

# Termos de Serviço

## Kenlo Locação

Os presentes Termos de Serviço ("Termos") regulam a utilização por você (doravante "Usuário") do Kenlo Locação, software disponibilizado online, no endereço [www.kenlo.com.br](http://www.kenlo.com.br) de titularidade de I-Value Tecnologia S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 12.876.507/0001-92, com endereço à Av. José de Souza Campos, 1549, Campinas/SP ("Kenlo").

Os presentes Termos estão disponíveis para acesso pelo Usuário, a qualquer momento, no endereço: [www.kenlo.com.br](http://www.kenlo.com.br) e devem ser aceitos pelo Usuário antes que este comece a utilizar o Kenlo Locação.

Os presentes Termos regulam, ainda, a utilização dos serviços conexos ao Kenlo Locação ("Serviços"), disponibilizados ao Usuário pela Kenlo e e pela Kenlo Garante Serviços Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.357.657/0001, com endereço na Avenida Sagitário, 138, conjunto 914 A, Torre 1, Sítio Tamboré Alphaville, Barueri/SP, CEP 06473-073 (empresa do Grupo Kenlo), detalhados nos seguintes Anexos, que constituem parte integrante e indissociável destes Termos:

Anexo A: Kenlo Seguros

Anexo B: Kenlo Garante (Garantia Locatícia)

## CONSIDERANDO QUE:

- I. A Kenlo é um marketplace de negócios imobiliários, possuindo uma plataforma completa com ferramentas inteligente para redução de inadimplência, gerenciamento de contratos, e aumento de produtividade ("Kenlo Locação");
- II. O Usuário tem interesse em utilizar o Kenlo Locação oferecido pela Kenlo para gestão de locações imobiliárias;
- III. O Usuário teve oportunidade de esclarecer dúvidas e obter informações sobre os produtos e Serviços prestados pela Kenlo; e
- IV. O processo de negociação havido entre as Partes foi pautado nos conceitos e princípios da ética, moralidade e boa-fé na condução dos negócios, bem como nas práticas de mercado.

As Partes firmam os presentes Termos de Serviço, de comum acordo e consoantes as cláusulas e disposições a seguir:

## 1. OBJETO

Os presentes Termos de Serviço tem como objeto o direito oneroso, não exclusivo e revogável do Usuário utilizar a plataforma de negócios imobiliários Kenlo Locação, na modalidade SaaS, com o objetivo de reduzir o nível inadimplência de clientes, gerenciar contratos e aumentar sua produtividade, tornando a sua gestão de locações imobiliárias mais eficiente.

## 2. REMUNERAÇÃO

O Usuário pagará à Kenlo os valores especificados no plano escolhido no ato da contratação ("Plano"), respeitando a forma de pagamento indicada na mesma ocasião.

Caso o Usuário, no decorrer da vigência do presente instrumento, deseje mudar o Plano adquirido, deverá pagar os valores de acordo com o novo Plano selecionado e, caso haja taxa de adesão, pagar a diferença entre a adesão previamente paga e a adesão para o novo Plano.

Não haverá devolução, pela Kenlo ao Usuário, da taxa de adesão anteriormente paga, caso a mudança seja para Plano de menor valor, em relação ao anteriormente contratado. Se a taxa de adesão tiver sido parcelada, o Usuário deverá, para cancelamento do Contrato, quitar os valores das parcelas vencidas.

Adicionalmente, em caso de rescisão imotivada pelo

Usuário, não haverá devolução do valor da assinatura, se pago de uma só vez, tampouco das taxas de implementação, migração de dados e treinamento ou qualquer outra taxa para início da utilização dos Serviços, conforme o caso.

Os Planos poderão, a exclusivo critério da Kenlo, ser comercializados em Combos, aplicando-se aos referidos combos as mesmas regras e características dos Planos, como se fossem comercializados individualmente.

A Kenlo se reserva o direito de mudar automaticamente o Plano inicialmente escolhido, pelo Usuário, oportunidade em que o Usuário deverá confirmar se deseja continuar utilizando o respectivo Serviço.

Os valores estabelecidos quando da contratação dos Produtos no Kenlo Locação serão atualizados anualmente, pela variação positiva do IGP-M acumulado no período de 12 (doze) meses anteriores ao reajuste.

Além da atualização pelo IGP-M, a Kenlo poderá, a seu exclusivo critério, alterar os valores dos Planos, sempre que entender necessário, oportunidade em que o Usuário deverá confirmar se deseja continuar utilizando.

No caso de atraso ou inadimplemento dos pagamentos devidos à Kenlo, conforme data estipulada quando da contratação dos Produtos, os valores devidos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro-rata-die, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito e correção monetária pelo IGP-M/FGV.

A falta de pagamento na data determinada para seu vencimento acarretará a suspensão de acesso ao Kenlo Locação e a Serviços, até que a pendência financeira seja regularizada.

Em caso de inadimplemento do Usuário por período igual ou superior a 45 (quarenta e cinco) dias, o presente contrato será automaticamente rescindido e será necessário novo pagamento da taxa de adesão, para que o Usuário obtenha novo acesso ao Kenlo Locação e Serviços conexos.

O Usuário está ciente e concorda desde já que, caso o débito persista por mais de 45 (quarenta e cinco) dias, poderá ter seu nome inscrito pela Kenlo nos órgãos de proteção ao crédito.

A Kenlo poderá, ainda, disponibilizar ao Usuário acesso gratuito ao Kenlo Locação, durante o período de 5 (cinco) dias, para que o Usuário teste o Kenlo Locação, verificando se o software atende às suas necessidades ("Período de

Teste"). Encerrado o Período de Teste, o Usuário receberá convite da Kenlo para aderir ao Kenlo Locação, mediante as condições de pagamento por ela apresentadas. Caso, após o encerramento do Período de Teste, o Usuário não efetue o pagamento solicitado pela Kenlo, seu acesso ao Kenlo Locação estará automaticamente cancelado.

### 3. VIGÊNCIA E RESCISÃO

O acesso ao Kenlo Locação é concedido pelo prazo de 12 (doze) meses, entrando os presentes Termos em vigor na data da manifestação de aceite pelo Usuário com relação a este documento.

O presente Contrato será renovado automaticamente, por igual período, salvo se houver manifestação em contrário por qualquer das Partes enviada à outra Parte com 30 (trinta) dias de antecedência.

A presente contratação poderá ser rescindida sem ônus por qualquer das partes. Deste modo, o Usuário poderá requerer o cancelamento de seu acesso ao Kenlo Locação mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias e adimplemento de qualquer débito que possua junto à Kenlo.

Durante este prazo de 30 (trinta) dias será mantido o acesso do Usuário ao Kenlo Locação e aos Serviços, de modo que este possa tomar as providências necessárias ao encerramento de sua utilização dos mesmos.

O cancelamento do acesso deverá ser requerido pelo e-mail [cancelamento@Kenlo.com.br](mailto:cancelamento@Kenlo.com.br).

O Usuário que não se encontrar com valores em aberto poderá requerer o backup das informações por ele inseridas no Kenlo Locação, hipótese em que as mesmas serão fornecidas pela Kenlo, a seu exclusivo critério, em arquivo de Excel. Tal solicitação poderá ser feita pelo e-mail [suporte@kenlo.com.br](mailto:suporte@kenlo.com.br). A solicitação de backup na vigência destes Termos será cobrada pela Kenlo de acordo com a sua política de preços vigente à época da solicitação.

A Kenlo, por sua vez, poderá encerrar, a qualquer tempo, o acesso ao Kenlo Locação ou a prestação de quaisquer Serviços, sem que nenhuma indenização seja devida ao Usuário em razão de tal encerramento.

### 4. COMPARTILHAMENTO DE INFORMAÇÕES E USO DE DADOS PESSOAIS

Caso informações relativas a uma pessoa física identificada ou identificável ("Dados Pessoais"), sejam inseridas, tratadas ou transmitidas no âmbito dos

Serviços prestados pela Kenlo ao Usuário, o Usuário será o exclusivo responsável por coletar as autorizações necessárias perante o titular dos Dados Pessoais bem como pela legitimação de quaisquer processamentos, tratamentos ou armazenamentos dos Dados Pessoais que sejam realizados pela Kenlo no âmbito do Contrato.

