

<https://help.quintoandar.com.br/hc/pt-br/articles/360000763351-Como-funciona-a-Prote%C3%A7%C3%A3o-QuintoAndar-para-administra%C3%A7%C3%B5es-iniciadas-antes-de-fevereiro-de-2018>

Como funciona a Proteção QuintoAndar para administrações iniciadas antes de fevereiro de 2018?

Saiba mais sobre a Proteção QuintoAndar



Atenção: essas condições são válidas apenas para locações administradas pelo QuintoAndar.

Proteção QuintoAndar - Aplicação aos Contratos de Administração da Locação já vigentes.

Você deve atender a todas as exigências e condições dos Termos e Condições da Proteção QuintoAndar para ser elegível a receber quaisquer adiantamentos e/ou pagamentos. Seu não cumprimento total impossibilitará sua recuperação de quaisquer valores compromissados pelo QuintoAndar.

Os benefícios da Proteção QuintoAndar são válidos para processos de finalização de contrato iniciados a partir de Fevereiro de 2018.

1. COMPROMISSO NA INTEGRIDADE DO IMÓVEL AO FINAL DA LOCAÇÃO E DA MULTA DE FIM DE CONTRATO

1.1. O QUINTOANDAR assume a responsabilidade: (a) na realização do reparo dos danos do imóvel e seus acessórios, quando da finalização do contrato da Locação, baseando-se nas divergências encontradas entre as vistorias de entrada e saída do imóvel, caso o LOCATÁRIO não os faça no prazo estabelecido no Contrato de Locação e após exaurida a

tentativa de cobrança extrajudicial do LOCATÁRIO e (b) no pagamento da multa nos casos de finalização antecipada do Contrato de Locação solicitada pelo LOCATÁRIO sem justificativa (A “Denúncia Vazia” feita pelo LOCATÁRIO, doravante denominada como “Multa de Fim de Contrato”), caso comprovadamente devida. Nestes casos, os direitos e seus acessórios do LOCADOR relativos a quaisquer obrigações do LOCATÁRIO que sejam assumidas e/ou cumpridas e/ou pagas pelo QUINTOANDAR, ainda que de forma parcial, serão cedidos pelo LOCADOR ao QUINTOANDAR, de forma parcial ou integral, conforme o caso.

2. DA INTEGRIDADE DO IMÓVEL

2.1. O Compromisso mencionado na cláusula acima, no tocante à reparação dos danos causados no imóvel e seus bens internos, ficam condicionados, além das disposições presentes nos Contratos de Locação e de Administração da Locação vigentes, aos seguintes termos, condições e exclusões:

2.2. Condições:

Os danos serão reparados de acordo com as seguintes condições:

a) Comprovação da existência do dano mediante comparação dos laudos das vistorias de entrada e saída do imóvel realizadas pelo QuintoAndar;

b) Manifestação do proprietário sobre os danos dentro do prazo disponibilizado para análise do laudo da vistoria de saída expresso no Contrato de Locação;

c) Execução dos serviços necessários para reparar o dano conduzida pelo QuintoAndar e através da sua rede de prestadores credenciados, conforme especificado no contrato de locação entre as partes. Caso o proprietário opte por realizar o serviço por sua conta, o QuintoAndar irá reembolsá-lo pelo preço de custo que teria para realizar o serviço através da sua rede de prestadores credenciados;

d) Liberação do acesso ao imóvel para os prestadores indicados pelo QuintoAndar em data informada previamente ao proprietário;

e) Danos que não estejam englobados no item “Exclusões”;

f) Caso haja impossibilidade de consertar ou restaurar um eletrodoméstico ou móvel que esteja com sua funcionalidade comprometida e que tenha sido danificado por mau uso, a indenização será o valor de aquisição do bem (comprovado mediante apresentação da nota fiscal) deduzido do valor correspondente ao uso (conforme tabela de depreciação), limitada a R\$2.000,00 por unidade;

g) O valor limite para recuperação dos danos causados pelo inquilino ao imóvel ou a seus bens internos é R\$50.000,00.

h) A restauração/reparo da pintura ocorrerá objetivando deixá-la em condições visuais semelhantes às do início da locação do imóvel. Isso não implica na devolução do imóvel com pintura nova, mas sim com o reparo de falhas no acabamento, furos, avarias, rachaduras, bolhas, entre outros identificados na Vistoria Final do imóvel e não identificados na Vistoria Inicial. De toda qualquer forma, fica facultada a exigência direta do LOCADOR ao LOCATÁRIO caso aquele entenda que o imóvel deva ser inteiramente repintado.

i) Eventuais danos que superem os limites acima deverão ser exigidos diretamente do Inquilino.

