

MANUAL DO LOCATÁRIO

A **Imobiliária Continental** está à disposição para quaisquer esclarecimentos durante o período contratual.

Este manual normativo contempla situações diversas que ocorrem no dia-a-dia de uma locação para que os locatários possam se orientar melhor e esclarecer possíveis dúvidas a respeito da locação.

Ele contém instruções para melhorar a relação entre o locador, locatário e imobiliária, tendo um conjunto de normas e procedimentos baseados na nova lei do inquilinato e no contrato de locação firmado.

Existem diferenças entre a locação comercial e a residencial e em cada uma delas há ocorrências e situações específicas.

Assim, ocorrências e situações excepcionais não apresentadas neste manual serão analisadas e tratadas à parte

HORÁRIO E CONTATOS COM A IMOBILIÁRIA CONTINENTAL

De segunda-feira à sexta-feira das 07h30 às 17h30.

Não abrimos nos finais de semana e feriados.

Telefone: (67) 3420-3311

Whatsapp geral: (67) 99873-3311

Site: www.imobiliariacontinental.com.br

E-mail geral: sac@imobiliariacontinental.com.br

Contratos

contratos1@imobiliariacontinental.com.br

contratos3@imobiliariacontinental.com.br

contratos4@imobiliariacontinental.com.br

-Emissão dos contratos de locação e liberação das chaves ao locatário para entrada no imóvel;

-Esclarecimentos de dúvidas sobre cláusulas contratuais;

-Alterações contratuais – aditivos de renovação, alteração do titular do contrato de locação, alteração de fiador/garantia;

-Reajustes de aluguéis;

-Informações relacionadas às datas de vencimento dos contratos de locação e renovações;

-Contratação de seguros relacionados ao imóvel – fiança locatícia e de incêndio/vendaval (residencial e comercial).

Contra-Vistoria

vistoria@imobiliariacontinental.com.br

-Contestação de vistorias iniciais – prazo para contestação descrito no capítulo “VISTORIAS DO IMÓVEL”.

Manutenção

manutencao1@imobiliariacontinental.com.br

manutencao6@imobiliariacontinental.com.br

-Toda e qualquer solicitação de reparos ao imóvel, bem como verificação de orçamentos necessários à manutenção das condições ideais do imóvel. O pagamento dos serviços de reparos solicitados será cobrado do locatário ou do locador, respeitando-se o que está

especificado no capítulo “RESPONSABILIDADES DURANTE A LOCAÇÃO”, constante no corpo deste manual;

-Qualquer solicitação de ocorrência que não esteja relacionada no referido capítulo deverá ser discutida e acertada antes da realização do serviço.

Condomínios

condominio1@imobiliariacontinental.com.br

-assuntos relacionados às taxas de condomínio: rateio de despesas comuns, detalhamento dos valores cobrados, esclarecimento de dúvidas;

-manutenção do condomínio: reparos e serviços nas áreas comuns dos condomínios e residenciais administrados pela Imobiliária Continental.

Taxas

iptu@imobiliariacontinental.com.br

cap01@imobiliariacontinental.com.br

cap2@imobiliariacontinental.com.br

-Assuntos relacionados ao pagamento de taxas e encargos de locação, como IPTU, impostos, entre outros.

Jurídico/Cobrança

juridico@imobiliariacontinental.com.br

cobranca1@imobiliariacontinental.com.br

cobranca3@imobiliariacontinental.com.br

-2ª via de boletos de cobrança;

-Assuntos relacionados a atrasos no pagamento de aluguéis;

-Dúvidas sobre procedimentos jurídicos e/ou cobrança;

-Cobranças e acertos de pendências jurídicas e negativas.

Rescisão/Entrega do imóvel

manutencao2@imobiliariacontinental.com.br

manutencao1@imobiliariacontinental.com.br

manutencao6@imobiliariacontinental.com.br

-Informações sobre procedimentos para entrega do imóvel;

-Cálculo de multas rescisórias;

-Esclarecimento de dúvidas relacionadas à entrega e acerto final.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- guarde seu contrato de locação e sua vistoria de entrada em local apropriado e seguro;

- leia atentamente todos os documentos referentes à locação;

- formalize e documente todos seus procedimentos;

- alguns imóveis antigos não possuem estrutura para passagem de cabos de antena, telefone e internet, verifique isto antes de locar.

