

## Termos e Condições – Proprietário

O Investidor compreende que a LOBIE® é empresa especializada em realizar locação de imóveis e sua disponibilização na Plataforma, bem como na prestação de serviços de administração de locação de imóveis. Estes Termos estão disponíveis para leitura a qualquer momento, na Plataforma LOBIE®. Os presentes Termos estão sujeitos a contínuo aprimoramento, podendo ser modificados a qualquer tempo, desde que não haja vedação legal nesse sentido. Assim, é recomendável que o Investidor acesse estes Termos periodicamente e certifique-se de que verificou sua versão mais atualizada, com base na data indicada ao término do documento. Se o Investidor eventualmente discordar de quaisquer alterações, deverá se abster de utilizar a Plataforma. Qualquer dúvida, reclamação, sugestão ou comentário que o Investidor possua com relação a estes Termos poderão ser enviados pelo e-mail atendimento@housi.com.br.

### Aceite aos Termos

O acesso à Plataforma, bem como sua efetiva utilização, implica no aceite, pelo Investidor, desses Termos de Uso e da Política de Privacidade, independentemente da realização de seu cadastro na Plataforma. Esse aceite será ratificado por meio da seleção do checkbox correspondente à opção “Aceito os Termos”, oportunidade na qual o Investidor manifesta seu consentimento livre, expresso e informado com relação ao conteúdo deste documento. Caso o Investidor discorde de alguma das previsões destes Termos, não deverá contratar e utilizar a Plataforma.

### Acesso aos serviços e funcionalidades

A Plataforma consiste em um conjunto de funcionalidades que disponibilizarão apartamentos, voltados a locação residencial por curto período (“Temporada”), ou por maior período (“Regular”), a depender da escolha do Usuário. Para tanto, a LOBIE® atua no planejamento, manutenção e atualização de sua Plataforma, onde realiza a divulgação, intermediação, administração e gestão de locações imobiliárias, que está disponível para acesso através do site [www.housi.com.br](http://www.housi.com.br) ou por meio dos aplicativos específicos para cada tipo de Usuário, disponíveis para download por meio da loja virtual App Store, independentemente da realização de cadastro.

O Investidor se declara ciente de que determinadas seções e funcionalidades da Plataforma somente poderão ser utilizadas e acessadas mediante cadastro do imóvel, e do próprio investidor/proprietário, oportunidade na qual o Investidor deverá fornecer todos os dados a ele solicitados, em consonância com o exposto em nossa Política de Privacidade

Neste sentido, o Investidor reconhece que, quando da realização do cadastro, deverá fornecer seu número de telefone e e-mail, aos quais o seu cadastro ficará vinculado, sendo facultado à LOBIE® o envio de mensagens para validar tal cadastro.

Desde já, o Investidor se declara ciente de que a LOBIE® utilizará meios de comunicação como, mas não se limitando a, contato telefônico, e-mails, mensagens de texto e mensagens por WhatsApp, e quaisquer outras formas aplicáveis, visando o envio de informações diretamente relacionadas aos interesses dos Investidores, concordando expressamente com essa prática.

Por meio do aceite aos presentes Termos e Condições, o Investidor se declara ciente de que é única e exclusivamente responsável por todas as informações fornecidas quando de seu acesso a Plataforma, responsabilizando-se, inclusive perante terceiros,

por quaisquer danos ou prejuízos decorrentes de informações incorretas, incompletas ou inverídicas.

O Investidor reconhece, ainda, que a inclusão de qualquer informação inverídica, falsa ou adulterada o sujeitará a todas as sanções aplicáveis, consoante a legislação brasileira vigente, inclusive em âmbito criminal.

