPITAL por parte da Imobiliária, do Locador(a)(s) e/ou do(a)(s) Locatário(a)(s) deverão ser endereçadas à SAFE CAPITAL conforme disposto no Item 10.3, para os devidos esclarecimentos

10.8 O(A) Locatário(a)(s), ainda, fica ciente que a SAFE CAPITAL poderá, a seu exclusivo critério, substituir a fiança ora prestada por qualquer outra modalidade de garantia, inclusive, mas não se limitando, por seguro garantia financeiro. O(A)(S) Locatário(a)(s), ainda, compromete-se a assinar eventuais documentos necessários para a alteração da nova modalidade de garantia.

11. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

11.1 Resolução de Conflitos: Na hipótese de conflito entre Usuários e/ou entre Usuário e a SAFE CAPITAL em relação a este Instrumento ou aos Serviços SAFE CAPITAL, o Usuário deverá encaminhar à SAFE CAPITAL breve resumo do ocorrido, por meio do canal de atendimento safecapitalgarantias@gmail.com.

11.2 Compromisso da SAFE CAPITAL: A SAFE CAPITAL compromete-se a tomar todas as providências que estejam a seu alcance para auxiliar na resolução do conflito por meio de seu canal de atendimento online, ensejando seus melhores esforços neste sentido.

12. FORO

12.1 Foro: As Partes elegem o foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Guarulhos para dirimir eventuais conflitos decorrentes da contratação dos Serviços SAFE CAPITAL, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

AO ACEITAR ESTE INSTRUMENTO, O USUÁRIO DECLARA EXPRESSAMENTE QUE ESTÁ CIENTE E CONCORDA COM OS TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS DOS SERVIÇOS SAFE CAPITAL