



CONDIÇÕES GERAIS

Versão: Julho-2006

REGISTRADA NO 2º. OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DESTA CAPITAL SOB Nº 3350788

CNPJ: 06.996.812/0001-15

CONCEITOS UTILIZADOS NESTA FIANÇA (GLOSSÁRIO)

AGRAVAMENTO DE RISCO: SÃO CIRCUNSTÂNCIAS QUE AUMENTAM A INTENSIDADE OU A PROBABILIDADE DA OCORRÊNCIA DO RISCO ASSUMIDO PELA EMPRESA FIADORA QUANDO DA ACEITAÇÃO DA PROPOSTA DO CONTRATO DE FIANÇA.

CASO FORTUITO: EXPRESSÃO UTILIZADA PARA INDICAR TODO CASO, QUE ACONTECE IMPREVISIVELMENTE, ATUADO POR UMA FORÇA QUE NÃO SE PODE EVITAR. SÃO TODOS OS ACIDENTES QUE OCORREM, SEM QUE A VONTADE DO HOMEM OS POSSA IMPEDIR OU SEM QUE TENHA ELE PARTICIPADO, DE QUALQUER MANEIRA, PARA SUA EFETIVAÇÃO.

CLÁUSULA: TERMO UTILIZADO PARA DEFINIR CADA UMA DAS DISPOSIÇÕES OU CAPÍTULOS CONTIDOS NAS CONDIÇÕES GERAIS, ESPECIAIS OU ESPECÍFICAS E PARTICULARES DOS CONTRATOS PARA FIANÇA.

CONDIÇÕES GERAIS: É O INSTRUMENTO JURÍDICO QUE DISCIPLINA OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRATANTES. ESTE DOCUMENTO INTEGRA OS CONTRATOS PARA FIANÇA.

CONTRATO DE FIANÇA: CONTRATO PELO QUAL O LOCATÁRIO CONTRATA OS SERVIÇOS DA EMPRESA FIADORA, MEDIANTE REMUNERAÇÃO, PARA ATUAR COMO SEU FIADOR NO CONTRATO DE LOCAÇÃO. ESTE DOCUMENTO INTEGRA ESTAS CONDIÇÕES.

DOLO: É A INTENÇÃO DELIBERADA DE CAUSAR DANO OU PREJUÍZO A OUTREM.

ENDOSSO: É O DOCUMENTO EXPEDIDO PELA EMPRESA FIADORA, DURANTE A VIGÊNCIA DOS CONTRATOS DE FIANÇA, PELO QUAL ESTES E OS AFIANÇADOS ACORDAM QUANTO À ALTERAÇÃO DE DADOS OU MODIFICAM CONDIÇÕES DOS CONTRATOS

EMPRESA FIADORA: É A SOCIEDADE DEVIDAMENTE CONSTITUÍDA PARA OPERAR NESTE RAMO DE NEGÓCIO.

EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA: O PERÍODO QUE COMPREENDE O 1º (PRIMEIRO) ALUGUEL NÃO PAGO ATÉ A DECRETAÇÃO DO DESPEJO ATRAVÉS DE SENTENÇA JUDICIAL.

GARANTIA: É A DESIGNAÇÃO GENÉRICA UTILIZADA PARA DETERMINAR AS RESPONSABILIDADES PELOS RISCOS ASSUMIDOS PELA EMPRESA FIADORA, EMPREGADA, TAMBÉM, COMO SINÔNIMO DE COBERTURA.

GARANTIA BÁSICA: É O INADIMPLETAMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PELO LOCATÁRIO, EM RAZÃO DO NÃO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E ENCARGOS CONTRATADOS.

GARANTIA ADICIONAL: OUTRAS GARANTIAS DA FIANÇA, DE CONTRATAÇÃO OPCIONAL, PREVISTAS NESSAS CONDIÇÕES OU EM CONDIÇÕES PARTICULARES ANEXAS A ESTAS CONDIÇÕES.

IMISSÃO NA POSSE: MEIO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL PARA QUE O PROPRIETÁRIO RETOME A POSSE DE SEU IMÓVEL, EVENTUALMENTE ABANDONADO PELO LOCATÁRIO.

INDENIZAÇÃO: É O VALOR DO PREJUÍZO EFETIVAMENTE APURADO PELA EMPRESA FIADORA E DEVIDO AO LOCADOR EM DECORRÊNCIA DE UM EVENTO GARANTIDO.

LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE: É A RESPONSABILIDADE MÁXIMA DA EMPRESA FIADORA, EM CASO DE INDENIZAÇÃO.

LOCADOR: É A PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, CUJAS OBRIGAÇÕES ESTÃO DEFINIDAS NA LEI DO INQUILINATO (LEI 8245/91).

LOCATÁRIO: É A PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA QUE, MEDIANTE PAGAMENTO DE ALUGUEL, ADQUIRE A POSSE DIRETA DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, CUJAS OBRIGAÇÕES ESTÃO DEFINIDAS NA LEI DO INQUILINATO (LEI 8245/91). FIGURA ESTA QUE É A RAZÃO DESTA CONTRATO E DE SUA EXECUÇÃO.

LOCAÇÃO: É O CONTRATO BILATERAL PELO QUAL UMA DAS PARTES SE OBRIGA A CEDER À OUTRA, POR TEMPO DETERMINADO OU NÃO, O USO E GOZO DO BEM IMÓVEL, MEDIANTE PAGAMENTO DE ALUGUEL.

MULTA COMPENSATÓRIA: MULTA QUE SE INSTITUI NOS CONTRATOS, REPRESENTANDO A PRÉVIA DETERMINAÇÃO DOS PREJUÍZOS QUE POSSAM ADVIR DA FALTA DE CUMPRIMENTO DO CONTRATO, COMO INDENIZAÇÃO PELAS PERDAS E DANOS.

MULTA MORATÓRIA: MULTA DEVIDA PELA IMPONTUALIDADE NO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO.

NEGLIGÊNCIA: TERMO QUE DEFINE A DESATENÇÃO FALTA DE CUIDADO OU DE PRECAUÇÃO COM CERTOS ATOS, EM VIRTUDE DOS QUAIS SE MANIFESTAM RESULTADOS MAUS OU PREJUDICIAIS, QUE NÃO ADVIRIAM SE MAIS ATENCIOSAMENTE OU COM A DEVIDA PRECAUÇÃO FOSSEM EXECUTADOS.

PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO LOCADOR: DISPOSIÇÃO UTILIZADA PREVENDO QUE O LOCADOR ABSORVA PARTE DOS PREJUÍZOS.

PROCURAÇÃO É A AUTORIZAÇÃO QUE O LOCATÁRIO CONFERE A EMPRESA FIADORA POR INSTRUMENTO PÚBLICO PARA PRATICAR EM SEU NOME EM CASO DE EVENTUAL EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA, CERTOS ATOS, A FIM DE RESGUARDAR O SEU PATRIMÔNIO.

PROPOSTA DE FIANÇA: É O DOCUMENTO MEDIANTE O QUAL O PROPONENTE EXPRESSA A INTENÇÃO DE ADERIR A FIANÇA, ESPECIFICANDO SEUS DADOS CADASTRAIS E MANIFESTANDO PLENO CONHECIMENTO E CONCORDÂNCIA COM AS REGRAS ESTABELECIDAS NAS CONDIÇÕES GERAIS. A PROPOSTA INTEGRA ESTAS CONDIÇÕES.

PROPONENTE: É A PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA QUE MANIFESTA A INTENÇÃO DE ADERIR A FIANÇA, MEDIANTE O PREENCHIMENTO DA PROPOSTA.