#### Obrigações, responsabilidades e isenções das partes

Adequação às leis e regulamentos: A LOBIE® respeita e obedece a todas as leis e regulamentos aplicáveis às suas atividades e espera que todos seus Investidores façam o mesmo. Entretanto, a LOBIE® não pode garantir e não assume nenhuma responsabilidade pela conformidade de seus Investidores com quaisquer leis ou regulamentos. Ao utilizar a Plataforma ou Serviços da LOBIE®, o Investidor declara estar ciente, entender e concordar que é exclusiva e totalmente responsável pelo cumprimento de todas e quaisquer leis, normas, regulamentos e obrigações legais e fiscais que possam ser aplicadas para ao seu uso do Site, Serviços e Conteúdos, incluindo, mas não se limitando a, Lei Federal nº 8245/1991, que regula a locação de imóveis no Brasil, e normas específicas de cada condomínio, incluindo mas não se limitado à Convenção de Condomínio e ao Regulamento Interno de cada edifício.

#### Gestão e Administração Patrimonial

Você, na condição de investidor, permite à LOBIE® fazer a completa gestão e administração da sua unidade autônoma, com exclusividade, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços que comporá este instrumento.

A LOBIE®, no exercício do seu escopo de gestão e administração imobiliária, fará: i) a inclusão da unidade autônoma em sua plataforma digital, para a gestão de sua locação; ii) precificação das unidades; iii) repasse de valores; iv) prestação de contas; v) gestão da limpeza; vi) manutenção; vii) atendimento centralizado para dirimir dúvidas; viii) vistorias de entrada e saída; ix) pagamento de contas de consumo e condomínio, relativos à unidade.

Toda e qualquer questão relacionada à locação da unidade autônoma do Investidor será tratada exclusivamente pela LOBIE® (reservas, cancelamentos, contato com Usuários, etc.).

A LOBIE® oferecerá ao Investidor inclusão automática nas plataformas exclusivas LOBIE® Membership e Clube LOBIE®.

#### Obrigações do Investidor.

O investidor, na condição de proprietário, está obrigado a: i) assegurar à LOBIE®, através de deliberação em Assembleia de Constituição de Condomínio, poderes para o cumprimento de suas obrigações atinentes à Gestão e Administração da unidade autônoma, bem como nas áreas comuns do Empreendimento/Condomínio; ii) adequar a unidade autônoma ao mobiliário, equipamentos e utensílios, nos padrões praticados pela LOBIE®; iii) não ocupar, nem acessar a sua unidade durante o período reservado para locação por meio da Plataforma LOBIE®, sob pena de pagamento de multa; iv) respeitar os preços fixados pela LOBIE® para locação da unidade.

O Investidor tem ciência que as despesas e consertos relativos à manutenção preventiva, e corretiva do imóvel, móveis, eletrodomésticos e quaisquer utensílios,

decorrentes de qualquer depreciação identificada, e/ou desgaste natural, será de responsabilidade integral do Investidor, bem como dos seus custos.

Do mesmo modo, quaisquer despesas relativas ao cumprimento do Contrato, ou as que se fizerem necessárias para custeio de reparos, indenizações, ou para preservar os direitos do Investidor, perante terceiros, em relação à propriedade, tais como, mas não se limitando a: despesas relativas ao imóvel, custos para cobrança extrajudicial despesas processuais, honorários advocatícios, dentre outros.

O Investidor se obriga ao cumprimento integral dos termos e condições pactuados, por meio deste instrumento, bem como pelo Contrato de Prestação de Serviços celebrado perante a LOBIE®, sujeitando-se, inclusive, a penalidades contratuais aplicáveis pelos referidos instrumentos, em caso de eventual descumprimento.

Possibilidade de Bloqueio para Uso Pessoal e da Cessão para terceiros.

É conferida ao Investidor a faculdade de bloquear o calendário referente à sua Unidade Autônoma na plataforma LOBIE®, no período em que desejar não receber usuários. Contudo, nesta hipótese, o Investidor fica desde já ciente de que tal bloqueio (i) somente poderá ser realizado caso a Unidade Autônoma em questão já não tenha sido locado para tal período através da Plataforma LOBIE®; (ii) deverá ser prontamente informado à LOBIE®; (iii) se limita a 5 (cinco) dias corridos por mês, não cumulativos, observado o direito do Investidor de ocupar a Unidade Autônoma para fins pessoais desde que firme previamente e por escrito termo formalizando tal intenção, nos moldes contratados; e (iv) após cada período de bloqueio, a LOBIE® procederá à limpeza da Unidade Autônoma, sendo devida pelo Investidor o pagamento da respectiva taxa, a ser deduzida dos montantes a serem repassados ao Investidor.