A Kenlo monitorará, por meios adequados, sua própria conformidade e a de seus funcionários e suboperadores com as respectivas obrigações de proteção de Dados, caso aplicável

O Usuário não poderá invocar o descumprimento da Kenlo para se eximir de suas próprias responsabilidades quanto aos Dados Pessoais.

Com relação a posição de agentes de tratamento de dados pessoais, o Usuário figura na posição de Controlador, ou seja, é o único responsável por determinar como tratará os dados pessoais de seus clientes, inclusive é responsável por determinar se deseja inserir os dados pessoais para processamento do Kenlo Locação.

A Kenlo figura na posição de Operadora de dados pessoais, pois não possui qualquer controle sobre os dados pessoais que são inseridos no Kenlo Locação pelo Usuário, tampouco possui poder decisório de como os dados pessoais serão tratados, e desde já adverte ao Usuário que somente insira na plataforma dados pessoais que deseja submeter ao processamento do Kenlo Locação.

O Usuário é e continuará sendo o titular e proprietário de seus dados bem como será o responsável por quaisquer dados de terceiros, inclusive Dados Pessoais, que inserir no Kenlo Locação ou nos Serviços, no âmbito deste Contrato, a qualquer título ("Dados").

Os Dados coletados poderão estar armazenados em ambiente seguro e controlado da Kenlo, ou de terceiro por ela contratado.

A Kenlo não se obrigará a processar, tratar ou armazenar quaisquer Dados do Usuário se houver razões para crer que tal processamento, tratamento ou armazenamento possa imputar à Kenlo infração de qualquer lei aplicável.

A Kenlo prestará os serviços mediante esforço razoável em conformidade com controles de Segurança da Informação e com a legislação aplicável.

É de total responsabilidade do Usuário disponibilizar canal específico, bem como atender o titular de dados que deseja exercer seus direitos previstos na Legislação de

Proteção de Dados, tais como o direito de acessar, retificar, alterar, corrigir, compartilhar, excluir ou interromper o tratamento de seus dados pessoais, cabendo exclusivamente ao Usuário realizar as alterações e ou eliminação de cadastro dos dados dos titulares na plataforma Kenlo Locação.

A Kenlo poderá registrar todas as atividades efetuadas pelo Usuário no Kenlo Locação e nos Serviços, aí se incluindo características do dispositivo utilizado, do navegador, dados de identificação do usuário, e da conexão utilizada, tais como IP (com data e hora), origem do IP ("Registros") e os armazenarão em acordo com a legislação aplicável.

Os Registros poderão ser utilizados com a finalidade de: (i) cumprir as obrigações do Contrato; tais como para operar, manter, prover e aprimorar suas funcionalidades, bem como para melhorar a experiência do Usuário e personalizar o software e os Serviços oferecidos; (ii) resguardar direitos e obrigações relacionadas ao uso do Kenlo Locação ou nos Serviços; e (iii) cumprir ordem judicial e/ou de autoridade administrativa.

A Kenlo se compromete a devolver todos os Dados que vier a ter acesso, em até 30 (trinta) dias, nos casos em que (i) o Usuário solicitar; (ii) o Contrato for rescindido; ou (iii) com o término do presente Contrato.

Caso a Kenlo a seu critério constate que o Kenlo Locação esteja sendo utilizado para quaisquer fins ilegais, ilícitos, que afrontem a legislação de proteção de Dados Pessoais ou contrários à moralidade, a Kenlo comunicará o Usuário para que cesse o uso do Kenlo Locação no prazo de cura estabelecido neste Contrato, sujeito as mesmas consequências também estabelecidas em caso de descumprimento.

Após a extinção das relações entre o Usuário e Kenlo, a Kenlo poderá, para fins de auditoria, determinação legal e preservação de direitos, permanecer com os Registros por prazo de guarda maior que o estipulado pela legislação brasileira. Em adição, a Kenlo não deve guardar, armazenar ou reter os Dados por tempo superior ao prazo legal ou necessário para a execução do presente Contrato.

Caso a legislação aplicável exija modificações na execução do Contrato, as Partes deverão, se possível, renegociar as condições vigentes e, se houver alguma disposição que impeça a continuidade do Contrato conforme as disposições acordadas, este deverá ser resolvido sem qualquer penalidade, apurando-se os valores devidos até a data da rescisão.

Se qualquer legislação nacional ou internacional aplicável aos Dados tratados (incluindo armazenados) no âmbito do Contrato vier a exigir adequação de processos e/ou instrumentos contratuais por forma ou meio determinado, as Partes desde já acordam em celebrar termo aditivo escrito neste sentido.

## 5. NÍVEL DE SERVIÇO (SLA)

A Kenlo empreenderá todos os esforços comercialmente razoáveis para tornar o Kenlo Locação disponível, por, no mínimo, 99% (noventa e nove por cento) do tempo, considerando-se o período de 01 (um) ano de serviço, sendo este entendido como os 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias precedentes à data de uma reivindicação apresentada pelo Usuário.

Na hipótese de a Kenlo não cumprir o nível mínimo de serviço estipulado neste instrumento, o Usuário terá direito a crédito correspondente ao período de indisponibilidade do serviço, limitando este crédito a até 01 (uma) mensalidade do Plano por ele contratado, para uso exclusivo no Kenlo Locação, não podendo tal crédito ser convertido em dinheiro.

Após a disponibilização pela Kenlo do crédito referente à reivindicação de indisponibilidade, o período será considerado 100% disponível para efeito de futuras reivindicações.

Não serão consideradas indisponibilidades, nos termos deste instrumento:

- a) Manutenções programadas, informadas aos Usuários;
- b) Manutenções emergenciais que não ultrapassem 02 (duas) horas de duração;
- c) Indisponibilidades decorrentes de quaisquer atos ou omissões de Usuários ou de terceiros, que fujam ao controle da Kenlo, **inclusive quanto ao emprego, por quaisquer Usuários da plataforma, de sistemas de automatização e/ou semi-automatização (Bots) cujo uso nas aplicações Kenlo são permanentemente VEDADOS;**
- d) Falhas e problemas relacionados à conectividade da Internet;
- e) Equipamentos, softwares e outras tecnologias que por sua falha impeçam o acesso do Usuário ao Kenlo Locação e que não estejam na esfera de responsabilidade da Kenlo;

f) Falhas de instâncias individuais não relacionadas com indisponibilidade do serviço, mas sim com a instância do Usuário.

## 6. SUPORTE TÉCNICO

Ressalvada todas as hipóteses de isenção de responsabilidade previstas nestes Termos, a Kenlo prestará suporte exclusivamente em falhas inesperadas no uso do software ("Bugs").

Assim, não se considera Suporte Técnico: capacitação do Usuário para a utilização da Plataforma; dúvidas do Usuário em relação aos serviços do Kenlo Locação.

Para a capacitação e dúvidas do Usuário, a Kenlo disponibiliza FAQ no seu Portal, vídeos e tours dentro do próprio produto.

Caso o Usuário deseje um treinamento específico, este serviço será cobrado pela Kenlo

## 7. ISENÇÕES DE GARANTIAS E DE RESPONSABILIDADE

Pelo estágio tecnológico, não é possível à Kenlo garantir que o Kenlo Locação não apresentará erros, incorreções, vícios ou defeitos, ou que a operação ocorrerá de forma ininterrupta.

Por ter sido, o Kenlo Locação, desenvolvido para atender as mais diversas demandas dos mais diversos usuários, a Kenlo não garante que o mesmo atenda a uma necessidade específica do Usuário.

A Kenlo não garante a compatibilidade e funcionamento do Kenlo Locação em conjunto com qualquer software ou plataforma desenvolvidos ou fornecidos por terceiros.

