

Contrato Padrão de Prestação de Serviços

Contrato para divulgação de anúncios de imóveis e campanhas publicitárias no website Imóveis-SC através do endereço eletrônico www.imoveis-sc.com.br e em outros formatos, canais e plataformas de internet.

DAS PARTES

De um lado, IMOHUB TECNOLOGIA LTDA, com sede à Rua 7 de Setembro, 644, Sala 45, na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ sob o número 03.406.195/0001-62, neste ato representada pelo seu representante legal, doravante denominada parte CONTRATADA, e do outro lado, as pessoas físicas e jurídicas de direito público ou privado que venham a se submeter a este instrumento mediante uma das formas alternativas de adesão descritas no presente Contrato, doravante denominadas parte CONTRATANTE, nomeadas e qualificadas na adesão ao presente instrumento; têm entre si justo e contratado o presente instrumento particular, acordando quanto às cláusulas e condições adiante estabelecidas, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS E DEFINIÇÕES

1.1 WWW.IMOVEIS-SC.COM.BR é o endereço eletrônico do website denominado IMÓVEIS-SC, de propriedade da CONTRATADA.

1.2 ÁREA DE ANUNCIANTES é um sistema online de acesso restrito, para uso dos CONTRATANTES.

1.3 O principal serviço prestado pela CONTRATADA aos CONTRATANTES é a divulgação, para os usuários de internet que acessam o website da CONTRATADA, de anúncios de imóveis ofertados para venda e locação, publicados e atualizados pelos CONTRATANTES.

1.4 Além da divulgação dos anúncios de imóveis no seu website, a CONTRATADA poderá prestar serviços de divulgação em outros formatos, canais e plataformas da internet.

1.5 A CONTRATADA reserva-se o direito de alterar e descontinuar os serviços prestados, bem como criar novos serviços, sempre com comunicação prévia ao CONTRATANTE.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 A CONTRATADA obriga-se a prestar à CONTRATANTE o serviço de divulgação de anúncios de imóveis no website www.imoveis-sc.com.br e em outros formatos, canais e plataformas de internet, de acordo com os serviços oferecidos e contratados pela CONTRATANTE.

2.2 A CONTRATADA fica expressamente autorizada a utilizar, publicar e disponibilizar os anúncios da CONTRATANTE, para:

- a) Usá-los em todos os seus meios de comunicação, a fim de classificar produtos, identificar ofertas e realizar ações de publicidade e marketing, e;
- b) Criar publicações de catálogo.

2.3 A CONTRATANTE é responsável pelo teor dos anúncios, pelos serviços e produtos anunciados, e declara-se ciente que a CONTRATADA poderá excluir a divulgação ou modificar o anúncio caso constate alguma ilegalidade ou desrespeito aos direitos de terceiros, sendo que a faculdade de fiscalizar os anúncios não torna a CONTRATADA solidariamente responsável pelos mesmos.

2.4 A CONTRATANTE declara-se ciente que a CONTRATADA poderá, a seu critério, priorizar anúncios em virtude da geolocalização dos clientes, bem como de outros fatores que considere relevantes, com o objetivo de melhorar sua experiência dos usuários.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA ADESÃO

3.1 A adesão pela CONTRATANTE ao Contrato efetiva-se alternativamente por meio de quaisquer dos seguintes eventos, o que ocorrer primeiro:

- a) Contratação, através do endereço eletrônico portaldocorretor.imoveis-sc.com.br, de serviços prestados pela CONTRATADA;
- b) Pagamento de qualquer valor relativo aos serviços prestados pela CONTRATADA;
- c) Percepção, de qualquer forma, dos serviços prestados pela CONTRATADA.