2.3. Exclusões:

Não serão contemplados pela Proteção QuintoAndar:

a) Problemas que sejam de responsabilidade do proprietário, como os de caráter estrutural (vazamento entre unidades, infiltração, mal funcionamento da rede elétrica, etc.) ou não-estrutural, porém decorrentes de um problema estrutural (como uma parede que necessita acabamento pois apresenta descamação devido a uma infiltração, ou eletrodomésticos queimados em virtude de defeito nas instalações elétricas);

b) Problemas decorrentes de terceiros não relacionados à locação ou que não guardem relação com o locatário (como vazamento entre apartamentos que atinja a unidade locada, problemas causados ou de responsabilidade do condomínio, problemas causados por procuradores ou prestadores de serviço contratados pelo proprietário, etc).

c) Problemas nas redes elétrica, hidráulica ou de gás, cuja manutenção seja de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos ou, no caso de condomínios, do administrador legal (como vazamentos na prumada de esgoto do edifício);

d) Pintura de ambientes que estejam com as mesmas condições apresentadas na vistoria de entrada (como paredes que se encontravam sem imperfeições no início da locação e continuam assim após a saída do inquilino);

e) Itens que apresentem desgaste natural do uso (como pequenos riscos em pisos, estofados com cores desbotadas, espelhos com fundo oxidado, objetos deteriorados pela ação do clima, etc.);

f) Itens que apresentem pequenos defeitos (como pequenos amassados ou riscos em eletrodomésticos, pequenas lascas em móveis, cortinas com leves desfiados) mas que não estejam com sua funcionalidade comprometida;

g) Substituição ou restauração do piso de ambientes inteiros, caso existam danos somente em regiões localizadas (por exemplo, se houver uma peça cerâmica trincada, cujo lote não esteja mais a venda no mercado, ela será substituída por uma peça similar. Não serão substituídas todas as peças do ambiente por novas, para que fiquem exatamente iguais);

h) Utensílios domésticos (como talheres e louças), roupas de cama, mesa ou banho;

i) Itens decorativos, obras de arte, artigos raros e antiguidades;

j) Itens com caráter sentimental (como coleções, souvenirs de viagens, artigos de herança);

k) Danos nas áreas externas de residências (como piscina, caixa d'água, pintura, paisagismo);

l) Danos decorrentes de incêndio ou explosão (inclusos na cobertura do Seguro Incêndio);

m) Custas e despesas com ações extrajudiciais/judiciais/arbitrais de interesse do LOCADOR e que sejam entendidas pelo QUINTOANDAR, a seu exclusivo critério, como indevidas pelo LOCATÁRIO (verificar itens 4.1. e 4.2).

n) Danos decorrentes de caso fortuito ou força maior ou de fatos da natureza (como inundação, vendaval, desmoronamento, prejuízos causados por roubo ou furto no imóvel ou pela tentativa de roubo ou furto, mesmo que não consumado).

TABELA DE DEPRECIAÇÃO

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

3. MULTA DE FIM DE CONTRATO

3.1. No tocante à Multa de fim de contrato, esta entender-se-á como comprovadamente devida, nos termos da Cláusula 1.1, quando (a) o LOCATÁRIO concordar com sua obrigação de pagar, ou (b) o QUINTOANDAR julgar como devida, ou (c) quando determinada mediante sentença transitada em julgado condenando o LOCATÁRIO a pagar as referidas penalidades. O QUINTOANDAR, em nenhuma hipótese, obriga-se ao adiantamento e/ou pagamento de multa por infrações contratuais de responsabilidade do Locatário além da Multa de Fim de Contrato.

4. CONDIÇÕES GERAIS

4.1. Caso o LOCATÁRIO conteste a exigibilidade da Multa de Fim de Contrato ou de sua responsabilidade na reparação dos danos, o QUINTOANDAR poderá condicionar o adiantamento dos respectivos valores à comprovação do Direito do LOCADOR, o qual desde já concorda em auxiliar o QUINTOANDAR em todas as etapas que se façam necessárias a tal comprovação.

4.2. Em caso de divergência de entendimento entre as Partes deste contrato sobre a exigibilidade da Multa de Fim de Contrato ou da responsabilidade do LOCATÁRIO na reparação dos danos, o LOCADOR poderá solicitar, pela via arbitral ou judicial, conforme o caso, decisão definitiva face ao LOCATÁRIO, sob suas próprias expensas. Se ficar constatada a obrigação do LOCATÁRIO em pagá-la, o QUINTOANDAR fará o reembolso das custas judiciais e/ou arbitrais incorridas, bem como do honorário advocatício. Desde já fica estabelecido o limite para este último no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor efetivamente devido a título de Multa de Fim de Contrato ou do total dos danos a serem reparados e que estejam dentro dos limites da Proteção QuintoAndar.

4.3. A Proteção QuintoAndar não inclui o adiantamento e/ou pagamento da Multa de Fim de Contrato oriunda de ações de despejo, por qualquer motivo.