A Kenlo não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer danos decorrentes da interrupção do acesso ao Kenlo Locação ou aos Serviços, ou por falhas em seu funcionamento. Do mesmo modo, a Kenlo não se responsabiliza pela defraudação da utilidade que os Usuários possam ter atribuído ao Kenlo Locação ou aos Serviços, pela falibilidade dos mesmos, nem por qualquer dificuldade de acesso.

**É VEDADA a utilização, pelo Usuário e/ou por terceiro por ele indicado, de sistemas de automação "Bots" e/ou semi-automatização para realizar ações na plataforma Kenlo Locação.** O aumento desproporcional do tráfego na plataforma causando sobrecarga aos seus servidores, causando indisponibilidade de nossos serviços ou diminuindo seu

desempenho, bem como, o acesso por vias não autorizadas à aplicação configura ataque de DDoS (Negação de Serviço Distribuída). Podendo, inclusive, configurar crime nos termos do Art. 266, §1º do Código Penal Brasileiro.

Independentemente das sanções penais cabíveis, a infração ao disposto no item acima poderá ensejar o pagamento de indenização por perdas e danos judicialmente apurados, inclusive, em face de terceiros prejudicados, incorrendo ainda, na rescisão contratual com impedimento do Uso das aplicações Kenlo pelo infrator.

A Kenlo se isenta expressamente de qualquer responsabilidade por indenizações, perdas e danos, lucros cessantes, prejuízos de qualquer natureza ou sob quaisquer outros danos diretos, porventura causado ao Usuário ou a terceiros, decorrentes da má utilização do Kenlo Locação pelo Usuário.

A Kenlo utiliza as melhores práticas recomendadas de mercado para manter seguros todos os dados inseridos pelo Usuário no Kenlo Locação e nos Serviços. No entanto, a Kenlo se exime de responsabilidade pelos danos e prejuízos de toda natureza que possam decorrer do conhecimento que terceiros não autorizados possam ter de quaisquer das informações repassadas, em decorrência de falha exclusivamente atribuível aos Usuários ou a terceiros que fujam a qualquer controle razoável da Kenlo.

A Kenlo não se responsabiliza por eventuais falhas de funcionamento ou inoperância dos equipamentos em virtude de conflitos entre o Kenlo Locação e outros programas instalados ou em processamento no mesmo computador ou servidor em que o Kenlo Locação é utilizado.

A Kenlo não garante a ausência de vírus no Kenlo Locação, bem como outros elementos nocivos que possam produzir alterações nos sistemas informáticos dos Usuários (software e hardware) ou nos documentos eletrônicos armazenados no sistema informático, eximindo-se de qualquer responsabilidade pelos danos e prejuízos que possam decorrer de quaisquer elementos nocivos.

A Kenlo não se responsabiliza por falhas no Kenlo Locação ou na prestação dos Serviços, nem por informações não recebidas ou recebidas de forma incompleta, de modo que não sejam corretamente incorporadas ao Kenlo Locação ou aos Serviços, caso tais erros decorram de problemas técnicos do Usuário.

A Kenlo poderá, sem anuência ou concordância do Usuário, realizar quaisquer alterações que julgar

necessárias no Kenlo Locação e nos Serviços, sem que qualquer valor ou indenização seja devido ao Usuário em razão disso.

A Kenlo não será responsabilizada por atos de omissão, ou ainda pelas providências não tomadas tempestivamente por instituições e/ou demais empresas que detenham a responsabilidade de executá-las.

NA MÁXIMA EXTENSÃO PERMITIDA PELA LEGISLAÇÃO, O VALOR TOTAL A QUE A KENLO SE RESPONSABILIZA, INDEPENDENTEMENTE DO MOTIVO QUE ORIGINOU O PEDIDO ESTÁ LIMITADO AO MONTANTE PAGO PELO USUÁRIO À KENLO, NOS ÚLTIMOS 30 (TRINTA) DIAS, DESDE QUE INEQUIVOCAMENTE COMPROVADO O PREJUÍZO ALEGADO.

## **8. DISPOSIÇÕES GERAIS**

As alterações que, a critério da Kenlo, sejam realizadas nestes Termos serão consideradas aplicáveis a partir da data de veiculação do documento na página [Locação.Kenlo.com.br/termos-de-servico.pdf](http://Locação.Kenlo.com.br/termos-de-servico.pdf), sendo, portanto, de responsabilidade do Usuário, manter-se atualizado com relação ao disposto neste documento.

Se qualquer parte deste Termo for considerada inválida ou inexecutável, tal trecho deve ser interpretado de forma consistente com a lei aplicável, para refletir, na medida do possível, a intenção original das partes, sendo que as demais disposições permanecerão em pleno vigor e efeito.

Qualquer tolerância das partes com relação ao descumprimento de alguma previsão destes Termos não implicará novação ou renúncia de direitos, de modo que a parte tolerante poderá, a qualquer momento, exigir da outra o fiel cumprimento das disposições deste documento.

Os presentes Termos obrigam as partes, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as condições ora aceitas.

O Usuário autoriza a utilização de seu nome e logo pela Kenlo, para o único e exclusivo fim de apresentações e peças publicitárias, sem a necessidade de autorização prévia.

O presente acordo de vontades não confere caráter exclusivo e não estabelece vínculo empregatício entre as partes ou qualquer relação de subordinação pessoal entre seus administradores, empregados, prepostos e/ou terceiros sob a responsabilidade das partes.

Qualquer comunicação do Usuário à Kenlo será considerada válida quando realizada por meio do e-mail [suporte@Kenlo.com.br](mailto:suporte@Kenlo.com.br). Toda comunicação da Kenlo ao Usuário será considerada válida quando encaminhada por meio de qualquer das informações de contato fornecidas quando do cadastro do Usuário no Kenlo Locação.

## **9. LEGISLAÇÃO E FORO**

Estes Termos serão regidos, interpretados e executados de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, independentemente dos conflitos dessas leis com leis de outros estados ou países, sendo competente o Foro da Comarca de São Paulo, Capital, no Brasil. O Usuário consente, expressamente, com a competência desse juízo, e renúncia, neste ato, à competência de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Última atualização: 27.06.2023

## **ANEXO A – Serviços**

### **Utilização do “Kenlo Seguros”**

Este Anexo constitui parte integrante dos Termos de Serviço do Kenlo Locação (“Termos”). O Serviço aqui descrito está relacionado ao Kenlo Locação e, além das regras aqui estipuladas, é aplicável a tal utilização todo o disposto nos Termos. A utilização do Serviço pelo Usuário implica a aceitação completa e irrestrita do quanto disposto no presente Anexo. Este Anexo poderá ser alterado a qualquer momento, sendo de responsabilidade do Usuário verificá-lo periodicamente.

#### **1. OBJETO**

O Kenlo Seguros constitui serviço oferecido pela Kenlo, de adesão opcional pelo Usuário, que conecta a imobiliária a corretora e a seguradora, permitindo assim oferecer seguro incêndio a seus clientes.

#### **2. REMUNERAÇÃO**

O Kenlo Seguros é um serviço gratuito, disponível dentro da plataforma do Kenlo Locação.

A Kenlo poderá, a qualquer momento e a seu exclusivo critério revogar o caráter gratuito deste Serviço, oportunidade em que o Usuário deverá confirmar se deseja continuar utilizando o Serviço.

#### **3. REGRAS ESPECÍFICAS**

Além das demais disposições dos Termos, aplicam-se, ainda, à utilização do Kenlo Locação as seguintes regras:

- a) Toda propriedade intelectual relacionada ao Kenlo Seguros pertencem à Kenlo;
- b) A Kenlo reserva-se o direito de a qualquer momento e a seu exclusivo critério modificar as funções disponíveis em cada plano, incluindo alterações no layout dos sites desenvolvidos através do serviço.

#### **4. HIPÓTESES ADICIONAIS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

Para utilizar o serviço Kenlo Seguros, o Usuário deverá marcar no Kenlo Locação os contratos de locação que irão utilizar o Serviço. A partir de tal ação, por meio de integração entre o Serviço, Corretores e a Seguradora, o locatário irá receber a apólice e o valor do seguro será cobrado juntamente no boleto do aluguel.