PURGAÇÃO DE MORA: REPARAÇÃO OU EMENDA DA MORA, EM VIRTUDE DO QUE SE FICA LIVRE OU ISENTO DA FALTA E DAS CONSEQUÊNCIAS DO NÃO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO.

REGULAÇÃO DE FIANÇA: É O EXAME DAS CAUSAS E CIRCUNSTÂNCIAS DA INADIMPLÊNCIA PARA SE CONCLUIR SOBRE A GARANTIA, BEM COMO PARA APURAR SE O LOCADOR CUMPRIU TODAS AS OBRIGAÇÕES LEGAIS E CONTRATUAIS.

RISCO: O QUE É INCERTO E IMPREVISÍVEL, ASSUMIDO PELA EMPRESA FIADORA MEDIANTE O PAGAMENTO DA FIANÇA.

SUBLOCAÇÃO: É O CONTRATO DE LOCAÇÃO REALIZADO ENTRE O LOCATÁRIO E UM TERCEIRO, SEM ROMPER O CONTRATO DE LOCAÇÃO ORIGINÁRIO.

SUB-ROGAÇÃO: TÍTULO QUE DEFINE A TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS DE REGRESSO DO LOCADOR PARA A EMPRESA FIADORA A FIM DE QUE POSSA COBRAR O TERCEIRO CAUSADOR DO PREJUÍZO POR ELA INDENIZADO.

TERMO DE ADESÃO: CONTRATO PELO QUAL O LOCADOR ADERE À FIANÇA PRESTADA PELA EMPRESA FIADORA, COM A FINALIDADE DE RESSARCIR-LO DOS PREJUÍZOS QUE VENHA SOFRER, EM DECORRÊNCIA EXCLUSIVA DO INADIMPLETAMENTO DO ALUGUEL E ENCARGOS PELO LOCATÁRIO. ESTE DOCUMENTO INTEGRA ESTAS CONDIÇÕES.

VALOR DA FIANÇA: É A REMUNERAÇÃO OU IMPORTÂNCIA PAGA À EMPRESA FIADORA EM TROÇA DA TRANSFERÊNCIA DO RISCO A QUE O LOCADOR ESTÁ EXPOSTO, ATRAVÉS DA EMISSÃO DO CONTRATO DE FIANÇA OU ENDOSSO.

VIGÊNCIA: PERÍODO OU PRAZO DE DURAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

1. OBJETIVO DO FIANÇA

GARANTIR AO LOCADOR A INDENIZAÇÃO PELOS PREJUÍZOS QUE VENHA SOFRER, EM DECORRÊNCIA DO NÃO CUMPRIMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, OBJETO DESTA FIANÇA, POR PARTE DO LOCATÁRIO, RESPEITADAS AS CONDIÇÕES, GARANTIAS/COBERTURAS E LIMITES ABAIXO DISCRIMINADOS.

ESTA FIANÇA PODERÁ SER CONTRATADA PARA GARANTIR CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL.

A FIANÇA LOCATÍCIA CONTRATADA PELO LOCATÁRIO, JUNTO A FIANHOUSE FIANÇAS E LOCAÇÕES LTDA, É CONSIDERADA MERA GARANTIA LOCATÍCIA, NOS TERMOS DO INCISO II, DO ARTIGO 37 DA LEI DO INQUILINATO.

2. PREJUÍZOS EXCLUÍDOS OU NÃO GARANTIDOS

A PRESENTE FIANÇA NÃO GARANTE, EM QUALQUER SITUAÇÃO, OS PREJUÍZOS RESULTANTES DE:

- A) ALUGUEIS ACIMA DO LIMITE ESTIPULADO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO E/OU ENCARGOS MENSIS DISCUTIDOS OU IMPUGNADOS PELO LOCATÁRIO, POR IMPEDIMENTO NO SEU RECEBIMENTO OU POR MOTIVO DE FALTA DE CUMPRIMENTO OU INEXECUÇÃO PELO LOCADOR, DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, BEM COMO, ENCARGOS QUE NÃO SEJAM, LEGAIS OU CONTRATUALMENTE, EXIGÍVEIS DO LOCATÁRIO;



CONDIÇÕES GERAIS

Versão: Julho-2006

REGISTRADA NO 2º. OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DESTA CAPITAL SOB Nº 3350788

CNPJ: 06.996.812/0001-15

- B)** LOCAÇÕES COM A FINALIDADE DIFERENTE DO ESTIPULADO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO;
- C)** LOCAÇÕES EFETUADAS A ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE E DE ENSINO, ASILOS E CRECHES, SINDICATOS DE CLASSE, ASSOCIAÇÕES CULTURAIS, BENEFICENTES, RELIGIOSAS, DESPORTIVAS, RECREATIVAS E HABITAÇÕES COLETIVAS (CASAS DE LOCAÇÃO DE CÔMODOS);
- D)** LOCAÇÕES DE PROPRIEDADE DA UNIÃO, DOS ESTADOS E DOS MUNICÍPIOS, BEM COMO DE SUAS AUTARQUIAS E FUNDAÇÕES PÚBLICAS;
- E)** VAGAS AUTÔNOMAS DE GARAGENS, DE ESPAÇO PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, DE ESPAÇO PARA DEPÓSITO DE COISAS, EXCETO QUANDO ELAS ESTIVEREM ABRANGIDAS ACESSORIAMENTE NA LOCAÇÃO, QUANDO ENTÃO A COBERTURA CONTEMPLARÁ A TOTALIDADE DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO;
- F)** LOCAÇÕES DE ESPAÇOS DESTINADOS À PUBLICIDADE;
- G)** LOCAÇÕES EM APART-HOTÉIS, HOTÉIS-RESIDÊNCIA OU EQUIPARADOS, ASSIM CONSIDERADOS AQUELES QUE PRESTAM SERVIÇOS REGULARES A SEUS USUÁRIOS E COMO TAIS SEJAM AUTORIZADOS A FUNCIONAR;
- H)** ARRENDAMENTO MERCANTIL, EM QUALQUER DE SUAS MODALIDADES;
- I)** LOCAÇÃO REALIZADA COM A INOBSERVÂNCIA DO ESTABELECIDO NA LEI, DECRETOS, REGULAMENTOS, PORTARIAS OU NORMAS EMANADAS DAS AUTORIDADES COMPETENTES;
- J)** RETENÇÃO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO A QUALQUER TÍTULO;
- K)** TAXAS E QUAISQUER DESPESAS DE INTERMEDIÇÃO OU ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA;
- L)** LOCAÇÃO EFETUADA A SÓCIO OU ACIONISTA DO LOCADOR OU À PESSOA EM GRAU DE PARENTESCO AFIM, CONSANGÜÍNEO OU CIVIL COM ESTES;
- M)** LOCAÇÃO DECORRENTE DA RELAÇÃO DE EMPREGO;
- N)** SUBLOCAÇÃO, CESSÃO, EMPRÉSTIMO, TOTAL OU PARCIAL, DO IMÓVEL LOCADO DECORRENTES DE QUALQUER CAUSA, AINDA QUE VERIFICADAS APÓS A CONTRATAÇÃO DESTA FIANÇA, E AINDA QUE TENHA HAVIDO O CONSENTIMENTO EXPRESSO DO LOCADOR;
- O)** QUAISQUER DETERIORAÇÕES DECORRENTES DO USO NORMAL DO IMÓVEL OU DANOS PROVOCADOS PELO LOCATÁRIO OU POR TERCEIROS, BEM COMO DESVALORIZAÇÃO POR QUALQUER CAUSA OU NATUREZA;
- P)** INCAPACIDADE DE PAGAMENTO CONSEQÜENTE DE FATOS DA NATUREZA OU ATOS DO PODER PÚBLICO;
- Q)** INCAPACIDADE DE PAGAMENTO MOTIVADA PELA CONTAMINAÇÃO RADIOATIVA E/OU EXPOSIÇÕES A RADIAÇÕES NUCLEARES OU IONIZANTES, AINDA QUE PROVOCADAS, DESENCADEADAS OU AGRAVADAS, DIRETA OU INDIRETAMENTE POR QUAISQUER ACIDENTES NUCLEARES, BEM COMO EFEITOS PRIMÁRIOS E SECUNDÁRIOS DA COMBUSTÃO DE QUAISQUER MATERIAIS NUCLEARES;
- R)** INCAPACIDADE DE INGRESSO DAS MEDIDAS JUDICIAIS NECESSÁRIAS, EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, CONSEQÜENTE DE FATOS DA NATUREZA OU ATOS DO PODER PÚBLICO, OU POR INÉRCIA DO LOCADOR;
- S)** DANOS CAUSADOS A MÓVEIS, MAQUINISMOS OU UTENSÍLIOS, TAIS COMO: LUMINÁRIAS, LÂMPADAS, PLAFONIER, TRILHOS, CORTINAS, CHUVEIROS, TORNEIRAS, TAMPA DE VASOS SANITÁRIOS, CHAVES, CADEADOS, MAÇANETAS, TAPETES, SOFÁS, CADEIRAS, CAMAS, MESAS, QUADROS, CONTROLES REMOTOS DE GARAGENS E AFINS;
- T)** ALUGUÉIS E ENCARGOS CONTRATUAIS DECORRENTES DE CONCESSÃO DE PRAZO PREVISTO NO ARTIGO 61, DA LEI 8245/91.
- U)** MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL, SALVO SE CONTRATADA ESTA GARANTIA ADICIONAL;
- V)** JUROS, MULTA MORATÓRIA E DEMAIS ENCARGOS, POR INADIMPLENTO OU IMPONTUALIDADE DAS VERBAS TRATADAS NESTA GARANTIA;
- W)** TODAS E QUAISQUER DESPESAS COM DEPÓSITO E GUARDA DOS BENS EVENTUALMENTE DEIXADOS PELO LOCATÁRIO NO INTERIOR DO IMÓVEL; E
- X)** TODO E QUALQUER TIPO DE DANO MORAL.

