

# Termos e Condições para a Pré-Aprovação de Reparos

Estes Termos e Condições para a Pré-Aprovação de Reparos constituem um adendo ("Adendo") complementar (i) ao Contrato de Intermediação e Administração de Locação de Imóvel ("Contrato de Administração"); (ii) as Regras dos Serviços; e (iii) aos Termos e Condições de Uso da Plataforma QuintoAndar ("Termos e Condições"), na sua versão mais recente, disponível em <https://www.quintoandar.com.br/termos>, conjuntamente referenciados como o Contrato, firmados entre o Locador do Imóvel ("Você") e o Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda., inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ/ME") nº 16.788.643/0001-81 e no CRECI-SP sob nº J24.344 ("QuintoAndar").

## 1. Objeto

**1.1. Pré-Aprovação de Reparos.** Ao firmar o Contrato de Administração com o QuintoAndar, Você concorda em pré-aprovar a realização de reparos de Sua responsabilidade, que eventualmente sejam necessários no seu imóvel, sem a necessidade do seu envolvimento prévio para nova manifestação de vontade (a "Pré-Aprovação de Reparos").

**1.1.1** A Pré-aprovação de Reparos é uma funcionalidade disponibilizada pelo QuintoAndar aos usuários da sua Plataforma e será válida desde que (i) sejam atendidas as disposições presentes no Contrato; (ii) o reparo em questão comprometa e/ou impeça a habitabilidade do imóvel; (iii) o custo dos reparos seja igual ou menor que o valor pré-aprovado por Você; e (iv) Você não tenha expressado manifestação em contrário durante o cadastro do imóvel na Plataforma QuintoAndar e/ou a qualquer momento na seção de "Pré-aprovação de Reparos", disponibilizada no site e no aplicativo do QuintoAndar.

**1.1.2** Os reparos de Sua responsabilidade estão especificados no Contrato e, observados os itens 1.1 e 1.1.1 acima, Você autoriza o QuintoAndar a (i) aprovar em seu nome a realização do reparo solicitado pelo Inquilino, (ii) descontar o valor do reparo pré-aprovado do repasse mensal de aluguel; e (iii) desempenhar as atividades previstas neste Adendo a fim de efetivar a realização do reparo pré-aprovado.

**1.1.3** Em uma mesma locação, a Pré-aprovação de Reparos poderá ser utilizada em até 3 (três) reparos diferentes, no valor máximo definido na forma do item 1.2. abaixo cada.

**1.2 Definição do valor pré-aprovado.** A configuração da Pré-aprovação de Reparos é feita pelo site ou aplicativo do QuintoAndar na seção de "Pré-aprovação de reparos". O detalhamento do processo está na seção 2 deste Adendo ("Como configurar a Pré-Aprovação

de Reparos") e inclui a definição do valor que será pré-aprovado por Você para a realização de reparos. Na falta de manifestação expressa acerca do valor a ser pré-aprovado, Você concorda em pré-aprovar o valor padrão sugerido pelo QuintoAndar.

**1.3 Funcionamento.** Caso o(a) inquilino(a) do imóvel noticie ao QuintoAndar a necessidade da realização de algum reparo relacionado à habitabilidade do imóvel que seja de **Sua** responsabilidade, o QuintoAndar (i) solicitará a elaboração de um orçamento ("**Orçamento**") para o time de Prestadores Parceiros do QuintoAndar e (ii) comparará tal(is) proposta(s) com a base histórica de orçamentos realizados por Parceiros do QuintoAndar para verificar a sua razoabilidade e, se for o caso, aprovar a realização do Reparo.

**1.3.1** Os termos gerais aplicáveis aos serviços prestados pelo time de Prestadores Parceiros do **QuintoAndar** podem ser verificados em <http://quin.to/termos-condicoes-prestadores>. **Você** reconhece que os Parceiros do QuintoAndar são os únicos responsáveis pelo serviço de reparos eventualmente prestado a **Você**.