CORRESPONDÊNCIAS DO ANTIGO LOCATÁRIO OU DO PROPRIETÁRIO

-devolver ao carteiro com a instrução “mudou-se” ou “nome desconhecido”;

- se o imóvel possuir portaria, devolver ao porteiro. Este se encarregará de entregar ao antigo morador ou realizar a devolução ao correio.

CHAVES E MUDANÇA

Em certas situações, principalmente em condomínios, existem regras para efetuar a mudança, e, em muitos dos casos, há cobrança da taxa de mudança. Assim:

- ao receber as chaves do imóvel locado verifique junto ao síndico ou na portaria os procedimentos necessários para efetuar a mudança, pois em condomínios sua mudança só poderá ser efetuada de acordo com as regras estabelecidas na convenção e/ou regimento interno;
- entregue o contrato de locação fornecido pela Imobiliária para o síndico e informe-se sobre os procedimentos necessários;
- adeque o prazo de entrega de seus móveis com a entrega das chaves pela Imobiliária;
- para se evitar multas, leia atentamente o regulamento (regimento) interno do seu condomínio que deverá ser entregue pelo síndico;
- é importante conhecer previamente as medidas de seus imóveis, porque podem não caber no seu novo lar.

PRIMEIRO CONTATO COM O IMÓVEL LOCADO

Ao realizar a ocupação do imóvel, recomendamos que o locatário realize os seguintes procedimentos:

- efetuar a troca dos segredos das fechaduras externas;
- abrir os registros de água e ligar a chave geral de energia;
- verificar se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma de seus aparelhos. A voltagem da cidade de Dourados é 110V, porém, em muitos casos, o chuveiro elétrico pode estar preparado para a voltagem 220V, assim como algumas tomadas voltadas à instalação de torneiras elétricas e aparelhos de ar condicionado. Na dúvida consultar um eletricitista;
- verificar se o relatório de vistoria de entrada está de acordo com o imóvel (*);
- testar as tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros e, se houver algum problema, relatar urgentemente para a Imobiliária em, no máximo, 10 (dez) dias;
- caso more em prédios ou condomínios, informe-se com o zelador ou síndico sobre os horários para colocação do lixo na lixeira do prédio, bom como qual o procedimento com o lixo reciclável;
- cuidado na entrada da mudança para não riscar portas, paredes e pisos. Estes itens foram fotografados antes de sua entrada e devem ser entregues no estado original;

Importante: se o seu imóvel possui banheira de hidromassagem ou algo semelhante, solicitamos atenção e cuidado ao ligar o motor. O mesmo somente deverá ser ligado quando o nível de água ultrapassar o jato;

- **conta de água e energia:** a Imobiliária não se responsabiliza pela ligação de água e energia. O locatário deverá providenciá-las junto às concessionárias Sanesul e Energisa. O livre acesso ao imóvel dos técnicos destas concessionárias para ligação da água e energia é de responsabilidade do locatário. Caso os técnicos destas empresas não conseguirem ter acesso ao imóvel para realizar a religação, o locatário se responsabilizará pela reabertura do pedido, cujo novo prazo dependerá da escala de serviços dos técnicos de cada concessionária.

(*) O locatário tem até 10 (dez) dias após o recebimento das chaves para apresentar, por escrito, a contestação de quaisquer divergências constatadas no relatório de vistoria.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

1- Na mudança, riscamos a pintura do prédio, o que faremos?

Contate o síndico, ele poderá realizar o reparo com a taxa de mudança cobrada, ou solicitar que você realize o reparo.

2- Posso furar a parede para instalar meu armário?

Pode, porém você deverá repor o azulejo na entrega do imóvel. Cuidado com canos hidráulicos e elétricos. Azulejos antigos são de difícil reposição e custam caro. Em muitos casos o locatário fura no rejunte, porém utiliza broca e bucha muito grandes e que atingem várias peças ao invés de uma só. Todas as peças atingidas deverão ser substituídas.

Em paredes sem azulejos o furo não ocasiona tanto custo, pois será necessário apenas emassar com massa corrida ou gesso, lixar e pintar no momento da entrega do imóvel.

3- Minha empresa utiliza equipamentos muito potentes que consomem muita energia, posso ligar na rede elétrica atual?