Caso o Investidor pretenda ceder a ocupação da Unidade Autônoma a terceiros, a qualquer título, incluindo mediante locação por temporada ou por longo prazo, deverá fazê-lo única e exclusivamente por meio da plataforma LOBIE®, mediante o pagamento do Pacote de Moradia praticado pela LOBIE® perante seus clientes, bem como das respectivas taxas de canal, de limpeza, gateway e a taxa de LOBIE® Gestão.

O Investidor poderá realizar tal bloqueio diretamente através da plataforma LOBIE®, ou poderá enviar solicitação por e-mail, para o endereço [ri@housi.com.br](mailto:ri@housi.com.br), sendo certo que tal bloqueio só será efetivado com a expressa confirmação da LOBIE®, por e-mail.

Findo o período de bloqueio realizado nos termos acima, o Investidor se compromete a garantir que a Unidade Autônoma esteja desocupada e nas mesmas condições que a encontrou, devendo se certificar que a Unidade Autônoma e seus itens de mobiliário e enxoval não sofreram quaisquer avarias, sendo responsável por danos que eventualmente tenham sido causados, por si ou pelos terceiros, no caso do item 6.2.

Danos às Acomodações, prejuízos à Plataforma LOBIE®

Assim como os usuários, o Investidor, ao fazer uso pessoal da sua unidade autônoma, é responsável por deixar o Imóvel na condição em que estava quando lá chegou. O Investidor é responsável por seus próprios atos e omissões e também é responsável pelos atos e omissões de qualquer indivíduo que convide, ou a quem der acesso ao Imóvel locado.

Se a LOBIE® fornecer prova de que você, ou o terceiro, danificou o Imóvel, mobília, acessórios, eletrodomésticos e utensílios em geral, áreas comuns ou adjacências ou

qualquer outro tipo de instalação do Imóvel , a LOBIE® pode solicitar que você providencie o ressarcimento dos danos causados através do Central de Atendimento LOBIE®. poderá abater da receita dos aluguéis o valor correspondente aos reparos que se fizerem necessários, o que fica desde já autorizado pelo Investidor.

Em caso de danos ou extravio ao enxoval, será utilizada a tabela abaixo como referência para cobrança:

Item	Preço
Fronha	R\$ 30,00
Lençol Casal	R\$ 80,00
Lençol King	R\$ 100,00
Lençol Solteiro	R\$ 60,00
Toalha de Banho	R\$ 70,00
Toalha piso	R\$ 45,00
Toalha de rosto	R\$ 35,00

Nos casos onde se comprove o uso de cigarro ou fumo de qualquer espécie, será cobrada 01 diária adicional, tendo como referência a data em o apartamento estará fora de uso, para que seja possível realizar a total higienização da unidade.

Nos casos de danos ao patrimônio e/ou equipamentos, será utilizada uma tomada de preços em fornecedores credenciados, incluindo-se uma taxa de gerenciamento de 15% ao preço praticado, para cálculo da cobrança.

Nos casos em que haja dano a unidade e/ou seus equipamentos instalados, que impossibilitem a comercialização, será feita cobrança adicional das diárias pelo período em que o apartamento esteve bloqueado para reparos, além do valor dos itens, mencionado acima.

A LOBIE® também se reserva o direito de cobrar pagamento do Investidor e buscar quaisquer remediações disponíveis à LOBIE® neste sentido em situações nas quais o Investidor, ou quaisquer dos convidados do Investidor for responsável por reclamações de danos gerais sobre unidade.

LOBIE® emitirá cobrança correspondente aos danos identificados, conforme itens 7.2, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3. e 7.2.4, em favor do Usuário, com data de vencimento, para o devido pagamento.