**1.3.2** Definem-se como Prestadores Parceiros do QuintoAndar quaisquer prestadores de serviços cadastrados de acordo com o "Termos Gerais da Parceria com os Prestadores de Serviço", que trata da prestação de serviço referentes ao diagnóstico de problemas relacionados às condições aparentes de um imóvel e reparos, orçamentação e execução de serviços dos imóveis anunciados, alugados ou comercializados pelo QuintoAndar. O acordo citado não estabelece qualquer vínculo entre o Prestador Parceiro e os clientes indicados pelo QuintoAndar e/ou o próprio QuintoAndar

**1.4 Orçamento dentro do valor Pré-Aprovado.** Caso o **Orçamento** tenha um valor inferior ao valor pré-aprovado por **Você**, a realização do serviço será diretamente aprovada pelo valor do **Orçamento**, e a execução do serviço será autorizada pelo QuintoAndar em seu nome. Uma comunicação será enviada pelo **QuintoAndar** para **Você** informando-o do andamento da solicitação.

**1.5 Orçamento acima do valor Pré-Aprovado.** Caso o orçamento tenha um valor superior ao valor pré-aprovado definido por **Você**, será enviada uma nova comunicação para que **Você** aprove o novo orçamento no prazo definido para manifestação de Orçamentos no Contrato de Locação e nas Regras da Locação, anexas ao Contrato, ou assuma a responsabilidade pela contratação direta do prestador de serviço.

**1.5.1** Caso o(a) proprietário(a) não responda a comunicação prevista item 1.5. no tempo determinado no Contrato, o QuintoAndar, tendo analisado e concluído que o reparo é necessário e devido, seguirá com a execução do reparo orçado.

**1.5.2** Caso o(a) proprietário(a) decida contratar o serviço por conta própria (contratando e pagando o prestador do serviço diretamente, sem a intermediação do **QuintoAndar**), o proprietário reconhece que o início da execução do serviço deve acontecer em até 7 dias contados da comunicação prevista no item 1.5.

**1.5.3** Não serão aprovados automaticamente, na forma do item 1.5.1, **Orçamentos** que sejam maiores do que 70% (setenta por cento) do valor do repasse mensal ao proprietário. Nestes casos, o(a) proprietário(a) será comunicado(a) previamente, independente da adesão à pré-aprovação de reparos, na forma prevista no Contrato.

**1.6 Garantia dos serviços.** Os serviços executados pelo time de Prestadores Parceiros do QuintoAndar estão cobertos por uma garantia, de modo que tanto o(a) inquilino(a) quanto o(a) proprietário(a) podem solicitar o retorno do prestador de serviço ao local, caso este não tenha atendido a sua finalidade.

**1.6.1** No caso previsto no item 1.6, o acionamento da garantia será intermediado pelo QuintoAndar com o time de Prestadores Parceiros do QuintoAndar.

**1.6.2** A existência de garantia cobrindo os serviços executados com prestadores próprios do(a) inquilino(a) ou do(a) proprietário(a) deverá ser verificada pelas Partes, não cabendo ao QuintoAndar qualquer responsabilização em razão de serviços inadequados e/ou insuficientes.

## 2. Como configurar a Pré-Aprovação de Reparos

**2.1** **Você** poderá alterar as configurações da **Pré-Aprovação de Reparos** a qualquer momento, na seção de “Pré-aprovação de Reparos”, disponibilizada no site e no aplicativo do **QuintoAndar**. As possibilidades de ajuste incluem (i) a alteração do valor padrão sugerido pelo **QuintoAndar**; e (ii) a desativação da funcionalidade. As solicitações de reparos com a data de aprovação anterior à eventual alteração nas preferências seguirão as condições definidas à época da solicitação.

**2.1.1** **Você** reconhece que, na ausência de configuração personalizada, a **Pré-Aprovação de Reparos** será configurada conforme o padrão sugerido pelo **QuintoAndar**, nos termos do item 1.2 acima.

**2.1.2** A **Pré-Aprovação de Reparos** dependerá da adesão expressa do Proprietário nos Contratos de Locação firmados antes de 03/08/2021, não estando esses, portanto, sujeitos à configuração no valor padrão sugerido pelo **QuintoAndar**.