O Kenlo Seguros funciona apenas como meio intermediário para contratação de seguro incêndio imobiliário, não constituindo a Kenlo parte em eventual contrato de seguro celebrado entre o cliente e a instituição seguradora, no que se isenta completamente de

responsabilidade em relação a qualquer dano que possa daí decorrer.

O Usuário se compromete a inserir no Kenlo Locação apenas dados fidedignos, sendo o único responsável cível e criminalmente pelos efeitos advindos de uso irregular de informações de terceiros ou informações falsas.

O Usuário somente deve solicitar o seguro após autorização do cliente interessado, não se responsabilizando a Kenlo por quaisquer informações inseridas no Serviço sem autorização do cliente.

#### **5. PROGRAMA DE PREMIAÇÃO**

Ao utilizar o Kenlo Seguros o Usuário automaticamente participa do programa de premiação desenvolvido pela Kenlo, por meio do qual, a cada seguro contratado através do Serviço, o Usuário receberá um prêmio, conforme tabela vigente.

Os valores correspondentes ao seguro, serão recebidos pela imobiliária juntamente com o valores do aluguel, esta por sua vez deverá repassar o valor total do seguro a Seguradora mediante boleto enviado pela Corretora, após esta etapa a Seguradora realizará o pagamento do prêmio ao Usuário.

#### **6. DURAÇÃO E TÉRMINO**

Este Anexo e o Serviço nele especificado permanecerão válidos e disponíveis ao Usuário enquanto for mantido seu acesso ao Kenlo Locação, de acordo com o estipulado nos Termos. No entanto, é permitido ao Usuário, deixar de utilizar a qualquer momento, requerer o cancelamento do Serviço descrito no presente Anexo, conforme condições estabelecidas nos Termos.

## ANEXO B – Kenlo Garante

### Utilização do “Kenlo Garante”

Este Anexo constitui parte integrante dos Termos de Serviço do Kenlo Locação (“Termos”). O Serviço aqui descrito está relacionado ao Kenlo Locação e, além das regras aqui estipuladas, é aplicável a tal utilização todo o disposto nos Termos. **A utilização do Serviço pelo Usuário implica a aceitação completa e irrestrita do quanto disposto no presente Anexo.** Este Anexo poderá ser alterado a qualquer momento, sendo de responsabilidade do Usuário verificá-lo periodicamente.

O aceite deste Instrumento significa que a **Imobiliária** está de acordo com os termos e condições a seguir expostos, passando a estar sujeita a eles por toda a vigência da contratação dos Serviços de Garantia **Kenlo Garante**, a partir da data do seu efetivo aceite.

## CLÁUSULA 1. TERMOS DEFINIDOS

### 1.1. Definição

1.1.1. Os termos contidos neste Instrumento terão as definições que lhes forem expressamente empregadas no referido Instrumento, em seu Anexo I.

## CLÁUSULA 2. OBJETO

### 2.1. Escopo.

2.1.1. Os presentes Termos estabelecem as condições gerais dos serviços da **Kenlo Garante**, contratados pela **Imobiliária**, na condição de procuradora dos proprietários de imóveis e gestora da carteira relativa aos respectivos contratos de locação.

2.1.2. A **Imobiliária** se compromete a oferecer aos seus clientes, o Contrato de Prestação de Serviços de Fiança (“Contrato de Fiança”) oferecido pela **Kenlo Garante**, bem como a prestar os serviços de cobrança e repasse de remuneração de fiança e eventuais outras taxas eventualmente devidas (“Remuneração da Fiança”) à **Kenlo Garante**, no âmbito do contrato de locação de imóvel intermediado, administrado e gerido pela **Imobiliária** (“Contrato de Locação”).

2.1.3. Os serviços contemplam, também, a comunicação à **Kenlo Garante** das informações relevantes do Contrato de Locação, especialmente relacionadas àquelas que digam respeito a fatos geradores do pagamento da fiança estabelecida no Contrato de Fiança.

### 2.2. Forma De Contratação Do Contrato De Fiança Kenlo Garante Pela Imobiliária.

2.2.1. Para a contratação e cancelamento do Contrato de Fiança, a **Imobiliária** deverá preencher o formulário disponibilizado pela **Kenlo Garante**.

2.2.2. A Imobiliária deverá submeter à **Kenlo Garante** todos os documentos necessários para a análise cadastral do Locatário do Contrato de Locação, na forma estabelecida no item 2.3 abaixo.

### 2.3. Análise Cadastral e Contratação dos serviços de fiança Kenlo Garante.

2.3.1. A análise cadastral (“Análise Cadastral”) do Locatário (“Locatário”) do Contrato de Locação será realizada pela **Kenlo Garante** e observará o seguinte procedimento:

- (i) envio dos documentos necessários para a análise cadastral, determinados pela **Kenlo Garante**;
- (ii) envio das condições comerciais do Contrato de Locação que será celebrado com o Locatário.
- (iii) informação e envio de documentos dos moradores do imóvel, a critério da **Kenlo Garante**.

2.3.2. Após o recebimento dos documentos descritos no item 2.3.1 acima, caberá à **Kenlo Garante** efetuar a Análise Cadastral do Locatário, de modo a avaliar a sua idoneidade e capacidade financeira.

2.3.3. A Análise Cadastral será realizada exclusivamente pela Kenlo Garante, por meio de critérios por ela estabelecidos unilateralmente, sendo-lhe reservado o direito de não apresentar qualquer justificativa em caso de não aprovação. A aprovação do cadastro de determinado Locatário não assegura aprovação em futuras operações, ainda que as condições sejam análogas.

2.3.4. A **Kenlo Garante** comunicará a **Imobiliária**, por e-mail ou na área restrita da Plataforma, a ser acessada pela **Imobiliária** mediante login e senha, acerca da aprovação ou não do cadastro do Locatário.

2.3.5. Na hipótese de aprovação cadastral do Locatário, a **Imobiliária** terá acesso às condições comerciais estabelecidas no Contrato de Fiança. É condição para a formalização do Contrato de Fiança:

- (i) A contratação do seguro patrimonial obrigatório



("Seguro Obrigatório");

(ii) A assinatura do Contrato de Locação, com a cláusula contratual obrigatória, nos termos do item 2.4. abaixo.

(iii) Assinatura do Contrato de Fiança.

2.3.6. As Partes concordam que, mediante a assinatura do Contrato de Locação, o Locatário está aceitando todos os termos do Contrato de Fiança, **devendo a Imobiliária inseri-lo como anexo ao Contrato de Locação e entregar uma via ao Locatário.**

2.3.7. A Imobiliária declara que:

(i) preencheu adequadamente os dados para a Análise Cadastral do Locatário;

(ii) apresentou todos os documentos para avaliação de crédito e viabilidade de prestação da Fiança, mediante envio das cópias dos documentos solicitados e,

(iii) contratou a apólice do Seguro Obrigatório para o imóvel objeto a locação.