4.4. O LOCADOR compromete-se a (a) notificar o QUINTOANDAR sobre quaisquer tentativas de acordo por parte do LOCATÁRIO, bem como a informá-lo sobre a existência da cessão de créditos, (b) não realizar quaisquer entendimentos ou acordos que recaiam sobre créditos cedidos ao QUINTOANDAR, (c) seguir eventuais orientações do QUINTOANDAR, principalmente em relação à condução dos casos de inadimplência de obrigações do LOCATÁRIO, bem como (d) notificar o QUINTOANDAR prontamente sobre qualquer fato ou circunstância de seu conhecimento que possa afetar a Locação ou a exigibilidade das obrigações do Locatário, ou, ainda, a execução deste Contrato. A violação destas disposições, em todos os casos, acarretará a perda do direito ao recebimento de qualquer adiantamento e/ou na obrigação de devolver os valores já adiantados ou pagos pelo QUINTOANDAR, conforme o caso, além de ficar responsável por assumir integralmente os gastos e procedimentos judiciais ou arbitrais que decorrerem do descumprimento das instruções do QuintoAndar.

4.5. O LOCADOR incidirá na mesma sanção da Cláusula 4.5. caso, em virtude de ação ou omissão daquele, quaisquer dos créditos supramencionados tornarem-se inexigíveis do LOCATÁRIO.

4.6. Nos termos do art. 4º da Lei do Inquilinato, o LOCATÁRIO poderá solicitar a finalização do Contrato de Locação a qualquer momento. Dessa forma, o LOCADOR não poderá recusar-se ao recebimento das chaves e subsequente finalização do Contrato de Locação, caso solicitado pelo LOCATÁRIO, sob pena de interrupção da vigência da Proteção QuintoAndar, bem como dos adiantamentos e/ou pagamentos do QUINTOANDAR estabelecidos nestas cláusulas. Fica resguardado o Direito do LOCADOR de exigir do LOCATÁRIO, pela via extrajudicial ou arbitral, o valor referente aos lucros cessantes da locação do imóvel caso o imóvel não possa ser imediatamente locado.

4.7. O LOCADOR fica obrigado a fazer, permitir que se faça e a colaborar com todo e qualquer ato que se torne necessário, ou possa ser requisitado pelo QUINTOANDAR, com vistas à cobrança de eventuais débitos do LOCATÁRIO ou para evitar a majoração da dívida do LOCATÁRIO.

4.8. Para o cumprimento das disposições contidas neste Capítulo, o LOCADOR expressamente autoriza e concede poderes ao QUINTOANDAR para efetuar (a) contratações e/ou cancelamentos de produtos de Seguro ou de outra forma de garantia, (b) negociações de condições da garantia prestada e (c) ampliar ou reduzir a cobertura das garantias, em nome de qualquer das Partes, desde que o QUINTOANDAR assuma a obrigação de efetuar os pagamentos dos respectivos prêmios e/ou cumprir as obrigações principais e/ou acessórias da garantia eventualmente prestada, ressalvados os atos que sejam de execução exclusiva do LOCADOR.

4.9. A manutenção da Proteção QuintoAndar, nos casos de pedidos de substituição do polo LOCATÁRIO, de forma parcial ou integral, fica sujeita à reanálise de crédito e aprovação pelo QUINTOANDAR.

4.10. O LOCADOR está ciente e de acordo que as obrigações do QUINTOANDAR referentes ao compromisso estabelecido neste documento somente serão exigíveis enquanto o QUINTOANDAR for Administrador da Locação. Uma vez finalizando o presente

contrato, o QUINTOANDAR não precisará, imediatamente, se responsabilizar por nenhuma destas disposições.

4.11. O QUINTOANDAR poderá interromper, suspender ou cancelar as disposições contidas neste documento nos casos em que o LOCADOR (a) descumpra quaisquer das disposições do presente documento; (b) ausente-se do cumprimento de disposições que às quais está obrigado – legal ou contratualmente – no Contrato de Locação; ou (c) não se manifeste a respeito de solicitações do QUINTOANDAR.

4.12. Considerando que a Proteção QuintoAndar é um benefício concedido por mera liberalidade do QuintoAndar e sem custos adicionais ao Locador, a empresa reserva-se ao direito de modificar ou de anular os Termos e Condições da Proteção QuintoAndar, a qualquer momento, a seu exclusivo critério. Além disso, o QuintoAndar reserva-se ao direito de modificar ou anular os Termos e Condições da Proteção QuintoAndar, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, se: (i) for solicitado que o QuintoAndar obtenha uma licença ou permissão de qualquer tipo para continuar a fornecer a Proteção QuintoAndar; ou (ii) o QuintoAndar, um tribunal ou árbitro considerarem que as provisões destes Termos violam a legislação aplicável.

4.13. O QUINTOANDAR, sob nenhuma hipótese, exigirá do LOCATÁRIO o cumprimento de solicitações ou instruções, ainda que oriundas do LOCADOR, que sejam contra a Lei ou contra o Contrato de Locação.

4.14 Processos de finalização de contrato iniciados, danos já identificados e multas já expedidas anteriormente a Fevereiro de 2018 não estão cobertas sob a Proteção QuintoAndar.