3.2 Com relação à CONTRATADA, suas obrigações e responsabilidades iniciam efetivamente a partir da ciência comprovada de que a CONTRATANTE aderiu ao presente instrumento mediante um dos eventos supracitados.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

4.1 Constituem-se principais obrigações da CONTRATANTE:

- a) Manter atualizadas todas as suas informações, incluindo dados cadastrais, dados de contato, dados de pagamento e lista de usuários para recebimento de e-mails e com permissões de acesso ao sistema denominado Área de Anunciantes;
- b) Manter o cadastro de anúncios de imóveis atualizado e certificar-se constantemente de que os anúncios de imóveis publicados no Imóveis-SC estão atualizados;
- c) Indicar anúncios de imóveis e fornecer todo o material publicitário digital necessário para a prestação dos serviços contratados;
- d) Efetuar os pagamentos convencionados na Cláusula Sétima do presente instrumento;

- e) Seguir o Código Civil e todas as previsões legais e as regulamentações do CRECI e do COFECI, tanto na sua identificação como na publicação de anúncios;
- f) Não utilizar os serviços da CONTRATADA ou os anúncios para celebrar negócios que estejam impedidos em virtude de lei ou contrato, ou cujo objeto seja ilícito, contrário à moral ou aos bons costumes, seja nulo ou maculado de vício que o torne anulável.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1 Constituem-se principais obrigações da CONTRATADA:

- a) Promover o perfeito funcionamento do website Imóveis-SC através do endereço eletrônico www.imoveis-sc.com.br e sua disponibilidade para acesso por usuários de internet;
- b) Disponibilizar à CONTRATANTE o acesso regular ao sistema online denominado Área de Anunciantes.

5.2 Ressalva-se a condição descrita no item 5.1 do presente instrumento, quando ocorrerem problemas técnicos imprevisíveis e casos que fujam ao controle da CONTRATADA, como problemas na infraestrutura de comunicação via internet e problemas que envolvam dependência de serviços públicos.

CLÁUSULA SEXTA – DA CONTRATAÇÃO E CANCELAMENTO DOS SERVIÇOS

6.1 Para publicar e atualizar seus anúncios de imóveis no Imóveis-SC, a CONTRATANTE deve contratar um dos serviços denominados Planos de Anúncios.

6.2 Além de contratar um Plano de Anúncios, a CONTRATANTE poderá contratar também serviços denominados Serviços Adicionais, tais como destaques de anúncios no Imóveis-SC e divulgação em outros formatos, canais e plataformas da internet.

6.3 A CONTRATANTE poderá contratar e cancelar os serviços através do endereço eletrônico portaldocorretor.imoveis-sc.com.br ou enviando um e-mail para contato@imoveis-sc.com.br.

6.4 Caso o período de prestação do serviço não seja definido no momento da contratação, o serviço será contratado por prazo indeterminado e o encerramento da contratação deverá ser solicitado pela CONTRATANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA REMUNERAÇÃO

7.1 A CONTRATADA reserva-se o direito de determinar e disponibilizar as formas de pagamento que considerar mais adequadas e apropriadas.

7.2 Cobranças realizadas por boleto serão efetuadas na modalidade pré-pago com valor equivalente a soma do valor de cada serviço a ser prestado nos 30 dias subsequentes à cobrança.

7.2.1 Os boletos serão enviados sempre por e-mail e o não recebimento do boleto não exime a CONTRATANTE do pagamento.

7.3 Cobranças realizadas por cartão de crédito serão efetuadas na modalidade pré-pago com valor equivalente a soma do valor de cada serviço a ser prestado nos 30 dias subsequentes à cobrança.

7.4 As cobranças serão recorrentes com intervalos de um mês entre cada cobrança.

7.5 Promoções disponibilizadas pela CONTRATADA oferecendo serviços de forma gratuita poderão ser encerradas a qualquer momento, mediante envio de e-mail de notificação à CONTRATANTE, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

7.6 A CONTRATADA não efetuará nenhuma cobrança por serviços prestados sem a apresentação de uma proposta comercial e a aceitação da mesma pela CONTRATANTE.

7.7 Os valores dos Planos de Anúncios e dos Serviços Adicionais serão reajustados anualmente no mês de Outubro (mês de referência), com base na variação ocorrida nos 12 meses anteriores no IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) ou outro índice que reflita efetivamente a inflação.

7.7.1 A aplicação do reajuste anual será realizada sempre no mês de referência indicado no item 7.7 do presente instrumento, independentemente do mês de adesão e contratação dos serviços pela CONTRATANTE.

7.7.2 A aplicação do reajuste anual poderá ser adiado e efetuado a qualquer momento, sem aviso prévio, após o mês de referência, a critério da CONTRATADA.

7.7.3 Uma vez adiada a aplicação do reajuste anual, a CONTRATADA não poderá realizar a cobrança retroativa da diferença do reajuste em razão ao valor pago pela CONTRATANTE entre o mês de referência e o mês da efetiva aplicação do reajuste anual.