3. PERDA DO DIREITO À INDENIZAÇÃO

ALÉM DOS CASOS PREVISTOS EM LEI OU NESTAS CONDIÇÕES GERAIS, A EMPRESA FIADORA FICARÁ ISENTA DE QUALQUER OBRIGAÇÃO DECORRENTE DESTA FIANÇA, SE:

- A)** O LOCATÁRIO, LOCADOR, SEU REPRESENTANTE LEGAL OU A SUA IMOBILIÁRIA INOBSERVAR OU DESCUMPRIR QUALQUER DAS CLÁUSULAS DESTA FIANÇA;
- B)** A INDENIZAÇÃO FOR DEVIDA A DOLO DO LOCADOR OU SE A RECLAMAÇÃO DA INADIMPLÊNCIA FOR FRAUDULENTO OU DE MÁ-FÉ;
- C)** O LOCATÁRIO, LOCADOR, SEU REPRESENTANTE LEGAL OU SUA IMOBILIÁRIA FIZER DECLARAÇÕES FALSAS, INEXATAS OU OMISSAS, OU POR QUALQUER MEIO PROCURAR OBTER BENEFÍCIO ILÍCITO DESTA FIANÇA;
- D)** DURANTE A VIGÊNCIA DA FIANÇA HOUVER ALTERAÇÃO DO RISCO DE MANEIRA A AGRAVÁ-LO, AUMENTANDO A POSSIBILIDADE DE UMA INADIMPLÊNCIA, E O LOCADOR, SEU REPRESENTANTE LEGAL OU SUA IMOBILIÁRIA NÃO COMUNICAR A ALTERAÇÃO À EMPRESA FIADORA PARA ADEQUAÇÃO DA GARANTIA E RECÁLCULO DA FIANÇA.
- E)** PELO NÃO CUMPRIMENTO DE QUAISQUER OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO LOCADOR ATRAVÉS DESSAS CONDIÇÕES GERAIS FIRMADO COM A EMPRESA FIADORA.
- F)** PELA FALTA DE COMUNICAÇÃO A EMPRESA FIADORA, PELO LOCADOR, SEU REPRESENTANTE LEGAL OU A SUA IMOBILIÁRIA NO PRAZO MÁXIMO DE 15 (QUINZE) DIAS A CONTAR DO VENCIMENTO DO PRIMEIRO ALUGUEL OU ENCARGOS NÃO PAGOS PELO LOCATÁRIO;
- G)** PELA FALTA DO PAGAMENTO INTEGRAL DESTA FIANÇA.
- H)** SE O LOCADOR, SEU REPRESENTANTE LEGAL OU A SUA IMOBILIÁRIA EFETUAR QUALQUER ACORDO OU TRANSAÇÃO COM O LOCATÁRIO SEM A PRÉVIA E EXPRESSA ANUÊNCIA DA EMPRESA FIADORA.

4. INEXATIDÃO DE INFORMAÇÕES

SE A INEXATIDÃO OU A OMISSÃO NAS DECLARAÇÕES NÃO RESULTAR DE MÁ-FÉ DO LOCATÁRIO, LOCADOR, SEU REPRESENTANTE LEGAL OU SUA IMOBILIÁRIA, A EMPRESA FIADORA PODERÁ:

4.1. NA HIPÓTESE DE NÃO OCORRÊNCIA DE EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA:

4.1.1. CANCELAR A FIANÇA, RETENDO DO VALOR DA FIANÇA ORIGINALMENTE PACTUADO, A PARCELA PROPORCIONAL AO TEMPO DECORRIDO; OU

4.1.2. PERMITIR A CONTINUIDADE DA FIANÇA, COBRANDO A DIFERENÇA DA FIANÇA CABÍVEL.

4.2. NA HIPÓTESE DE OCORRÊNCIA DE EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA:

4.2.1. CANCELAR A FIANÇA, DEDUZINDO DO VALOR A SER INDENIZADO, A DIFERENÇA DA FIANÇA CABÍVEL; OU

4.2.2. EM CASO DE PURGAÇÃO DA MORA PELO LOCATÁRIO, PERMITIR A CONTINUIDADE DA FIANÇA, COBRANDO A DIFERENÇA DO VALOR DA FIANÇA CABÍVEL, SOB PENA DE CANCELAMENTO DESTA FIANÇA.

5. GARANTIAS DA FIANÇA

5.1 ALUGUEL

GARANTE AO LOCADOR O RESSARCIMENTO PELOS PREJUÍZOS QUE VENHA A SOFRER, EM DECORRÊNCIA DO INADIMPLENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PELO LOCATÁRIO, EM RAZÃO DO NÃO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS, RECONHECIDO JUDICIALMENTE PELA DECRETAÇÃO DO DESPEJO E/OU DO AUTO DE MISSÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL NA POSSE DO IMÓVEL EM FAVOR DO LOCADOR.