Não, o locatário precisa consultar um especialista, pois a rede provavelmente não está preparada para suportar altas cargas de energia. Verifique isto antes de locar ou contrate um eletricitista de confiança para se adequar à rede elétrica.

4- O que faço com as placas e/ou faixas da imobiliária?

Favor ligar para a Imobiliária Continental e solicitar a retirada da mesma. As placas e faixas são reutilizáveis, portanto, pedimos a gentileza de entrar em contato para que sejam retiradas por nosso pessoal.

VISTORIAS DO IMÓVEL

1- De entrada

Ao receber as chaves do imóvel, o locatário receberá um Laudo de Vistoria Inicial, em que estarão detalhadas as condições em que o imóvel se encontra, bem como seus acessórios. Ao final da locação será realizada uma nova vistoria no imóvel (De saída) e o mesmo deverá estar nas mesmas condições, ou melhores, das descritas no laudo inicial.

Este documento de vistoria deverá ser conferido no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o recebimento das chaves. Caso haja alguma divergência, o locatário deverá apresentar a contestação por e-mail desta vistoria na Imobiliária Continental dentro do prazo citado. **O aceite e o recebimento sem a contestação faz presumir a veracidade do laudo.** A contestação será válida após a conferência realizada pelo vistoriador. Não é necessário, a título de reforço, repetir os defeitos apontados na vistoria inicial. É muito importante que o locatário receba e demonstre os possíveis problemas ao vistoriador para que este possa sinalizar os mesmos ao proprietário.

Além do Laudo de Vistoria, a Imobiliária Continental entrega um CD contendo as fotos e/ou vídeos (quando houver) de todos os ambientes e acessórios do imóvel locado, comprovando as condições e o estado de conservação do imóvel na entrada e facilitando, assim, quaisquer dúvidas que surgirem posteriormente.

OBS: desgastes ocasionados pela mudança do locatário não serão aceitos como contestação. As fotos constantes no CD entregue junto com o laudo inicial comprovam o estado original do imóvel na entrega das chaves.

2- De rotina

Desde que previamente agendada, o locador ou a Imobiliária poderão vistoriar o imóvel locado, para observar aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações, etc. É muito importante que o locatário receba e demonstre os possíveis problemas ao vistoriador da Imobiliária ou ao proprietário do imóvel.

3- De saída – entrega do imóvel

Na rescisão do contrato será feita uma verificação juntamente com o locatário, conforme data e hora marcada, para constatar o estado atual do imóvel e as possíveis divergências entre a vistoria de entrada e saída.

As divergências, se houverem, poderão ser sanadas pelo locatário ou pagas mediante orçamento. Caso o locatário queira executar o serviço, serão computados os dias de aluguel até a entrega das chaves. Uma nova vistoria será realizada para verificar os serviços realizados pelo locatário.

Salientamos novamente a importância da contestação na vistoria de entrada para que não sejam cobrados do locatário defeitos existentes antes da ocupação.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

1- O que é contestação de vistoria?

São as divergências encontradas pelo locatário analisando a vistoria de entrada elaborada pela Imobiliária que devem ser relatadas dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis após o recebimento das chaves.

2- Toda vistoria deve ser contestada?

Não, caso não haja nenhuma inconformidade com a vistoria de entrada o locatário não precisa apresentar nada para a Imobiliária.

3- Preciso reforçar ou salientar os defeitos do imóvel?

Se eles já estiverem descritos na vistoria não há necessidade de repetir ou salientar os defeitos do imóvel.

4- Por que existe a contestação?

Pode acontecer do vistoriador passar despercebido por alguns detalhes ou não conseguir analisar tudo pelo fato da água ou a luz estarem desligadas no momento da vistoria.

RESPONSABILIDADES DURANTE A LOCAÇÃO:

REPAROS E MANUTENÇÃO

O proprietário tem a obrigação de entregar o imóvel em condições de uso, ou seja, com a parte elétrica, hidráulica, esgoto e telhado em ordem. O mesmo é responsável por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel, anteriores à locação.

Depois de recebido o imóvel e aceita as condições da vistoria, as manutenções desses itens serão de responsabilidade do locatário. No andamento da locação podem ocorrer problemas de reparos e manutenção causados pelo desgaste natural e pelo próprio uso do imóvel, seja ele normal ou intenso. A execução destes reparos é de responsabilidade e pagamento do locatário.