2.3.8. **A falta de veracidade nas declarações da Imobiliária; a omissão de informações ou a falsidade dos documentos apresentados no formulário de contratação da Fiança na Plataforma da Kenlo Garante, implicará a nulidade do Contrato de Fiança, sem nenhum ônus para a Kenlo Garante.**

## 2.4. CLÁUSULA OBRIGATÓRIA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

2.4.1. Após a aprovação do cadastro do Locatário, a Imobiliária providenciará a elaboração e assinatura do Contrato de Locação entre o Locatário e o Locador, incluindo, obrigatoriamente, a seguinte cláusula, no que diz respeito à garantia contratada:

### "DA GARANTIA DA LOCAÇÃO.

1.1 *Em garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Locação, durante a sua vigência e até a ocasião da devolução do Imóvel, a LOCATÁRIA apresenta a fiança contratada da KENLO GARANTE SERVIÇOS LTDA., com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Sagitário, 138, conjunto 914 A, Torre 1, Sítio*

*Tamboré Alphaville, CEP: 06473-073, inscrita no CNPJ/ME sob n. 43.357.657/0001-13 ("FIADORA"), até o limite do Valor Global da Fiança e de cada um dos Valores Limites por Modalidade de Obrigação Garantida, conforme Plano escolhido, anexo ao Contrato de Fiança.*

1.2. *Ao celebrar o presente Contrato, a LOCATÁRIA aceita todos os termos do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Fiança da FIADORA, anexo ao presente instrumento e que deverá ser assinado pela LOCATÁRIA ("Contrato de Fiança") e declara que leu, compreendeu e concordou integralmente com todos os termos e condições do Contrato de Fiança, se comprometendo a cumprir o Contrato de Fiança sem qualquer oposição, restrição ou limitação, enquanto o referido Contrato de Fiança vigorar.*

1.3. *A LOCADORA, por sua vez, declara que também leu o referido Contrato de Fiança e que conhece e tem ciência dos seus termos e condições, considerando a garantia da fiança formalizada pelo Contrato de Fiança plenamente satisfatória para o presente Contrato de Locação.*

1.4. *A LOCADORA e a LOCATÁRIA, declaram e concordam, neste ato que, dada a limitação da fiança prevista pelo Contrato de Fiança contratado, esgotado o valor do limite de fiança para garantia de pagamento de aluguéis e encargos pago pela FIADORA será considerada a referida garantia de fiança extinta por liquidação integral com relação ao pagamento dos aluguéis e encargos inadimplidos, passando o Contrato de Locação, a partir de então, a vigorar sem garantia de pagamento de aluguéis e encargos para fins do Art. 59, § 1º, IX da Lei n. 8.245/91 ("Lei de Locações"), podendo a LOCADORA propor a competente ação de despejo com pedido liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, independentemente da audiência da LOCATÁRIA, mediante o pagamento de caução.*

1.5. *A eficácia da Fiança com relação às demais modalidades de obrigação contratual permanecerão válidas e eficazes até a efetiva entrega das chaves ou até que o valor limite por modalidade de obrigação garantida para referida modalidade de garantia se esgotar pelo pagamento da Fiança pela Fiadora.*

2.4.2. Caso a contratação do Contrato de Fiança da **Kenlo Garante** ocorrer no curso da vigência do Contrato de Locação, caberá à **Imobiliária** providenciar a elaboração, assinatura e disponibilização à **Kenlo Garante** de Termo Aditivo ao Contrato de Locação que, obrigatoriamente, deverá conter:

- (i) a cláusula mencionada no item 2.4.1 acima;
- (ii) a outorga de quitação ao Locatário 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 e Locatário, que deverá estar acompanhado das fotos do imóvel.

## 2.5. LIMITAÇÕES DO CONTRATO DE FIANÇA.

2.5.1. A Kenlo Garante prestará a garantia do cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Locação até o limite do Valor Global da Fiança e de cada um dos Valores Limites por Modalidade de Obrigação Garantida e, portanto, poderá ser inferior ao valor da totalidade da dívida contraída pelo Locatário no âmbito do Contrato de Locação, respondendo o Locatário perante o Locador pelos valores que excederem o Valor Global da Fiança e de cada um dos Valores Limites por Modalidade de Obrigação Garantida.

2.5.2. O Valor Global da Fiança será composto pelos Valores Limite por Modalidade de Obrigação Garantida contemplando os limites de múltiplos do valor dos aluguéis contratados para:

- (i) valor de aluguéis e Encargos da locação em atraso (“Valor Limite de Pagamento de Aluguéis e Encargos”);
- (ii) valor de multas contratuais (“Valor Limite de Pagamento de Multas”) e,
- (iii) valor de custos de saída (“Valor Limite de Pagamento dos Custos de Saída”).

2.5.3. Em nenhuma hipótese a **Kenlo Garante** realizará o pagamento de um valor inadimplido em valor que exceda o Valor Limite por Modalidade de Obrigação Garantida contratado para a modalidade de obrigação contratual afiançada, não podendo, o Locatário exigir, de nenhuma forma, que a **Kenlo Garante** utilize valores previstos para outra modalidade de obrigação contratual para o pagamento da modalidade de obrigação contratual cujo Valor Limite por Modalidade de Obrigação Garantida já tenha se extinguido. A título de exemplo e para fins de

clareza, uma vez esgotado o Valor Limite de Pagamento de Aluguéis e Encargos, o Locatário não poderá exigir que a Kenlo Garante realize novos pagamentos para tal modalidade de obrigação contratual se utilizando do Valor Limite de Pagamento de Multas, ainda que nada seja devido a tal título pela ocasião.

2.5.4. A obrigação da **Kenlo Garante** extinguir-se-á com relação a uma determinada modalidade de obrigação contratual quando esgotado o Valor Limite de Modalidade de Obrigação Garantida atribuída àquela obrigação contratual.

2.5.5. A Fiança, objeto do Contrato de Fiança, não cobre: **(I) DETERIORAÇÃO DO IMÓVEL PELO USO NORMAL, NÃO SUJEITOS A REPARO PARA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL NA FORMA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, DECORRENTES DA AÇÃO PAULATINA DE TEMPERATURA, UMIDADE, INFILTRAÇÃO, VIBRAÇÃO E POLUIÇÃO, (II) DANOS ESTRUTURAIS NOS TELHADOS; (III) DETERIORAÇÃO DO IMÓVEL DECORRENTES DE CASOS FORTUITOS OU FORÇA MAIOR, TAIS COMO MAS NÃO SE LIMITANDO, DECORRENTE DE DESASTRES NATURAIS, INUNDAÇÕES, DESMORONAMENTOS, TERREMOTOS, ENTRE OUTROS; (IV) DANOS AO IMÓVEL PROVOCADOS POR TERCEIROS COM OU SEM CONSENTIMENTO DO AFIANÇADO; (I) BENFEITORIAS NECESSÁRIAS NO IMÓVEL; (VI) DANOS NAS REDES ELÉTRICAS, FIAÇÃO, HIDRÁULICAS OU DUTOS DE PASSAGEM DE GÁS NO IMÓVEL, DECORRENTES DE QUALQUER CAUSA OU CUJA MANUTENÇÃO SEJA DE RESPONSABILIDADE DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS OU DO CONDOMÍNIO; (VII) VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL; (VIII) DANOS PROVOCADOS AO IMÓVEL COMO RESULTADO DA PRÁTICA DE ATOS ILÍCITOS, DOLOSOS OU CULPA GRAVE PELO AFIANÇADO OU A ELE VINCULADO, COM OU SEM O SEU CONSENTIMENTO; (IX) DANOS PROVOCADOS AO IMÓVEL DECORRENTES DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINALIDADE/DESTINAÇÃO DIVERSA DA CONTRATADA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO; (X) DANOS INDIRETOS DE QUALQUER NATUREZA, INCLUINDO LUCROS CESSANTES, PERDA DE OPORTUNIDADE, DANOS MORAIS; (XI) QUAISQUER VALORES DEVIDOS PELO AFIANÇADO COM FATO GERADOR ANTERIOR À CONTRATAÇÃO DA PRESENTE FIANÇA; (XII) ATOS DE AUTORIDADES PÚBLICAS QUE RESULTEM EM ALTERAÇÃO ECONÔMICA SUBSTANCIAL, ATOS DE HOSTILIDADE OU GUERRA, OPERAÇÕES BÉLICAS, REVOLUÇÕES, REBELIÕES, INSURREIÇÃO, CONFISCO, TUMULTOS, MOTINS, GREVES E OUTROS ATOS RELACIONADOS; (XIII) INADIMPLEMENTO POR TERCEIROS PARA OS QUAIS EVENTUALMENTE O CONTRATO DE LOCAÇÃO TENHA SIDO CEDIDO, FORMAL OU INFORMALMENTE, SEM A COMUNICAÇÃO OU**