7.7.4 Sendo adotadas medidas governamentais reduzindo a periodicidade legal do reajuste, as mesmas aplicar-se-ão de imediato, mediante acordo entre as partes.

7.9 Os valores dos Planos de Anúncios e dos Serviços Adicionais poderão sofrer uma readequação com base em valores de mercado e concorrência, bem como para suprir os investimentos necessários à satisfatória manutenção da prestação dos serviços.

7.9.1 A aplicação dos valores resultantes da readequação poderá ser efetuada a qualquer momento, mediante envio de e-mail de notificação à CONTRATANTE, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

7.10 Caso ocorra atraso no pagamento dos valores descritos nesta cláusula, fica ajustada a incidência de multa de 2% (dois por cento) e juros a razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária mensal pela variação positiva do IGP-M/FGV da data de vencimento até a data do efetivo adimplemento, além de todas as despesas com a cobrança judicial ou extrajudicial, honorários advocatícios na ordem de 20% (vinte por cento) do valor total do débito.

7.10.1 A CONTRATADA poderá inserir o nome da CONTRATANTE nos órgãos de registro de restrição ao crédito, e realizar o protesto do valor total do débito, condicionado ao envio de prévia notificação.

CLÁUSULA OITAVA – DO PRAZO

8.1 O Contrato terá início na data de adesão de acordo com as condições previstas na Cláusula Terceira do presente instrumento e vigorará por prazo indeterminado.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1 O Contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, por qualquer uma das partes, mediante notificação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

9.1.1 Obedecido tal prazo, a rescisão se dará sem ônus para a parte denunciante.

9.1.2 Ao solicitar a rescisão do Contrato, a CONTRATANTE poderá usufruir dos serviços contratados até a data final do período de vigência do mesmo.

9.1.3 Uma vez rescindido o Contrato, a CONTRATADA não emitirá novas cobranças e poderá cancelar automaticamente os serviços ora contratados, sem aviso prévio, ao final do período de vigência do presente instrumento.

9.2 O não pagamento das importâncias estipuladas na Cláusula Sétima do presente instrumento dará direito à CONTRATADA a imediata suspensão da prestação dos serviços objetos do Contrato, sem prejuízo à cobrança dos valores devidos pela CONTRATANTE.

9.2.1 A continuação da prestação dos serviços na hipótese de inadimplemento será considerada ato de mera tolerância, não gerando qualquer direito à CONTRATANTE.

9.3 A CONTRATADA poderá suspender imediatamente a divulgação do anúncio da CONTRATANTE, e até rescindir o Contrato por justa causa após o prazo concedido em notificação extrajudicial para esclarecimentos e regularização, quando ocorrer alguma das seguintes situações:

- a) A CONTRATADA receber algum tipo de denúncia informando alguma ilegalidade no anúncio da CONTRATANTE, ou o envolvimento da CONTRATANTE ou do bem anunciado na tentativa ou prática de algum crime;
- b) A CONTRATADA for envolvida em qualquer ação judicial relativa à transação comercial decorrente do anúncio e a CONTRATANTE não isentá-la de qualquer responsabilidade;
- c) Se a CONTRATADA entrar em estado de insolvência notória, liquidação judicial ou extrajudicial, regime de falência, recuperação judicial, requerida ou decretada;
- d) Em sendo a CONTRATADA vendida, arrendada ou ocorrendo alteração no controle acionário ou no quadro societário, sem prévia comunicação por escrito à CONTRATANTE;
- e) Se a CONTRATADA infringir quaisquer cláusulas ou condições do Contrato, e após ter sido notificada, não tome, no prazo máximo concedido na notificação, as medidas pertinentes para voltar à situação de adimplência, devendo tal prazo ser prudente e fixado em consideração à infração;
- f) Havendo o uso do presente instrumento, para a prática de atos considerados ilegais;
- g) Ocorrendo prática pela CONTRATADA, de condutas que desabonem a CONTRATANTE ou seus produtos e serviços;
- h) Caso a CONTRATADA desrespeite os compromissos de confidencialidade e/ou proteção de dados obtidos por meio do presente negócio.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS RESPONSABILIDADES

10.1 A CONTRATANTE responsabiliza-se pelo conteúdo das informações e imagens fornecidas, eximindo-se a CONTRATADA de quaisquer responsabilidades junto a terceiros.