RELAÇÃO DE MANUTENÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

O locatário é responsável pela manutenção do imóvel enquanto nele residir, consertando tudo que estragar. Tem o dever de, ao entrar no imóvel, fazer a vistoria e solicitar ao locador, por escrito, o conserto de tudo que estiver estragado. **O não comunicado implica**

em aceitação do imóvel na forma que lhe foi entregue. Exemplo: É muito comum um locatário entrar no imóvel e encontrar uma torneira pingando e assim deixar até que ela não mais feche. Quando descobre que terá que trocar a torneira, quer que o locador pague o custo porque quando entrou a mesma já apresentava problemas. Neste caso, quem provocou o dano maior foi o locatário, que não pediu ao locador o reparo logo que entrou no imóvel e assim protelou e aumentou o problema até que a única solução implicasse em custo ao seu bolso.

Relacionamos a seguir os itens de manutenção e reparos que são de responsabilidade do locatário:

- 1- Conserto ou troca de torneiras, de preferência na mesma marca e tipo. No caso de não haver mais a mesma torneira à venda, colocar uma de mesmo padrão;
- 2- Conserto ou troca de todo o encanamento externo do imóvel como cano das louças sanitárias e pias da cozinha e tanque;
- 3- Troca de disjuntores estragados e manutenção do relógio de luz e sua fiação;
- 4- Troca de tomadas de energia elétrica por outras de mesmo padrão quando estragadas;
- 5- Troca ou conserto da hidra do vaso sanitário bem como as borrachas de vedação, registro de água com instalação externa (que não precise quebrar parede) e assentos quebrados pelo locatário;
- 6- Troca de vidros quebrados ou lascados;
- 7- Troca ou conserto de fechaduras externas ou internas no mesmo padrão;
- 8- Conserto das fechaduras internas e chaves;
- 9- Troca de cerâmicas ou azulejos que forem lascados ou quebrados pelo locatário;
- 10- Conserto ou troca do interfone do imóvel e campainha;
- 11- Conserto da fiação elétrica quando o problema for causado pelo locatário (uso inadequado de equipamentos com potência superior a rede elétrica do imóvel);
- 12- Limpeza e desentupimento de vasos sanitários, pias, caixa de gordura e esgoto, ralos, canos e fossa externa (casas);
- 13- Manutenção da área externa do imóvel (casas) como piso, muros, portões mantendo em perfeito funcionamento;
- 14- Limpeza de telhado e calhas externas mantendo-os desobstruídos de folhas e sujeira que provoquem entupimento e possível infiltração no imóvel;
- 15- Limpeza das paredes mais suscetíveis ao mofo por excesso de umidade, imóvel voltado para o sul (pouco ou nenhum sol), fechado a maior parte do dia, ou situado abaixo do nível da rua (*);

(*)Atenção: Muitos locatários locam um imóvel sem prestar atenção na quantidade de sol que o mesmo recebe e no tempo em que ele fica fechado por dia. Isso implica em mofo nas paredes por excesso de umidade. Desta forma, o dano não é causado pelo proprietário do imóvel e sim por ação de tempo e uso do mesmo pelo locatário. Quem deve manter as paredes limpas é o locatário. O proprietário somente será responsabilizado quando o mofo for proveniente de vazamento por infiltração de cano quebrado, telha quebrada ou do vizinho de cima ou do lado (apartamentos). A maioria dos locatários de casas não limpa o telhado e calhas, o que provocará vazamentos por conta do entupimento causado pela falta de manutenção e, portanto, deverão ser consertados pelo locatário.

- 16- Manutenção do piso = em imóveis novos, todo o dano causado por mau uso será suportado pelo locatário. Assim, evite riscos no piso por arrastar móveis sem o devido cuidado, manchas por uso inadequado de produtos de limpeza, etc. Nenhum locador poderá exigir que o locatário troque todo o piso por conta de uma mancha ou risco,

mas pode exigir que o mesmo seja consertado utilizando-se as técnicas existentes para isso, que não são baratas e deverão ser pagas pelo locatário;