CONSENTIMENTO DA KENLO GARANTE; **(XIV)** DESPESAS COM A RECOMPOSIÇÃO DE TRABALHO ARTÍSTICO QUE ENVOLVA DECORAÇÃO, PINTURAS OU GRAVAÇÕES EM VIDRO, PORTA, MURO OU PAREDES JÁ EXISTENTES NO MOMENTO DA ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E DEMONSTRADAS NO LAUDO DE VISTORIA **(XV)** VALORES INADIMPLIDOS PELO LOCATÁRIO QUE NÃO TENHAM SIDO COMUNICADOS PELA IMOBILIÁRIA NO PRAZO MÁXIMO DE 60 (SESSENTA) DIAS A CONTAR DA DATA DO VENCIMENTO DO REFERIDO VALOR; **(XVI)** DANOS DECORRENTES DAS MODIFICAÇÕES INTRODUZIDAS AO IMÓVEL, NAS LOCAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS, QUANDO NECESSÁRIAS À ADEQUAÇÃO DA ATIVIDADE DESENVOLVIDA NAQUELE, AINDA QUE NÃO PREVISTAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO, SALVO AQUELAS QUE COMPROMETAM A SUA ESTRUTURA; **(XVII)** DANOS DECORRENTES DE INCÊNDIO E/OU EXPLOSÃO ORIUNDOS DE QUALQUER CAUSA OU NATUREZA; **(XVIII)** DANOS NOS JARDINS, ÁRVORES OU QUALQUER TIPO DE PLANTAÇÃO; **(XIX)** DANOS DECORRENTES DE QUALQUER CAUSA À PISCINA E SAUNAS E/OU SUAS INSTALAÇÕES, BEM COMO GASTOS COM SUA CONSERVAÇÃO E LIMPEZA; **(XX)** DANOS A MÓVEIS E GUARNIÇÕES EXISTENTES NO IMÓVEL; **(XXI)** DANO A ELEVADORES, POR QUALQUER MOTIVO; **(XXII)** DESAPARECIMENTO, FURTO E/OU APROPRIAÇÃO INDÉBITA DECORRENTE DE QUALQUER CAUSA, ESPECIALMENTE AOS BENS ACESSÓRIOS ANEXOS À ESTRUTURA DO IMÓVEL; **(XXIII)** VALORES DECORRENTES DE ACORDOS INADIMPLIDOS DE REFORMA E/OU MELHORIA REALIZADOS ENTRE O LOCADOR E O LOCATÁRIO, QUE IMPLIQUE CARÊNCIA NO VALOR DOS ALUGUÉIS; **(XXIV)** CESSÃO, EMPRÉSTIMO, SUBLOCAÇÃO DO IMÓVEL, OBJETO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, A TERCEIRO, TOTAL OU PARCIALMENTE, AINDA QUE MEDIANTE CONSENTIMENTO EXPRESSO DO LOCADOR E/OU DA IMOBILIÁRIA.

## 2.6. INADIMPLETAMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

2.6.1. A **Imobiliária** será responsável pela cobrança mensal da Remuneração da Fiança, juntamente com o valor do aluguel e demais encargos da locação.

2.6.2. Caso o Locatário deixe de pagar o aluguel e os demais encargos da locação, a Imobiliária deverá enviar à **Kenlo Garante** uma Notificação de Inadimplência ("Notificação de Inadimplência"), pela Plataforma, a partir do vencimento do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do vencimento.

2.6.3. Recebida a Notificação de Inadimplência, a **Kenlo Garante** fará a análise da documentação encaminhada pela Imobiliária e, se estiverem de acordo com os termos do Contrato de Fiança, realizará o pagamento do valor inadimplido em um prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da Notificação de Inadimplência, e observando o limite do Valor Limite por Modalidade de Obrigação Garantida da Fiança.

2.6.4. Na hipótese da documentação encaminhada pela Imobiliária estiver incompleta e for necessário, para a análise do pedido de pagamento, documentos complementares, o prazo de 30 (trinta) dias será suspenso e a sua contagem reiniciará a partir do primeiro dia útil subsequente àquele em que forem completamente atendidas as exigências em relação aos documentos complementares.

2.6.5. Na hipótese de solicitação de documentos complementares, a Imobiliária deverá encaminhá-los no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de ter que reiniciar o procedimento de Notificação de Inadimplência, pela expiração do prazo .

2.6.6. O pagamento será realizado por meio de transferência bancária, cabendo à Imobiliária encaminhar, junto com a Notificação de Inadimplência, os dados para transferência bancária. A **Imobiliária** terá a responsabilidade exclusiva de repasse do valor pago pela Kenlo Garante ao Locador.

2.6.7. Se, na entrega das chaves, a **Kenlo Garante** receber Notificação de Inadimplência de qualquer Modalidade de Obrigação Garantida, para o recebimento dos valores inadimplidos, o locador deverá pagar à Kenlo Garante um valor a título de Participação Obrigatória do Locador, equivalente a 15% (quinze por cento) do valor da indenização devida pela Kenlo Garante ou, no mínimo, R\$ 200,00 (duzentos reais). O valor devido a título de Participação Obrigatória do Locador será descontado diretamente pela Kenlo Garante, por ocasião do pagamento da indenização.

2.6.8. A **Kenlo Garante** iniciará a cobrança imediata do Locatário, assim que tiver ciência da inadimplência, para que tome as providências necessárias para realizar o pagamento do valor inadimplido, acrescido dos encargos e multas moratórias previstas pelo Contrato de Locação.

2.6.9. Em nenhuma hipótese, será recomposto o Valor Limite de Pagamento de Aluguéis.

2.6.10. Caso o Locatário efetue o pagamento diretamente para Imobiliária, a Imobiliária se compromete a repassar o valor à Kenlo Garante, no prazo de 5 (cinco) dias.

2.6.11. O envio da Notificação de Inadimplência previsto no item 2.6.3, deverá ser realizado pela **Imobiliária** em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados do vencimento do valor do aluguel e demais encargos da locação, sob pena de exclusão de responsabilidade da **Kenlo Garante** em relação ao referido valor, nos termos do item 2.5.5 (XV).

## **2.7. EXTINÇÃO DOS EFEITOS DA FIANÇA POR LIQUIDAÇÃO DO VALOR DA FIANÇA LIMITE POR MODALIDADE DE OBRIGAÇÃO GARANTIDA COM RELAÇÃO À MODALIDADE DE OBRIGAÇÃO GARANTIDA.**

2.7.1. Observado o que previsto pelas Cláusulas 2.5.1 e seguintes e em observância com o que previsto pelo art. 823 do Código Civil, a Fiança prestada será restrita ao Valor Global da Fiança e Valores Limites por Modalidade de Obrigação Garantida, **ficando extinta a eficácia da Fiança com relação à modalidade de obrigação contratual, de pleno direito, pelo atingimento do limite do Valor Limite por Modalidade de Obrigação Garantida pago**, a partir de quando nada mais poderá ser exigido da Kenlo Garante, a qualquer título, no âmbito do Contrato de Fiança e, conseqüentemente, no âmbito do Contrato de Locação com relação à respectiva modalidade de obrigação contratual.

2.7.2. A eficácia da Fiança com relação às demais modalidades de obrigação contratual permanecerão válidas e eficazes até a efetiva entrega das chaves ou até que o Valor Limite por Modalidade de Obrigação Garantida para referida modalidade de garantia se esgote pelo pagamento da Fiança pela **Kenlo Garante**.

2.7.3. Neste sentido, uma vez esgotado o Valor Limite de Pagamento de Aluguéis e Encargos e extinta a obrigação prestada pela **Kenlo Garante** no âmbito do Contrato de Locação com relação ao pagamento dos Aluguéis e Encargos inadimplidos, o Locatário tem plena ciência e concordância que o Locador poderá ingressar com a competente ação de despejo com pedido liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, independentemente da audiência da Parte Afiada, mediante o pagamento de caução, na forma do Art. 59, § 1º, IX da Lei n. 8.245/91 ("Lei de Locações").

## **2.8. FORMA DE ENVIO DE COBRANÇA DA KENLO GARANTE PARA A IMOBILIÁRIA.**

2.8.1. Será enviado mensalmente, pela Kenlo Garante, o boleto bancário único e a lista de contratos ativos, referente ao mês anterior, para a devida cobrança da Remuneração da Fiança.