5.1.1. QUAISQUER ALTERAÇÕES NOS VALORES DO ALUGUEL SÓ SERÃO INDENIZÁVEIS SE COMUNICADAS ANTES DE EVENTUAL EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA E PAGAS AS DIFERENÇAS DE FIANÇA CORRESPONDENTES, RESPEITADOS OS DISPOSITIVOS LEGAIS PERTINENTES, SEMPRE COM PRÉVIA ANUÊNCIA POR ESCRITO DA EMPRESA FIADORA.

5.1.2. QUANDO, POR FORÇA DE LEI OU DECRETO, FOREM POSTERGADOS OS VENCIMENTOS OU MODIFICADOS A FORMA E O PRAZO CONVENCIONADOS ORIGINALMENTE PARA O PAGAMENTO DE ALUGUÉIS, FICA DESDE JÁ ACORDADO, PARA EFEITO DESTA FIANÇA, QUE OS PRAZOS DE VENCIMENTO PASSARÃO A SER AQUELES QUE TAIS LEIS OU DECRETOS VENHAM A ESTABELECEM. NÃO SE APLICA NESTE ITEM A PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO POR FORÇA DE LEI OU DECRETO.

5.2. ENCARGOS LEGAIS E CONTRATUAIS

GARANTE AO LOCADOR O RESSARCIMENTO EM RAZÃO DO NÃO PAGAMENTO POR PARTE DO LOCATÁRIO DOS ENCARGOS LEGAIS E CONTRATUAIS ASSIM COMPREENDIDOS: IPTU, DESPESAS CONDOMINIAIS, ÁGUA, LUZ, GÁS CANALIZADO E TAXA DE LIXO.

5.2.1. PARA CÁLCULO DE INDENIZAÇÃO DO IPTU, TAXA DE LIXO E DO CONDOMÍNIO SERÁ CONSIDERADO 1/12 DO VALOR ANUAL OU FRAÇÃO.



CONDIÇÕES GERAIS

Versão: Julho-2006

REGISTRADA NO 2º. OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DESTA CAPITAL SOB Nº 3350788

CNPJ: 06.996.812/0001-15

5.2.2. EXCLUSÕES ESPECÍFICAS DESTA GARANTIA

ESTA GARANTIA NÃO INDENIZA, EM QUALQUER SITUAÇÃO, OS PREJUÍZOS RESULTANTES DE:

- A) ENCARGOS QUE NÃO SEJAM, LEGAIS OU CONTRATUALMENTE, EXIGÍVEIS DO LOCATÁRIO;
- B) INEXIGIBILIDADE DE ENCARGOS MENSIS DECORRENTES DE LEIS, OU DE QUALQUER OUTRA NORMA OU INTERPRETAÇÃO DESTA, QUE IMPEÇAM O USO DAS AÇÕES PRÓPRIAS À SUA COBRANÇA, REDUZAM OU EXCLUAM AS GARANTIAS, MESMO EM CASO DE DESAPROPRIAÇÃO;
- C) AS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO COMO TAIS DEFINIDAS EM LEI;
- D) CONTAS TELEFÔNICAS QUANDO O IMÓVEL É ALUGADO COM TELEFONE, INDEPENDENTEMENTE DE CONSTAR NO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

6. LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE

A RESPONSABILIDADE MÁXIMA DA EMPRESA FIADORA EM CASO DE INDENIZAÇÃO FICA LIMITADA A:

ATÉ 06 (SEIS) VEZES O VALOR DO ALUGUEL E ENCARGOS CONTRATADOS, ESPECIFICADO NA PROPOSTA DE FIANÇA E DO TERMO DE ADESÃO, QUANDO A SOMA DO VALOR DE ALUGUEL MAIS ENCARGOS MENSIS NÃO ULTRAPASSAREM A R\$ 1.500,00 (UM MIL E QUINHENTOS REAIS).

- 6.1. O LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO, O VALOR DA FIANÇA E OUTROS VALORES DESCRITOS NESTE CONTRATO ESTÃO EXPRESSOS EM REAIS E NÃO SERÃO ATUALIZADOS OU CORRIGIDOS MONETARIAMENTE POR QUALQUER ÍNDICE DO MERCADO.

6.2. PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO LOCADOR

SERÁ DEDUZIDA DO VALOR A SER INDENIZADO, A TÍTULO DE PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO LOCADOR, A QUANTIA EM MOEDA CORRENTE EQUIVALENTE A 10% (DEZ POR CENTO) DOS PREJUÍZOS.

6.3. GARANTIA ADICIONAL

6.3.1. MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL

6.3.1.1. ESTA COBERTURA ADICIONAL GARANTE AO LOCADOR O PAGAMENTO DE MULTAS POR RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO, QUANDO A RESCISÃO OCORRER MEDIANTE A ENTREGA DAS CHAVES PELO LOCATÁRIO, MAS ANTES DO INGRESSO DA AÇÃO DE DESPEJO, E DESDE QUE PREVISTAS EM CONTRATO.

6.3.1.2. LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE

A RESPONSABILIDADE MÁXIMA DA EMPRESA FIADORA, EM CASO DE PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR RESCISÃO CONTRATUAL, FICA LIMITADA A 03 (TRÊS) VEZES O VALOR DO ALUGUEL MENSAL DECLARADO NA PROPOSTA DE FIANÇA E DO TERMO DE ADESÃO.

A INDENIZAÇÃO PAGA SERÁ PROPORCIONAL AO PERÍODO A DECORRER ENTRE A ENTREGA EFETIVA DO IMÓVEL E O PRAZO PREVISTO PARA O TÉRMINO DO CONTRATO.

6.3.1.3. - PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO LOCADOR

SERÁ DEDUZIDA DO VALOR A SER INDENIZADO, A TÍTULO DE PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO LOCADOR, A QUANTIA EM MOEDA CORRENTE EQUIVALENTE A 20% (VINTE POR CENTO) DOS PREJUÍZOS.

7. FORMA DE CONTRATAÇÃO

7.1. ACEITAÇÃO

A ACEITAÇÃO DA FIANÇA ESTARÁ SUJEITA À ANÁLISE DE RISCO PELA EMPRESA FIADORA, QUE NO PRAZO DE ATÉ 15 (QUINZE) DIAS DO SEU RECEBIMENTO PODERÁ MANIFESTAR A RECUSA E RESTRINGIR A GARANTIA CONTRATADA.

7.1.1. O ENVIO DA PROPOSTA DE FIANÇA E DA FICHA CADASTRAL, DEVIDAMENTE PREENCHIDAS E ASSINADAS, BEM COMO, A DOCUMENTAÇÃO PERTINENTE DO PROPONENTE, CONSTANTE DESTA FICHA, É CONDIÇÃO OBRIGATÓRIA PARA CONTRATAÇÃO DA FIANÇA E SERÃO VÁLIDAS EM CASO DE ACEITAÇÃO PELA EMPRESA FIADORA, PELO PRAZO DE ATÉ 30 (TRINTA) DIAS DA DATA DE SUA APROVAÇÃO.

7.2. NO CASO DE NÃO ACEITAÇÃO, A EMPRESA FIADORA COMUNICARÁ AO PROPONENTE, AO SEU REPRESENTANTE LEGAL OU AO SEU CORRETOR OU IMOBILIÁRIA, ATRAVÉS DO ENVIO DA CARTA DE REPROVAÇÃO E, CASO JÁ TENHA HAVIDO PAGAMENTO DA FIANÇA, OS VALORES SERÃO DEVOLVIDOS.