10.2 A CONTRATANTE declara que tem todas as autorizações ou direitos sob o bem anunciado, necessários para autorizar a CONTRATADA ao disposto neste instrumento, declarando que é responsável exclusiva por qualquer infração a direitos de terceiros que o anúncio, seu conteúdo e imagens, possam ocasionar, e que se compromete a exonerar a CONTRATADA de qualquer reclamação que possa receber de terceiros decorrente do anúncio.

10.3 As partes reconhecem que:

- a) A CONTRATADA coloca à disposição das pessoas usuárias um espaço virtual que lhes permite oferecer, vender e/ou comprar bens, e;
- b) A CONTRATANTE usa o espaço virtual da CONTRATADA para publicar e definir as condições de sua oferta, portanto, pela natureza do negócio, a CONTRATANTE será a única e exclusiva responsável pela existência, qualidade, quantidade, regularidade, garantia, integridade e/ou legitimidade dos bens que oferecer, e manterá indene a CONTRATADA por qualquer ação administrativa ou judicial que possa ser gerada por uma oferta ou venda.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

11.1 As partes reconhecem que alguns dados pessoais dos sócios, funcionários, clientes e/ou parceiros poderão eventualmente ser transferidos à outra parte, sob os seguintes fundamentos legais: (i) cumprimento a dever legal; (ii) obrigação contratual e (iii) legítimo interesse para práticas comerciais legais.

11.2 As partes garantem que eventuais dados pessoais (i) foram legitimamente coletados, e; (ii) serão utilizados exclusivamente para os fins contratados, promovendo todas as medidas necessárias para obter o consentimento dos indivíduos e assegurar a estes, o exercício dos direitos previstos nas leis de proteção aos dados pessoais, e; (iii) serão compartilhados em razão do presente negócio, apenas os dados pessoais necessários para cumprimento das finalidades contratuais, sendo que se absterão de compartilhar dados em excesso, desnecessários ou de qualquer forma tratados de forma ilegal ou ilegítima.

11.3 Caso, no âmbito da execução do presente Contrato, seja necessário realizar o Tratamento de Dados Pessoais, as partes aceitam e reconhecem que deverão:

- a) Realizar o Tratamento de Dados Pessoais conforme as estritas instruções da parte que os forneceu (doravante "CONTROLADORA"), bem como as disposições na Lei nº 13.709/18 (doravante "LGPD") e os critérios, requisitos e especificações estabelecidos na Política de Privacidade de dados constante no website do Imóveis-SC, abstendo-se de realizar qualquer ação ou omissão que possa resultar de alguma forma em violação a essas regras; no caso de alterações nas regras aplicáveis ao tratamento de dados pessoais objeto ou decorrente deste Contrato, sejam estas decorrentes de novas leis e regulamentos ou de entendimento consistente dos tribunais brasileiros, as partes deverão, em boa-fé, negociar as alterações a este Contrato;
- b) Não divulgar nem transferir os dados pessoais a terceiros sem a autorização prévia, por escrito, da CONTROLADORA, exceto (a) quando tal divulgação ou transferência seja exigida por qualquer lei pertinente ou autoridade supervisora, em cujo caso deverá notificar a CONTROLADORA imediatamente, por escrito (e, em qualquer caso, no prazo de 5 (cinco) dias corridos após a recepção) antes de atender a qualquer solicitação de divulgação ou transferência, e atenderá a todas as instruções razoáveis da CONTROLADORA no tocante a tal divulgação ou transferência, ou (b) quando tal divulgação ou transferência se limite apenas a pessoas da organização que tenham necessidade de saber para realização dos serviços contemplados no Contrato;
- c) Assegurar que todas as medidas técnicas e organizativas especificadas no artigo 46 da LGPD ou solicitadas pela CONTROLADORA, de tempos em tempos, sejam feitas sempre para proteger os dados pessoais contra a destruição, a perda, o dano ou a alteração acidental ou ilegal, bem como contra as formas não autorizadas ou ilegais de processamento (cada uma delas, um "INCIDENTE DE SEGURANÇA");