2.8.1.1. O período de fechamento do lote para geração do boleto e da lista de contratos ativos será entre o primeiro e o último dia de cada mês.

2.8.1.2. O boleto será enviado até o terceiro dia útil do mês, subsequente, e terá vencimento até o dia 10 de cada mês.

2.8.1.3. Os contratos rescindidos durante a vigência do Mês terão sua cobrança feita com base no pro-rata-dia.

2.8.2. O atraso no repasse da Remuneração da Fiança sujeitará a **Imobiliária** à multa moratória equivalente a 10% (dez por cento) do valor em atraso, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês do valor em atraso e correção monetária pelo IPCA, calculados *pro rata die*, até a data do pagamento,, sem qualquer limitação.

2.8.3. O atraso superior a 30 dias no repasse da Remuneração de Fiança pela **Imobiliária**, será considerado justa causa para a rescisão do Contrato. Além disso a **Kenlo Garante** encaminhará notificação ao Locatário, informando a inadimplência da **Imobiliária** e a extinção do Contrato de Fiança.

## **2.9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.**

2.9.1. Da mesma forma, a **Imobiliária** ficará responsável por comunicar a **Kenlo Garante** sobre qualquer outro descumprimento do Contrato de Locação pelo Locatário que possa, de qualquer forma, resultar em um fato gerador de pagamento da Fiança prestada pela Kenlo Garante, em um prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocasião em que a Imobiliária tomar ciência do descumprimento do Contrato de Locação.

2.9.2. A ausência de comunicação da Imobiliária quanto ao inadimplemento dos Aluguéis e/ou a qualquer outro descumprimento do Contrato de Locação pelo Locatário que possa, de qualquer forma, resultar em um fato gerador de pagamento da Fiança prestada pela Kenlo Garante, sujeitará a Imobiliária à multa cominatória diária de caráter não compensatório equivalente a 2% (dois por cento) do valor da Remuneração da Fiança em atraso, até a efetiva comunicação ou outro meio de ciência da Imobiliária quanto

ao inadimplemento dos Aluguéis e/ou a qualquer outro descumprimento do Contrato de Locação pelo Locatário.

### **CLÁUSULA 3. REMUNERAÇÃO**

**3.1.** A Imobiliária poderá receber um percentual, calculado sobre a Remuneração da Fiança, conforme o Plano contratado, referente, apenas, aos Contratos de Fiança adimplidos.

**3.2.** Se, entretanto, a Rentabilidade Técnica da carteira da Imobiliária ficar abaixo de 40% (quarenta por cento), a Imobiliária não fará jus ao recebimento do referido percentual.

### **CLÁUSULA 4. PRAZO DE VIGÊNCIA**

**4.1.** Estes Termos entrará em vigor na data do seu aceite e permanecerão válidos por prazo indeterminado ("Prazo").

### **CLÁUSULA 5. HIPÓTESES DE RESCISÃO**

**5.1.** A Kenlo Garante e a Imobiliária poderão resilir, injustificadamente, o presente Instrumento, a qualquer tempo, mediante envio de notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, hipótese em que nenhum pagamento ou indenização serão devidos de uma parte à outra.

**5.2.** A Kenlo Garante poderá, ainda, resilir o presente Contrato, mediante o envio de notificação extrajudicial para a Imobiliária, nas seguintes hipóteses:

- (i) no caso de permanência de descumprimento contratual da Imobiliária não sanado no prazo de 10 (dez) dias contados da data em que a Imobiliária for notificada a respeito, hipótese em que ficará sujeita à multa não compensatória equivalente a 3 (três) vezes a média dos últimos repasses realizados no âmbito do presente Contrato, devendo cessar as cobranças da Remuneração da Fiança imediatamente nos referidos boletos bancários, cabendo à Kenlo Garante obter outros meios de receber a Remuneração da Fiança dos Contratos de Locação em que tenham sido contratadas as fianças prestadas; e
- (ii) intervenção, liquidação, dissolução, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da outra Parte, hipótese em que nenhum pagamento ou indenização será devido de uma Parte à outra.

**5.3.** Em qualquer hipótese de término do Contrato, a Imobiliária deverá repassar à Kenlo Garante toda e qualquer Remuneração da Fiança eventualmente já recebida até a data de término destes Termos e do Contrato de Fiança, se aplicável.

### **CLÁUSULA 6. COMPARTILHAMENTO DE INFORMAÇÕES E USO DE DADOS PESSOAIS**

**6.1.** As informações relativas a uma pessoa física identificada ou identificável ("Dados Pessoais"), tratadas ou transmitidas no âmbito dos serviços prestados pela Kenlo Garante à Imobiliária, a Imobiliária será a responsável por coletar as autorizações necessárias perante o titular dos Dados Pessoais..

**6.2.** As Partes, na qualidade de Controladoras em conjunto, tratarão dados pessoais dos Locatários para as finalidades especificadas no objeto contratual. Para tanto, as decisões referentes ao tratamento serão tomadas individualmente, pelas partes, na medida de sua limitação, para atingir a referida finalidade, bem como observarão e cumprirão as normas legais vigentes aplicáveis, respondendo cada uma pelos danos e prejuízo que possam causar.

**6.3.** As Partes deverão cooperarem-se entre si, devendo notificar a outra Parte, em até 48 (quarenta e oito) horas, quanto às reclamações e solicitações dos Titulares de Dados Pessoais (por exemplo, sobre a correção, exclusão, complementação e bloqueio de dados).

**6.4.** As Partes, incluindo todos os seus colaboradores, compromete-se a tratar todos os Dados Pessoais como confidenciais, exceto se já eram de conhecimento público sem qualquer contribuição das Partes, ainda que este Contrato venha a ser resolvido e independentemente dos motivos que derem causa ao seu término ou resolução.

**6.5.** As Partes comprometem-se a adotar medidas, ferramentas e tecnologias necessárias e suficientes para garantir a segurança dos dados, inclusive no seu armazenamento e transmissão, cumprindo com suas obrigações contratuais, sempre considerando as boas práticas e o estado da técnica disponível no mercado.

**6.6.** As Partes, na qualidade de controladoras em conjunto, deverão manter registro das operações de tratamento de Dados Pessoais que realizar no mínimo enquanto viger este contrato, bem como implementar medidas técnicas e organizacionais necessárias para proteger os dados contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda, a alteração, a comunicação ou difusão ou o acesso não autorizado, além de garantir que o ambiente (seja ele

físico ou lógico) utilizado por ela para o tratamento de Dados Pessoais são estruturados de forma a atender os requisitos de segurança, aos padrões de boas práticas e de governança e aos princípios gerais previstos em Lei e às demais normas regulamentares aplicáveis.

**6.7.** A Parte que contratar Operador que não ofereça garantia técnica e organizacional será exclusivamente responsável pelos danos que este Operador causar aos titulares dos dados pessoais tratados, ficando, desde logo, isenta a Parte inocente.

**6.8.** As Partes deverão monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade e a de seus funcionários e suboperadores com as respectivas obrigações de proteção de Dados, caso aplicável.

**6.9.** As Partes, em cooperação, deverão notificar a outra Parte, em até 24h (vinte e quatro) horas (i) de qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de Dados Pessoais; (ii) de qualquer descumprimento das obrigações contratuais relativas ao tratamento dos Dados Pessoais; (iii) de qualquer violação de segurança em seu ambiente ou nos seus Operadores; (iv) de qualquer exposições ou ameaças em relação à conformidade com a proteção de Dados Pessoais; (v) ou em período menor, se necessário, de qualquer ordem de Tribunal, autoridade pública ou regulador competente.

**6.10.** As Partes comprometem-se no auxílio mútuo: a) com a suas obrigações judiciais ou administrativas, de acordo com a Lei de Proteção de Dados Pessoais aplicável, fornecendo informações relevantes disponíveis e qualquer outra assistência para documentar e eliminar a causa e os riscos impostos por quaisquer violações de segurança; e b) no cumprimento das obrigações decorrentes dos Direitos dos Titulares dos Dados Pessoais, principalmente por meio de medidas técnicas e organizacionais adequadas.