7.3. NO CASO DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA DE FIANÇA, A EMPRESA FIADORA COMUNICARÁ AO PROPONENTE, AO SEU REPRESENTANTE LEGAL OU AO SEU CORRETOR OU IMOBILIÁRIA, SOBRE A ACEITAÇÃO DA PROPOSTA DE FIANÇA, ATRAVÉS DO ENVIO DA CARTA DE APROVAÇÃO.

7.4. NO CASO DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA DE FIANÇA, A EMPRESA FIADORA, PROVIDENCIARÁ A EMISSÃO DOS CONTRATOS DE FIANÇA OU ENDOSSO, DENTRO DO PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS, A PARTIR DA DATA DA ACEITAÇÃO DA PROPOSTA.

7.5. O LOCATÁRIO OU O LOCADOR, A QUALQUER TEMPO, PODERÁ SUBSCREVER NOVA PROPOSTA OU SOLICITAR EMISSÃO DE ENDOSSO, PARA ALTARAÇÃO DO LIMITE DA GARANTIA CONTRATUALMENTE PREVISTO, FICANDO A CRITÉRIO DA EMPRESA FIADORA SUA ACEITAÇÃO E PAGAMENTO DA FIANÇA QUANDO COUBER.

8. VIGÊNCIA DA FIANÇA

A GARANTIA LOCATÍCIA ABRANGERÁ O PRAZO ESTABELECIDO NA PROPOSTA DE FIANÇA E DO TERMO DE ADESÃO, LIMITADO AO PRAZO MÁXIMO DE 30 (TRINTA) MESES, FICANDO A CRITÉRIO DA EMPRESA FIADORA A ACEITAÇÃO DA EXTENSÃO DESTA PRAZO.

9. RENOVAÇÃO

9.1. A RENOVAÇÃO DESTA FIANÇA NÃO É AUTOMÁTICA. PORTANTO, CASO HAJA INTENÇÃO DE RENOVAR A FIANÇA, É NECESSÁRIO A APRESENTAÇÃO DE NOVA PROPOSTA DE FIANÇA.

9.2. A GARANTIA LOCATÍCIA VIGORARÁ PELO PRAZO ESTIPULADO NA PROPOSTA DE FIANÇA, E DO TERMO DE ADESÃO, EXONERANDO-SE A EMPRESA FIADORA DAS OBRIGAÇÕES ORA ASSUMIDAS QUANDO DO SEU VENCIMENTO, INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER AVISO OU NOTIFICAÇÃO, FICANDO A SEU CRITÉRIO, A RENOVAÇÃO DA FIANÇA QUE DAR-SE-Á, CASO HAJA INTERESSE POR PARTE DO LOCATÁRIO EM CONTINUAR OCUPANDO O IMÓVEL, MEDIANTE SOLICITAÇÃO E PREENCHIMENTO DA PROPOSTA DE FIANÇA ATÉ O 15º (DÉCIMO QUINTO) DIA DA DATA DE SEU VENCIMENTO, COM ASSINATURA DE UM NOVO CONTRATO DE FIANÇA E O DEVIDO PAGAMENTO DA FIANÇA RESPECTIVA, OU ATRAVÉS DE ENDOSSO QUANDO O CONTRATO DE FIANÇA ESTIVER EM VIGÊNCIA.

10. A EMPRESA FIADORA RESERVA-SE O DIREITO DE SOLICITAR OUTROS DOCUMENTOS QUE SE FIZEREM NECESSÁRIOS PARA RENOVAÇÃO DA FIANÇA.

11. OBRIGAÇÕES GERAIS DO LOCADOR

CONSTITUEM OBRIGAÇÕES GERAIS DO LOCADOR:

- A) SUBMETER PREVIAMENTE À EMPRESA FIADORA, A MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO;
- B) ELABORAR O CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ACORDO COM O PREVISTO NA LEI DE LOCAÇÕES EM VIGOR, BEM COMO DE ACORDO COM EVENTUAIS ORIENTAÇÕES FORNECIDAS PELA EMPRESA FIADORA OU, EM CASO DE LOCAÇÃO EM VIGOR, ENVIAR PREVIAMENTE À ACEITAÇÃO DO RISCO, CÓPIA AUTENTICADA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO;
- C) FAZER COM QUE O CONTRATO DE LOCAÇÃO OPERE-SE EM PERFEITA FORMA E VIGÊNCIA LEGAIS;
- D) NÃO EFETUAR QUALQUER ALTERAÇÃO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO, SEM PRÉVIA E EXPRESSA ANUÊNCIA POR ESCRITO DA EMPRESA FIADORA, ENQUANTO ESTIVER EM VIGOR A GARANTIA DESTA FIANÇA, SOB PENA DE PERDA DO DIREITO À EVENTUAL INDENIZAÇÃO;
- E) NÃO EFETUAR OUTRAS MODALIDADES DE GARANTIA LOCATÍCIA PARA GARANTIR AS OBRIGAÇÕES DESTA CONTRATO DE LOCAÇÃO;
- F) RECONHECER A EMPRESA FIADORA O DIREITO DE COMPROVAR EXATIDÃO DE SUAS DECLARAÇÕES, COMPROMETENDO-SE A FACILITAR, POR TODOS OS MEIOS AO SEU ALCANCE, AS VERIFICAÇÕES QUE SE FIZEREM NECESSÁRIAS, DENTRO DA MAIS ESTRITA BOA FÉ, PODENDO AINDA EXIGIR OS ORIGINAIS DE QUALQUER DOCUMENTOS QUE SE RELACIONEM COM O FIANÇA, EXAMINAR LIVROS E PROCEDER AS INSPEÇÕES QUE JULGAR NECESSÁRIAS.
- G) COMUNICAR A EMPRESA FIADORA IMEDIATAMENTE, LOGO APÓS O CONHECIMENTO DO FATO CAUSADOR DOS PREJUÍZOS INDENIZÁVEIS POR ESTA FIANÇA, INCLUSIVE EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA, PELO MEIO MAIS RÁPIDO AO SEU ALCANCE, SEM PREJUÍZO DA COMUNICAÇÃO ESCRITA, RESSALVADO O DISPOSTO NA CLÁUSULA 13;



CONDIÇÕES GERAIS

Versão: Julho-2006

REGISTRADA NO 2º. OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DESTA CAPITAL SOB Nº 3350788

CNPJ: 06.996.812/0001-15

- H) DAR CIÊNCIA À EMPRESA FIADORA E DELA OBTER CONCORDÂNCIA DE TODA E QUALQUER DECISÃO QUE IMPLIQUE AUMENTO DO PREJUÍZO, EM CASO DE EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA;
- I) EFETUAR O PAGAMENTO INTEGRAL DO VALOR DE FIANÇA À EMPRESA FIADORA, MESMO NA HIPÓTESE DE EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA, SOB PENA DE PERDA DA GARANTIA.
- J) NO CASO DE INADIMPLÊNCIA, COMPROMETER-SE A FICAR COMO DEPOSITÁRIO DOS BENS EVENTUALMENTE DEIXADOS PELO LOCATÁRIO NO INTERIOR DO IMÓVEL;
- K) INDICAR OU AUTORIZAR LOCAL ADEQUADO PARA GUARDA DOS BENS DO LOCATÁRIO, SE FOR O CASO.
- L) PROVIDENCIAR SOB SUAS EXPENSAS, QUANDO NECESSÁRIO, OS MEIOS NECESSÁRIOS PARA EXECUÇÃO DO MANDADO DE DESPEJO, SOB PENA DE PERDA DO DIREITO A EVENTUAL INDENIZAÇÃO.