- d) Cooperar com as solicitações da CONTROLADORA por informações razoavelmente necessárias para (a) demonstrar o cumprimento das exigências estabelecidas na presente cláusula, (b) colaborar com as consultas de autoridades governamentais à CONTROLADORA, bem como com o fornecimento de respostas a notificações recebidas de referidas autoridades incluindo, sem limitação, as autoridades nacionais de proteção de dados, e (c) colaborar com a CONTROLADORA na condução de uma análise de impacto de privacidade das atividades de processamento nos termos deste Contrato;
- e) Certificar que seus empregados, representantes e prepostos agirão de acordo com o Contrato, a LGPD e as instruções da CONTROLADORA; a parte certificará também que as pessoas autorizadas a tratar os dados pessoais assumam um compromisso de confidencialidade ou estejam sujeitas à adequadas obrigações legais e confidencialidade;
- f) Sempre que instruído por uma parte, corrigir, anonimizar ou eliminar de forma permanente quaisquer dados pessoais no prazo indicado pela parte;
- g) Comunicar a CONTROLADORA, dentro de um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, a ocorrência de qualquer incidente de segurança envolvendo os dados pessoais, sendo que a comunicação conterá ao menos as seguintes informações, sempre que possível determiná-las: (i) descrição da natureza da violação dos dados pessoais; (ii) as informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a descrição das prováveis consequências ou das consequências já concretizadas em razão da violação; (iv) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados; (v) riscos e consequências relacionadas ao incidente; e (vi) as medidas adotadas ou propostas para reparar a violação dos dados pessoais e mitigar os possíveis efeitos adversos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Este Contrato constitui o único e integral acordo entre as partes no que diz respeito ao negócio que constitui seu objeto, tornando sem efeito qualquer outra proposta ou carta de intenção, subscritas anteriormente, que não façam parte do presente instrumento.

12.2 O Contrato e o conteúdo de eventuais anexos não poderá ser modificado ou alterado sem que, para isso, haja acordo entre ambas as partes, formalizado por meio de Termo Aditivo firmado pelos representantes legais das mesmas, com poderes para tanto.

12.3 Na hipótese de qualquer das cláusulas ou disposições deste Contrato ser declarada nula ou ilegal, por decisão transitada em julgado, nos termos da legislação aplicável, a cláusula em questão será havida como não escrita, não invalidando a eficácia e exequibilidade das demais disposições contratuais estabelecidas.

12.4 Todos os avisos e comunicações entre as partes relativas a este Contrato deverão ser feitos através de meio escrito de recebimento idôneo, no endereço das partes indicado no preâmbulo do

presente instrumento, mediante protocolo, ou, por via eletrônica com a efetiva comprovação de recebimento, sob pena de não produzir qualquer efeito.

12.4.1 As partes se obrigam a manter seus dados de endereço, telefone e e-mail devidamente atualizados junto à outra parte, para efetiva comunicação entre elas.

12.5 Com fundamento no art. 190 da Lei 13.105/2015, ambas as partes convencionam que qualquer intimação ou citação necessária em razão de demanda judicial, será realizada no endereço das partes descrito no preâmbulo do Contrato.

12.5.1 As partes obrigam-se a comunicar expressamente entre si, qualquer alteração no endereço, sob pena de serem consideradas como efetivamente recebidas, todas as intimações e citações realizadas no endereço descrito no preâmbulo ou no último endereço comunicado à parte litigante.

12.6. As partes convencionam que é absolutamente vedada, sob qualquer hipótese, onerosa ou gratuita, a cessão, transferência, sub-rogação ou substabelecimento, no todo ou em parte, deste Contrato sem a prévia anuência da outra parte.

12.7 Nenhuma das partes é solidária ou subsidiariamente responsável perante a outra ou perante terceiros quando não tiver concorrido direta ou indiretamente para o fato que tenha gerado a responsabilidade.

12.8 A versão mais atual deste Contrato está integralmente disponível para consulta no website Imóveis-SC no endereço eletrônico www.imeveis-sc.com.br.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1 As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Blumenau (SC), para dirimir quaisquer questões emergentes do presente Contrato, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

A CONTRATANTE declara que leu, entendeu e concorda integralmente com as disposições previstas neste Contrato, inclusive com a Cláusula Décima Primeira, relativa à proteção de dados pessoais, e, por se acharem assim justas e contratadas, as partes declaram aceitar o presente instrumento.