**6.11.** Todo e qualquer tratamento de dados fora do Brasil, depende de autorização prévia e por escrito pelas Partes, salvo nos casos de provedores de cloud notoriamente reconhecidos pelas suas medidas técnicas e organizacionais (ex: Google, Microsoft, Amazon etc.).

**6.12.** No caso de uma das Partes contratar provedor de cloud que não seja notoriamente reconhecido por suas medidas técnicas e organizacionais e, havendo violação de dados, responderá exclusivamente pelos danos causados aos titulares de dados e à outra Parte.

**6.13.** A responsabilidade das Partes é limitada à sua participação no evento danoso, cabendo cada uma das

Partes responder, isoladamente, quanto aos danos causados à outra e/ou ao titular dos dados, inclusive quanto aos danos causados por Operador que venha a ser contratado.

## **CLÁUSULA 7. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**7.1.** Ausência de Vínculo. Não se estabelece, por força do presente Instrumento, qualquer vínculo empregatício entre as partes ou qualquer relação de subordinação pessoal entre os seus administradores, empregados, prepostos e/ou terceiros.

**7.2.** Leis de Proteção de Dados. As Partes declaram e garantem que cumprem e permanecerão cumprindo, enquanto vigorar o presente Instrumento, de forma integral e irrestrita, a legislação aplicável à proteção de dados, especialmente, mas não se limitando à Lei Geral de Tratamento de Dados – LGPD. As Partes se comprometem, ainda, a fazer com que todos os seus funcionários, prepostos, colaboradores, empregados, diretores, administradores, representantes e prestadores de serviços cumpram o que estabelecido neste Instrumento quanto à proteção de dados, à legislação vigente e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores, comprometendo-se, ainda, a indenizar a outra Parte com relação a quaisquer perdas e danos que venha a provocar em decorrência do descumprimento de tais obrigações.

**7.3.** Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações. O presente Instrumento e todos os direitos relacionados são pessoais, e não poderão ser cedidos pela Imobiliária sem anuência da Kenlo Garante.

**7.4.** Comunicação. Qualquer comunicação da Imobiliária à Kenlo Garante será considerada válida quando realizada por meio do e-mail [kenlo.garante@kenlo.com.br](mailto:kenlo.garante@kenlo.com.br) Toda comunicação da Kenlo Garante à Imobiliária será considerada válida quando encaminhada por meio de qualquer das informações de contato fornecidas quando do cadastro da Imobiliária.

**7.5.** Lei Aplicável e Foro. Este Contrato deverá ser regido pelas Leis da República Federativa do Brasil. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para resolver quaisquer disputas relacionadas a este Contrato, com exclusão de todos os outros, por mais privilegiados que sejam. Alternativamente, uma Parte poderá acionar a outra no foro de domicílio da Parte acionada ou em qualquer local em que a Parte acionada detiver bens.

## ANEXO I – TERMOS DEFINIDOS

Os termos abaixo indicados, empregados no presente Instrumento, deverão ser compreendidos conforme os conceitos que seguem:

Afiançado: significa o Locatário.

Análise Cadastral: significa o serviço prestado pela Kenlo Garante para fins de avaliação da idoneidade do Locatário, assim como de sua capacidade financeira para suportar o pagamento dos aluguéis e encargos previstos no Contrato de Locação.

Contrato de Locação: significa o contrato firmado entre Locador e Locatário, por intermédio da Imobiliária e mediante contratação do Contrato de Fiança da Kenlo Garante.

Contas de Consumo: significam as contas de energia elétrica, água e gás do imóvel objeto do Contrato de Locação.

Contrato de Fiança: significa a Fiança prestada pela Kenlo Garante em relação ao pagamento dos valores do Contrato de Locação.

Danos ao Imóvel: significa: (a) danos provocados à estrutura do imóvel, com natureza definitiva, e/ou que façam parte integrante de suas construções, (b) pintura desde que: (b.1) o imóvel objeto da locação seja entregue ao Afiançado com pintura nova e (b.2) haja previsão expressa no contrato de locação de restituição do imóvel também com pintura nova, limitados aos múltiplos previstos no Plano contratado.

Estão excluídos dos Danos ao Imóvel, os danos aos telhados, aos móveis e às guarnições.

Encargos da Locação: significa despesas condominiais ordinárias e IPTU.

Imobiliária: significa o que intermedia a celebração do Contrato de Locação entre o Locatário e o Locador, que poderá ser pessoa jurídica devidamente constituída para esse fim e habilitada pelo CRECI, ou corretor de imóveis, pessoa física, devidamente habilitado pelo CRECI.

Locador: significa o proprietário ou titular dos direitos relativos ao imóvel objeto do Contrato de Locação, firmado por intermédio da Imobiliária.

Locatário: significa o Afiançado, devidamente cadastrado e

aprovado na Plataforma.

Notificação de Inadimplência: significa o comunicado a ser enviado pela Imobiliária à Kenlo Garante, informando determinada inadimplência do Locatário. Cada Notificação de Inadimplência deverá contemplar o inadimplemento por parte do Locatário de apenas um Valor Locatício, não sendo autorizado o acúmulo de mais de um inadimplemento de Valor Locatício dentro de um mesmo comunicado.

Plano: significa um dos Planos oferecidos pela Kenlo Garante, e contratado pelo Afiançado, sendo que o plano assinalado deverá corresponder ao plano ativo na Plataforma Kenlo.

Participação Obrigatória do Locador ("POL"): significa o valor devido pelo Locador à Kenlo Garante, na hipótese de ser realizado o pagamento de qualquer inadimplência, por ocasião da entrega das chaves.

Plataforma: Página web com endereço [www.kenlo.com.br](http://www.kenlo.com.br) com área logada e segura para acesso dos usuários da Imobiliária efetuarem a solicitação da análise de crédito, gestão das solicitações, contratação, cancelamento dos contratos de fiança e acionamento da fiança.

Rentabilidade Técnica: significa o valor resultante da subtração entre o Valor da Remuneração da Fiança e os pagamentos realizados pela Kenlo Garante ao locador, a qualquer título.

Valor Global da Fiança: significa o valor total afiançado pela Kenlo Garante.

Valor Limite de Pagamento de Aluguéis e Encargos: significa o valor calculado por múltiplo do valor do aluguel, destinado ao pagamento das despesas inadimplidas de aluguéis e Encargos da Locação durante a vigência do Contrato de Fiança que são devidas pelo Afiançado referente ao Contrato de Locação.

Valor Limite de Pagamento de Multas: significa o valor calculado por múltiplo do valor do aluguel, destinado ao pagamento das multas contratuais previstas no Contrato de Locação

a) O pagamento da multa por inadimplência do Valor do Aluguel e Encargos é limitado a 10% (dez por cento) do valor da parcela inadimplida, ainda que o Contrato de Locação preveja percentual maior.

b) O pagamento da multa por rescisão antecipada do Contrato de Locação sempre será realizado considerando a

proporcionalidade determinada pelo artigo 4º da Lei 8.245/91.

Valor Limite de Pagamento dos Custos de Saída: Valor calculado por múltiplo do valor do aluguel destinado ao pagamento dos encargos decorrentes da entrega do imóvel ou pela rescisão do Contrato de Locação, sendo eles:

(i) Danos ao Imóvel - limitados ao múltiplo previsto no Plano contratado, observadas as exceções da cláusula 2.5.5;

(ii) contas de consumo referentes ao período da locação;

(iii) honorários advocatícios para cobrança extrajudicial dos débitos em atraso e para o ajuizamento de ação de despejo, custas e despesas processuais incluindo taxas e emolumentos cartorários, ações essas exclusivamente vinculadas ao esgotamento do Valores Limite de Pagamento de Aluguéis e Encargos, patrocinadas por escritórios validados pela Kenlo Garante;

(iii) eventuais outras despesas relacionadas ao Contrato de Locação, desde que não expressamente excluídas pelo Contrato de Fiança, até a entrega das chaves, incluindo o próprio aluguel até a entrega das chaves.