#### Conduas não Permitidas

Você é o único responsável pelo cumprimento de toda e qualquer lei, regra, regulamento e obrigação fiscal que possa ser aplicável ao seu uso da Plataforma LOBIE®. De acordo com estes Termos, é vedado ao Investidor fazer uso, ou permitir que terceiros façam uso da Plataforma LOBIE®, para: violar ou contornar quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, contratos com terceiros, direitos de terceiros, nossas políticas e padrões. utilizar a Plataforma LOBIE® ou o Conteúdo Coletivo para qualquer fim comercial ou para quaisquer outros fins que não sejam os expressamente autorizados por estes Termos ou de uma forma que sugira falsamente que a LOBIE® endosse, tenha parceria ou de outra forma que engane outras pessoas como sendo a sua afiliação com a LOBIE®; copiar, armazenar ou ainda acessar ou utilizar qualquer informação, incluindo informações pessoalmente identificáveis sobre qualquer outro Membro, contida na Plataforma LOBIE® de qualquer forma que seja inconsistente com a Política de Privacidade da LOBIE® ou com estes Termos ou que de outro modo violem os direitos de privacidade de Membros e de terceiros; utilizar a Plataforma LOBIE® de acordo com

a distribuição de mensagens comerciais não solicitadas (“spam”); agir com atitude de discriminação ou assédio com qualquer pessoa com base em raça, nacionalidade de origem, religião, gênero, identidade de gênero, deficiência física ou mental, condição médica, estado civil, idade ou orientação sexual, ou de outra forma participar de um comportamento violento, prejudicial, abusivo ou desordeiro; usar, exibir, imitar ou reproduzir a Plataforma LOBIE® ou o Conteúdo Coletivo, ou qualquer elemento individual, dentro da Plataforma LOBIE®, o nome LOBIE®, qualquer marca comercial da LOBIE®, logotipo ou outras informações de propriedade, ou o layout e design de qualquer página ou formulário contido em uma página na Plataforma LOBIE®, sem o consentimento expresso e por escrito da LOBIE®; difamar ou prejudicar a marca LOBIE® de qualquer forma, inclusive por meio de utilização não autorizada do Conteúdo Coletivo, registrar e/ou usar a LOBIE® ou termos derivados em nomes de domínio, marcas registradas, marcas comerciais ou outros identificadores de origem, ou registrar e/ou usar nomes de domínios, marcas registradas, marcas comerciais ou outros identificadores de origem que imitem estreitamente ou sejam confusamente similares a domínios da LOBIE®, marcas registradas, slogans, campanhas promocionais ou Conteúdo Coletivo; utilizar robôs, “spider”, “crawler” “scraper” ou outro tipo de meio ou processo automático para acessar, coletar dados ou outro tipo de conteúdo de ou interagir com a Plataforma LOBIE® para qualquer fim; ignorar, remover, desativar, prejudicar, decodificar, ou tentar contornar qualquer medida tecnológica que tenha sido implantada pela LOBIE® ou por qualquer dos provedores da LOBIE® ou qualquer outro terceiro para proteção da Plataforma LOBIE®; tentar decifrar, descompilar, desmontar ou fazer engenharia reversa de qualquer software usado para fornecimento da Plataforma LOBIE®; realizar qualquer ação que cause prejuízo ou afete negativamente, ou que possa causar prejuízo ou afetar negativamente o desempenho ou o devido funcionamento da Plataforma LOBIE®; exportar, reexportar, importar ou transferir o Aplicativo, exceto na forma autorizada pela legislação do Brasil. violar ou infringir o direito de qualquer pessoa ou ainda causar dano a qualquer pessoa.