**2.2** A configuração da **Pré-aprovação de Reparos** está vinculada ao imóvel objeto do **Contrato de Administração** em questão e selecionado por **Você** no momento do ajuste.

Proprietários(as) com mais de um imóvel devem configurar suas preferências de reparos individualmente. **Você** reconhece que as configurações de um imóvel particular não serão refletidas em outros imóveis de mesma titularidade.

### 3. Efetivação da Pré-Aprovação de Reparos

**3.1.** Para viabilizar a pré-aprovação de reparos, o **QuintoAndar** compartilhará com os Parceiros do QuintoAndar, quando necessário, o endereço do imóvel, as informações dos reparos a serem executados e informações do laudo de vistoria a fim de que seja possível executar os procedimentos preliminares relacionados ao reparo. Além disso, para emissão da nota fiscal, serão compartilhados dados como nome completo, CPF e email.

**3.2.** As condições de aceite do serviço de pré-aprovação estarão disponíveis a qualquer momento por meio do acesso ao site ou aplicativo do QuintoAndar na seção de "Pré-aprovação de reparos".

**3.3.** O pagamento dos reparos executados pelos parceiros será realizado por meio de desconto do repasse mensal do(a) proprietário(a). Caso seja necessário, o(a) proprietário(a) poderá optar pelo parcelamento do desconto, bastando simples comunicação para o QuintoAndar, por meio do atendimento, para tanto.

**3.4.** O fato de haver um reparo pré-aprovado nos termos deste Adendo não impede que novos reparos sejam aprovados nas mesmas condições, conforme o disposto no item 1.1.3.

### 4. Rescisão do Contrato de Locação

Em caso de rescisão do Contrato de Locação, a preferência definida pelo(a) proprietário(a) no imóvel selecionado será automaticamente transferida para os futuros contratos daquele imóvel, caso o(a) proprietário(a) não realize nenhum tipo de alteração na seção de "Pré-aprovação de reparos".

### 5. Disposições Gerais

**5.1.** Este Adendo representa a total e completa compreensão e o acordo entre as partes com relação ao objeto contratual e substitui todos os acordos e termos anteriores e contemporâneos, sejam orais ou escritos, relacionados ao objeto aqui tratado. A **Pré-Aprovação de Reparos** se submete à Política de Privacidade do QuintoAndar disponível no link [política-de-privacidade](#).

**5.2.** O(a) proprietário(a) reconhece que o **QuintoAndar** não poderá ser responsabilizado caso a **Pré-Aprovação de Reparos** não possa ser prestada em razão de inelegibilidade do(a) proprietário(a).

**5.3.** O **QuintoAndar** em nenhuma hipótese será responsabilizado em razão de negociação ou tentativa de negociação mal sucedida, bem como por qualquer falha que advenha estritamente de ato (ação ou omissão) dos prestadores de serviço contratados diretamente pelo(a) proprietário(a) ou inquilino(a), sem a intermediação do **QuintoAndar**.

**5.4** O **QuintoAndar** em nenhuma hipótese será responsabilizado em razão de negociação ou tentativa de negociação mal sucedida bem como por qualquer falha que advenha estritamente de serviços não previstos no orçamento inicial, mesmo que realizados pelos parceiros do **QuintoAndar**.

**5.5.** O **QuintoAndar** reserva o direito de descadastrar e/ou excluir qualquer proprietário(a) da elegibilidade da pré-aprovação de reparos, caso julgue que tal proprietário(a) está manipulando a operação deste serviço, possua comportamentos suspeitos de fraude ou viole os termos e condições dispostos neste Regulamento, ou boas práticas e normas de conformidade da plataforma.

**5.6.** O **QuintoAndar** poderá alterar este Adendo e demais termos relativos à **Pré-aprovação de Reparos** a qualquer momento. Aditamentos entrarão em vigor quando o **QuintoAndar** fizer a postagem da versão atualizada do Contrato. O fato de **Você** manter a ferramenta de **Pré-aprovação de Reparos** ativa após a postagem representa o **Seu** consentimento em vincular-se ao Contrato alterado.

Última data de atualização: 03/08/2021