PARÁGRAFO ÚNICO

EM CASO DE INÉRCIA PELO LOCADOR AO DISPOSTO NO ITEM "L" DESTA CLÁUSULA, O VALOR DA INDENIZAÇÃO SERÁ CALCULADA, LEVANDO-SE EM CONTA A DATA DA CIÊNCIA DO LOCADOR QUANTO ÀS PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS PARA EXCUÇÃO DO DESPEJO.

12. PAGAMENTO DA FIANÇA

OS VALORES DA PRESENTE FIANÇA SERÃO CALCULADOS COM BASE NAS TAXAS DIVULGADAS PELA EMPRESA FIADORA.

12.1. A EMPRESA FIADORA PODERÁ REAJUSTAR AS TAXAS DE FIANÇA, EM FUNÇÃO DA EXPERIÊNCIA DE CADA PERÍODO ANUAL DE VIGÊNCIA, A CONTAR DO INÍCIO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. ESTA EXPERIÊNCIA SERÁ DETERMINADA PELA RELAÇÃO EXISTENTE ENTRE INDENIZAÇÕES/EXPECTATIVAS DE INADIMPLÊNCIA E OS VALORES GANHOS NESTE PERÍODO, DEDUZIDOS EVENTUAIS RECUPERAÇÕES.

12.2. FICA ENTENDIDO E AJUSTADO QUE QUALQUER INDENIZAÇÃO POR FORÇA DA PRESENTE FIANÇA, SOMENTE SERÁ DEVIDA, APÓS O PAGAMENTO DA FIANÇA, O QUE DEVE SER FEITO ATÉ A DATA DE SEU VENCIMENTO.

12.3. QUANDO A DATA LIMITE CAIR EM DIA EM QUE NÃO HAJA EXPEDIENTE BANCÁRIO, O PAGAMENTO DA FIANÇA DEVERÁ SER EFETUADO ATÉ O PRIMEIRO DIA ÚTIL SUBSEQÜENTE.

12.4. CASO A INADIMPLÊNCIA OCORRA DENTRO DO PRAZO DE PAGAMENTO DA FIANÇA, SEM QUE ESTE ESTEJA EFETUADO, O DIREITO AO RECEBIMENTO DA INDENIZAÇÃO NÃO FICARÁ PREJUDICADO, SE O VALOR DA FIANÇA RESPECTIVA FOR PAGA, AINDA NAQUELE PRAZO.

12.5. QUANDO O PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO ACARRETER O CANCELAMENTO DO CONTRATO DE FIANÇA AS PARCELAS VINCENDAS DA FIANÇA DEVERÃO SER DEDUZIDAS DO VALOR DA INDENIZAÇÃO.

12.6. EM CASO DE RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, ANTES DO PRAZO PREVISTO PARA O SEU VENCIMENTO, OU AINDA, NA HIPÓTESE DE SER RETOMADO O IMÓVEL DO LOCATÁRIO, SEJA DE FORMA AMIGÁVEL OU JUDICIAL, O VALOR DA FIANÇA PACTUADA NÃO SERÁ REEMBOLSADA OU RESTITUÍDA PELA EMPRESA FIADORA E, SERÁ EXIGIDA A QUALQUER TEMPO, MESMO NOS CASOS DE PAGAMENTOS DE FIANÇA DE FORMA FRACIONADA.

13. EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA

CASO O LOCATÁRIO DEIXE DE PAGAR O ALUGUEL OU ENCARGOS LEGALMENTE CONTRATADOS NO PRAZO FIXADO NA LOCAÇÃO, O LOCADOR, SEU REPRESENTANTE LEGAL OU A SUA IMOBILIÁRIA DEVERÁ COMUNICAR A EMPRESA FIADORA NO PRAZO MÁXIMO DE 15 (QUINZE) DIAS A CONTAR DO VENCIMENTO DO PRIMEIRO ALUGUEL OU ENCARGOS NÃO PAGOS, BEM COMO, ENCAMINHAR A EMPRESA FIADORA A DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA ESTIPULADA NA CLÁUSULA 15, SOB PENA DE PERDA DO DIREITO A QUALQUER INDENIZAÇÃO.

13.1. O LOCADOR TERÁ COMPLETA ASSISTÊNCIA JURÍDICA NAS AÇÕES DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO EM FACE DO LOCATÁRIO, NO QUE TANGE APENAS A INADIMPLÊNCIA DE ALUGUEL E ENCARGOS LEGAIS E CONTRATUAIS, FICANDO ISENTO DO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E DAS CUSTAS JUDICIAIS INICIAIS PARA INGRESSO DA AÇÃO DE DESPEJO.

13.2. NO CASO DO LOCATÁRIO DEIXAR DE PAGAR O ALUGUEL E ENCARGOS LEGAIS E CONTRATUAIS, NO PRAZO FIXADO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO, SOMENTE A EMPRESA FIADORA, POR INTERMÉDIO EXCLUSIVO DO SEU DEPARTAMENTO JURÍDICO CONVENIADO OU CONTRATADO, AJUIZARÁ A COMPETENTE AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, NO PRAZO QUE LHE CONVIER, PELO QUE, O LOCADOR CONCORDA E AUTORIZA, DESDE JÁ, O INGRESSO DE TAL MEDIDA JUDICIAL.

13.3. O LOCADOR, SEU REPRESENTANTE LEGAL, OU AINDA, SEU CORRETOR OU IMOBILIÁRIA, SE COMPROMETEM, SOB PERDA DO DIREITO A QUALQUER INDENIZAÇÃO, A PROVIDENCIAR E EXECUTAR, NO TEMPO DEVIDO, TODAS AS MEDIDAS NECESSÁRIAS A FIM DE MINIMIZAR OS PREJUÍZOS, DANDO IMEDIATA CIÊNCIA À EMPRESA FIADORA.

14. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO

CARACTERIZA-SE O DIREITO À INDENIZAÇÃO:

- A) PELA DECRETAÇÃO DO DESPEJO E DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL;
- B) PELO ABANDONO DO IMÓVEL;
- C) PELA ENTREGA AMIGÁVEL DAS CHAVES;

14.1. O VALOR DA INDENIZAÇÃO SERÁ DETERMINADO PELO SOMATÓRIO DOS ALUGUEIS E/OU ENCARGOS NÃO PAGOS PELO LOCATÁRIO, E SERÁ PAGO AO LOCADOR NO PRAZO MÁXIMO DE 30 (TRINTA) DIAS, APÓS A DESOCUPAÇÃO AMIGÁVEL OU JUDICIAL DO IMÓVEL, QUE DEVERÁ SEMPRE ESTAR COMPROVADA DOCUMENTALMENTE, ATRAVÉS DO RECIBO DE ENTREGA DE CHAVES OU MANDADO DE DESPEJO CUMPRIDO, DEDUZIDAS QUAISQUER IMPORTÂNCIAS EFETIVAMENTE RECEBIDAS A QUALQUER TÍTULO, INCLUSIVE EVENTUAIS ADIANTAMENTOS, RESSALVADO O DISPOSTO NA CLÁUSULA 6 E SUB ITENS.

14.2. PARA EFEITO DE CÁLCULO DE INDENIZAÇÃO DE ALUGUEL E ENCARGOS LEGAIS/CONTRATUAIS, SERÃO CONSIDERADOS OS VALORES DECLARADOS NA PROPOSTA DE FIANÇA E DO TERMO DE ADESÃO, OU OS VALORES EFETIVAMENTE CONSUMIDOS, QUANDO MENORES DO QUE OS VALORES PREVISTOS NA PROPOSTA DE FIANÇA E DO TERMO DE ADESÃO. A INDENIZAÇÃO LEVARÁ EM CONSIDERAÇÃO OS VALORES EFETIVAMENTE DEVIDOS PELO LOCATÁRIO, AINDA QUE OS VALORES PREVISTOS NA PROPOSTA DE FIANÇA E DO TERMO DE ADESÃO SEJAM MAIORES.