#### Direitos autorais e de propriedade da Plataforma

Os direitos autorais e de propriedade da Plataforma, desenhos gráficos e códigos fonte, são de propriedade exclusiva da LOBIE® ou de terceiros que tenham autorizado sua utilização na Plataforma, estando protegidos pelas leis e tratados internacionais, vedada sua cópia, reprodução, ou qualquer outro tipo de utilização, ficando os infratores sujeitos às sanções civis e criminais correspondentes, nos termos das Leis 9.279/96, 9.609/98, 9.610/98. As marcas, os nomes comerciais ou logotipos de qualquer espécie apresentados por meio da Plataforma são de propriedade da LOBIE® ou de terceiro que permitiu o seu uso, de modo que a utilização da Plataforma não consiste em autorização para que o Investidor possa citar as tais marcas, nomes comerciais e logotipos. Ademais, o Investidor, ao postar qualquer conteúdo na Plataforma (marcas, logos, nomes, desenhos, textos, imagens, fotos, vídeos, fonogramas, obras audiovisuais, códigos-fonte etc.), concede à LOBIE® licença de uso, por tempo indeterminado, para que possamos veicular tal conteúdo, sob qualquer forma, em Anúncios (em meio físico e/ou virtual), demonstrações de uso e apresentações institucionais. O Investidor concorda que tal conteúdo poderá ser utilizado em qualquer página ou campo da Plataforma.

#### Informações Cadastrais

As informações cadastrais do Investidor poderão ser utilizadas pela LOBIE® para monitorar o cumprimento do disposto neste Termo e para tomar providências de prevenção à lavagem de dinheiro, de detecção de possíveis ilícitos e descumprimento das leis aplicáveis, bem como para prevenção de fraudes. A LOBIE® também poderá

revelar qualquer informação cadastral para empresas de cobrança e outros profissionais destinados a receber quantias devidas pelo Investidor à LOBIE® conforme o disposto neste Termo e na legislação vigente.

O Investidor autoriza a verificação e atualização de cadastro, bem como a inclusão de suas informações em boletins oficiais, lista de cancelamento e serviço de mala direta de empresas de cobrança contratadas pela LOBIE®.

As informações cadastrais do Investidor poderão ser compartilhadas com prestadores de serviços da LOBIE®, na medida em que sejam necessárias para que estes executem os serviços para os quais foram contratados. 0

O Investidor deverá prestar as informações de cadastro e atualizá-lo sempre que houver mudança de qualquer informação nele constante, sem qualquer ônus para a LOBIE®. O Investidor é responsável pela correção, veracidade e suficiência das informações e documentos prestados no seu cadastro. O Investidor declara-se ciente de que as informações e documentos de cadastro poderão ser revelados pela LOBIE® a autoridades públicas, conforme prevê a legislação vigente.

Sem prejuízo da obrigação do Investidor quanto às informações fornecidas, a LOBIE® poderá, mas não estará obrigada, a utilizar meios que julgar necessários para, a qualquer tempo, verificar as informações prestadas para o cadastramento do Investidor, podendo, no caso de qualquer suspeita de irregularidade, suspender ou cancelar, a qualquer momento, a reserva de locação ou locação em curso. A LOBIE® não será responsável por informações ou fatos incorretos fornecidos pelo Investidor.

O Investidor declara que:

Possui um CPF regular;

Possui plena capacidade e poderes necessários para assumir as obrigações aqui previstas, dispondo de todas as autorizações, inclusive governamentais e societárias, quando aplicável;

Tem pleno conhecimento das leis de combate à corrupção, lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, declarando, ainda, que seguirá rigorosamente seus ditames nas Operações, bem como das demais legislações aplicáveis;

Em atendimento à legislação aplicável ou se exigida pelas autoridades governamentais, o Investidor prestará informações adicionais à LOBIE®, bem como preencherá formulários e questionários, conforme o caso.

Proteção de informações e dados pessoais. Como consequência da utilização da Plataforma LOBIE®, a LOBIE® poderá receber do Investidor, ou transferir-lhe, certos dados relacionados a pessoas naturais identificadas ou identificáveis (“Dados Pessoais”). Na medida em que os Dados Pessoais processados pela LOBIE® se enquadrem no escopo da Lei nº 13.709/2018, a LOBIE® declara que os mesmos foram e serão processados nos termos da legislação vigente, bem como que as finalidades, as bases legais e o legítimo interesse perseguido para tratamento de dados pessoais, assim como o dever de notificação em caso de incidentes de segurança e a transferência de Dados Pessoais, estão sujeitos às regras aplicáveis previstas na Lei nº 13.709/2018 e na legislação vigente.

Legislação Aplicável e Foro de eleição

Todos os itens destes Termos são regidos pelas leis vigentes na República Federativa do Brasil.

As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes destes Termos, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.