14.3. O LOCADOR OBRIGA-SE A DEVOLVER À EMPRESA FIADORA QUALQUER EXCESSO DE VALOR QUE TENHA SIDO PAGO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO, SOB PENA DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO CABÍVEL;

14.4. O LOCADOR OBRIGA-SE, AINDA, A DEVOLVER À EMPRESA FIADORA, NO CASO DE PURGAÇÃO DA MORA, QUALQUER VALOR QUE TENHA SIDO PAGO E ACRESCIDO DOS JUROS PACTUADOS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO, SOB PENA DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO CABÍVEL.

14.5. NO CASO DE SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO E/OU INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR, COM BASE EM DÚVIDA FUNDADA E JUSTIFICÁVEL, O PRAZO ANTERIOR, CONFORME ITEM 14.1, SERÁ SUSPENSO, REINICIANDO SUA CONTAGEM A PARTIR DO DIA ÚTIL SUBSEQÜENTE A AQUELE EM QUE AS EXIGÊNCIAS FOREM COMPLETAMENTE ATENDIDAS.

14.6. PELO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO, A EMPRESA FIADORA FICARÁ, DE PLENO DIREITO, SUB-ROGADA EM TODOS OS DIREITOS E AÇÕES QUE AO LOCADOR COMPETIREM CONTRA O LOCATÁRIO OU TERCEIROS, CIRCUNSTÂNCIA ESSA QUE DEVERÁ CONSTAR, EXPRESSAMENTE, DO RECIBO DE QUITAÇÃO, QUE VALERÁ COMO INSTRUMENTO DE CESSÃO DE DIREITOS. O LOCADOR NÃO PODERÁ PRATICAR QUALQUER ATO QUE VENHA PREJUDICAR ESTE DIREITO, INCLUSIVE FAZER ACORDO OU TRANSAÇÃO COM O LOCATÁRIO SEM A PRÉVIA E EXPRESSA ANUÊNCIA DA EMPRESA FIADORA.

15. DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO

15.1. DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA – EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA

- A) CARTA COMUNICANDO A INADIMPLÊNCIA, RELACIONANDO TODOS OS DÉBITOS ATÉ AQUELA DATA.
- B) PROCURAÇÃO ASSINADA, COM FIRMA RECONHECIDA PELO LOCADOR, CONFORME MODELO EXISTENTE NA EMPRESA FIADORA;
- C) RECIBOS DE ALUGUEIS NÃO PAGOS PELO LOCATÁRIO;
- D) COMPROVANTES DE CADA UM DOS ENCARGOS (IPTU, CONDOMÍNIO, ÁGUA, LUZ, GÁS CANALIZADO E TAXA DE LIXO) NÃO PAGOS PELO LOCATÁRIO;
- E) **OBSERVAÇÃO:** OS COMPROVANTES DE CONDOMÍNIO DEVERÃO SER EFETUADOS EM PAPEL TIMBRADO OU COM CARIMBO DA ADMINISTRADORA.
- F) CÓPIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

15.2. DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA – ENTREGA DE CHAVES – AMIGÁVEL



CONDIÇÕES GERAIS

Versão: Julho-2006

REGISTRADA NO 2º. OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DESTA CAPITAL SOB Nº 3350788

CNPJ: 06.996.812/0001-15

- A) CARTA COMUNICANDO A INADIMPLÊNCIA RELACIONANDO TODOS OS DÉBITOS ATÉ AQUELA DATA, DEIXANDO CLARA A RECUSA DO LOCATÁRIO DE EFETUAR OS PAGAMENTOS;
- B) TERMO DE ENTREGA DE CHAVES, ASSINADO PELO LOCATÁRIO;
- C) RECIBOS DE ALUGUÉIS NÃO PAGOS PELO LOCATÁRIO;
- D) COMPROVANTES DE CADA UM DOS ENCARGOS LEGAIS/CONTRATUAIS (IPTU, CONDOMÍNIO, ÁGUA, LUZ, GÁS CANALIZADO E TAXA DE LIXO) NÃO PAGOS PELO LOCATÁRIO;
- G) **OBSERVAÇÃO:** OS COMPROVANTES DE CONDOMÍNIO DEVERÃO SER EFETUADOS EM PAPEL TIMBRADO OU COM CARIMBO DA ADMINISTRADORA.
- E) CÓPIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO;

15.3. DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA – IMISSÃO DE POSSE OU ABANDONO DO IMÓVEL

- A) CARTA COMUNICANDO O ABANDONO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO OU A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL POR DETERMINAÇÃO JUDICIAL;
- B) TERMO DE IMISSÃO NA POSSE OU COMUNICAÇÃO INFORMANDO O ABANDONO COM ASSINATURA DA IMOBILIÁRIA E DE DUAS TESTEMUNHAS;
- C) CÓPIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO;
- D) RECIBOS DOS ALUGUÉIS NÃO PAGOS PELO LOCATÁRIO;
- E) COMPROVANTES DE CADA UM DOS ENCARGOS (IPTU, CONDOMÍNIO, ÁGUA, LUZ, GÁS CANALIZADO E TAXA DE LIXO) NÃO PAGOS PELO LOCATÁRIO.
- H) **OBSERVAÇÃO:** OS COMPROVANTES DE CONDOMÍNIO DEVERÃO SER EFETUADOS EM PAPEL TIMBRADO OU COM CARIMBO DA ADMINISTRADORA.

15.4. A EMPRESA FIADORA RESERVA-SE O DIREITO DE SOLICITAR OUTROS DOCUMENTOS QUE SE FIZEREM NECESSÁRIOS.

15.5 QUANDO A INADIMPLÊNCIA RESULTAR DO ABANDONO DO IMÓVEL, A INDENIZAÇÃO SERÁ CALCULADA LEVANDO-SE EM CONTA A DATA EM QUE O LOCADOR FOI IMITIDO NA POSSE DO IMÓVEL.

15.6 QUANDO A INADIMPLÊNCIA RESULTAR DA ENTREGA AMIGÁVEL DAS CHAVES, A INDENIZAÇÃO SERÁ CALCULADA, LEVANDO-SE EM CONTA A DATA DO RECIBO DE ENTREGA DAS CHAVES.

15.7. QUANDO A ENTREGA AMIGÁVEL DAS CHAVES FOR REALIZADA JUDICIALMENTE, A INDENIZAÇÃO SERÁ CALCULADA LEVANDO-SE EM CONTA A DATA DA CIÊNCIA DO LOCADOR QUANTO AO DEPÓSITO DAS CHAVES EM JUÍZO.

16. EM CASO DE COBRANÇA PELO LOCADOR DE ALUGUEL, E ENCARGOS LEGAIS E CONTRATUAIS, CONSIDERADOS INDEVIDOS, A EMPRESA FIADORA FICARÁ EXONERADA DOS ÔNUS DECORRENTES DA MORA E IGUALMENTE EXONERADA DA FIANÇA, CASO A ILEGALIDADE SEJA DECLARADA JUDICIALMENTE.

17. PROCURAÇÃO

QUE, NESTE ATO, O LOCATÁRIO NOMEIA E CONSTITUI SUA BASTANTE PROCURADORA A EMPRESA FIADORA – FIANHOUSE FIANÇAS E LOCAÇÕES LTDA., COM SEDE NESTA CIDADE, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB N.º 06.996.812/0001-15, POR SEU REPRESENTANTE LEGAL, INCLUSIVE COM PODERES PARA RECEBER CITAÇÃO INICIAL, RESCINDIR CONTRATO DE LOCAÇÃO, IMITIR O LOCADOR NA POSSE DO IMÓVEL LOCADO, FAZER ACORDOS NOS AUTOS DE PROCESSOS JUDICIAIS, AJUIZAR AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO, REVISIONAIS DE ALUGUEL, REPRESENTAR O MANDANTE EM EVENTUAIS AÇÕES PROPOSTAS PELO LOCADOR, CONTRATANDO ADVOGADO PARA TAL FIM, ASSINAR TERMOS, CONCORDAR COM CÁLCULOS, ACORDAR, DISCORDAR, RECEBER E DAR QUITAÇÃO, DESISTIR DE AÇÕES, RECORRER, TRANSIGIR, REPRESENTANDO-O, ENFIM, EM QUALQUER INSTÂNCIA OU TRIBUNAL, COMO SE FOSSE O(A) PRÓPRIO(A), SEMPRE QUE A QUESTÃO, QUALQUER QUE SEJA, VERSAR SOBRE A LOCAÇÃO AFIANÇADA, PODENDO OUTORGAR PROCURAÇÕES A ADVOGADOS DE SUA ESCOLHA, COM CLÁUSULA “AD JUDICIA”, SUBSTABELECENDO TODOS OS PODERES QUE ORA LHE SÃO OUTORGADOS, COM OU SEM RESERVA DE PODERES, TOTAL OU PARCIALMENTE. MENCIONADOS PODERES PODERÃO SER EXERCIDOS APENAS QUANDO O LOCATÁRIO ENCONTRAR-SE INADIMPLENTE COM SUAS OBRIGAÇÕES LOCATÍCIAS, FATO QUE PREJUDICARÁ A EMPRESA FIADORA, JUSTIFICANDO, ASSIM, A TOMADA DE TODAS AS PROVIDÊNCIAS QUE SE FIZEREM NECESSÁRIAS A RESGUARDAR O PATRIMÔNIO DA EMPRESA FIADORA, O QUE FICA, DESDE JÁ, AUTORIZADO PELO LOCATÁRIO. A PRESENTE PROCURAÇÃO É CELEBRADA DE FORMA IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL.

17.1. O LOCATÁRIO DECLARA EXPRESSAMENTE, TER TOMADO CONHECIMENTO ANTECIPADO QUE, REFERIDA PROCURAÇÃO RETRO MENCIONADA, DEVERÁ SER LAVRADA EM CARTÓRIO, SOB SUAS EXPENSAS E, TEM POR OBJETIVO, DAR CELERIDADE NAS AÇÕES DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO EM CASO DE EXPECTATIVA DE INADIMPLÊNCIA, NÃO PODENDO ALEGAR A QUALQUER TEMPO DESCONHECIMENTO DE SEU CONTEÚDO E FINALIDADE.

18. OS CONTRATANTES DO PRESENTE CONTRATO DECLARAM EXPRESSAMENTE TEREM TOMADO CONHECIMENTO ANTECIPADO DAS CONDIÇÕES GERAIS DESTA FIANÇA LOCATÍCIA E, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DO SEU CONTEÚDO.

19. EVENTUAIS DÉBITOS DECORRENTES DO PRESENTE CONTRATO DE LOCAÇÃO, NÃO PAGOS PELO LOCATÁRIO APÓS REGULARMENTE INSTADOS A TANTO SERÃO COMUNICADOS AS ENTIDADES MANTENEDORAS DE BANCO DE DADOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO (SERASA, SPC), QUER PELO LOCADOR, QUER PELA EMPRESA FIADORA.

20. CANCELAMENTO

20.1. ESTA FIANÇA PODERÁ SER CANCELADA, INTEGRALMENTE E A QUALQUER TEMPO, FICANDO A EMPRESA FIADORA ISENTA DE QUALQUER RESPONSABILIDADE NOS SEGUINTE CASOS:

- A) POR INICIATIVA DO LOCADOR, COM APRESENTAÇÃO DO TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES ACRESCIDO DA DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS, INICIANDO-SE O CANCELAMENTO NA DATA EXISTENTE NO TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES;
- B) POR INICIATIVA DA EMPRESA FIADORA, RETERÁ DO VALOR PAGO PELA FIANÇA A PARTE PROPORCIONAL AO TEMPO DECORRIDO;
- C) AUTOMATICAMENTE E DE PLENO DIREITO INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER INTERPELAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL NOS SEGUINTE CASOS:

C.1. O LOCADOR, SEU REPRESENTANTE LEGAL OU SUA IMOBILIÁRIA NÃO FIZER DECLARAÇÕES VERDADEIRAS OU COMPLETAS OU OMITIR CIRCUNSTÂNCIAS DE SEU CONHECIMENTO QUE PUDESSEM TER INFLUÍDO NA ACEITAÇÃO DA FIANÇA OU NA DETERMINAÇÃO DE SEU VALOR;

C.2. MORTE DO LOCATÁRIO SEM QUE HAJAM AS PESSOAS DEFINIDAS EM LEI COMO SUCESSORAS DA LOCAÇÃO;

C.3. CULPA GRAVE E DOLO DO LOCADOR;

C.4. OCORREREM QUALQUER DAS SITUAÇÕES PREVISTAS NO ITEM “PERDA DE DIREITO”. HIPÓTESE EM QUE NÃO HAVERÁ QUALQUER RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FIANÇA EVENTUALMENTE PAGO.

C.5. HOUVER ALTERAÇÃO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO SEM ANUÊNCIA DA EMPRESA FIADORA;

C.6. SEM CONSENTIMENTO DA EMPRESA FIADORA, O LOCADOR CONCEDER MORATÓRIA AO LOCATÁRIO, OU SEJA, ACEITAR PARCELAMENTO E DILAÇÃO NO PRAZO DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS;

C.7. NA DATA DA DESOCUPAÇÃO EFETIVA DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO;

C.8. NO VENCIMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

C.9. AO TÉRMINO DA VIGÊNCIA DA FIANÇA.

21. RESCISÃO POR FALTA DE PAGAMENTO DA FIANÇA

O CONTRATO DE FIANÇA ESTARÁ AINDA RESCINDIDO DE PLENO DIREITO NOS TERMOS E CONDIÇÕES EXPOSTAS NA CLÁUSULA “PAGAMENTO DA FIANÇA”, ITEM REFERENTE À INADIMPLÊNCIA DA FIANÇA DEVIDA.

22. ADENDO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO

ESTE CONTRATO SERÁ PARTE INTEGRANTE E COMPLEMENTAR DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, COMO SE ESTIVESSE TRANSCRITO NAQUELE INSTRUMENTO. OBRIGANDO-SE AS PARTES A CUMPRÍ-LO E RESPEITÁ-LO EM TODO OS TERMOS, INTEGRALMENTE. A RESPONSABILIDADE DA EMPRESA FIADORA SE RESTRINGE AO PACTUADO NESTE CONTRATO.

23. FORO

FICA ESTABELECIDO O FORO DA CAPITAL DE SÃO PAULO PARA DIRIMIR QUALQUER QUESTÃO ORIUNDA DO PRESENTE CONTRATO.