- 17- Pintura do imóvel = se recebeu o imóvel com pintura nova, o mesmo deve ser entregue com pintura nova;
- 18- Manutenção e conserto de esquadrias e venezianas do imóvel;
- 19- Manutenção e conserto do porteiro eletrônico;
- 20- Manutenção e conserto de caixa de correio;
- 21- Problemas provenientes de temporais = o locatário deve solicitar indenização direta à companhia de energia quando for o caso;
- 22- Imóveis mobiliados = o locatário deverá devolver com os móveis no mesmo estado de conservação em que recebeu. Quando houver equipamentos eletrônicos bem como máquina de lavar, geladeira, micro-ondas, etc., a manutenção e conserto dos mesmos no caso de problemas no período da locação deverão ser realizados pelo locatário;
- 23- Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc.;
- 24- Vazamento na hidra (troca do reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), torneiras em geral;
- 25- Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras;
- 26- Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- 27- Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- 28- Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;
- 29- Manutenção de aquecedores;
- 30- Reparos em portões, interfonos, alarmes;
- 31- Conserto de pintura e piso;
- 32- Conserto dos acessórios quebrados durante o uso do imóvel;
- 33- Vedações no box, vasos sanitários, azulejos, etc.;
- 34- Outros problemas não descritos que necessitem de manutenção, troca, reparos ocasionados pelo uso, etc.

Alerta: Se o locatário possui cachorro de grande porte no quintal, é obrigatória a pintura dos muros e paredes externas, bem como deixar a grama em ordem.

RELAÇÃO DE MANUTENÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

O locador é responsável somente pela manutenção dos itens que envolvem a estrutura do imóvel, a saber:

- 1- Troca de telhas quebradas (desde que as mesmas não tenham sido ocasionadas pelo locatário e/ou por falta de manutenção ou limpeza). No caso de quebras decorrentes de assalto e/ou roubo e de intempéries como vendavais e/ou chuvas de granizos a responsabilidade pela troca é do locatário;
- 2- Reparos na parte hidráulica, desde que o mesmo seja estrutural e seja necessário quebrar a parede;
- 3- Reparos na parte elétrica, desde que sejam internos e não sejam ocasionados pelo locatário;
- 4- Caso os reparos necessitem de quebra de paredes, pisos ou consertos estruturais nas partes elétricas, hidráulicas, alvenaria ou telhado, estes serão de responsabilidade do locador, salvo se o dano tiver sido causado pelo mau uso pelo locatário.

ATENÇÃO: Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a Imobiliária, solicitando prévia autorização.

- Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual;

- As benfeitorias dependem da autorização por escrito do proprietário do imóvel e não da Imobiliária;

- As benfeitorias não serão restituídas pelo proprietário ao final da locação, salvo as previstas em contrato;

O locatário recebe o imóvel nas condições descritas no Laudo da vistoria de entrada, sendo assim a locação é aceita na forma que o imóvel se encontra, salvo se firmado algo contrário em contrato.

Benfeitorias Úteis:

São obras executadas em um imóvel para melhorá-lo, aumentando ou facilitando o seu uso. Essas obras não são necessárias, mas aumentam a qualidade do imóvel. O proprietário não tem a obrigação de aceitá-las. Mesmo no caso do proprietário aceitar, o pagamento fica a cargo do locatário sem direito a restituições. Exemplos: box no banheiro, colocação de fechaduras extras, grades, alarme, etc.

Benfeitorias Necessárias:

São as obras feitas no imóvel para conservá-lo, evitando sua deterioração e, nestes casos, geralmente o proprietário é obrigado a realizar e a pagar por elas. Exemplos: reforço na fundação de um prédio, substituição de vigamento apodrecido no telhado, vazamento interno nos encanamentos.

Obs. Estas obras podem ser verificadas através das vistorias de rotina realizadas pela Imobiliária. É importante que o locatário receba e permita a realização dos reparos necessários sob pena de infração contratual.

Benfeitorias Voluptuárias:

São obras feitas para embelezar o imóvel que não aumentam o seu uso habitual e não poderão ser indenizadas pelo locador. Estas obras poderão ser retiradas pelo locatário na rescisão, contanto que não afetem a estrutura do imóvel. Exemplos: alteração na pintura da fachada, abertura de paredes, troca de piso, placas de outdoor, aumento da área construída.

Estas obras necessitam de autorização prévia do locador. Lembre-se que o imóvel deve ser entregue nas mesmas condições do início da locação, ou seja, caso o locatário tenha aberto uma parede, por exemplo, deverá refazê-la novamente, caso esta obra não tenha sido autorizada pelo locador, ou a autorização tenha sido na condição de reconstruí-la posteriormente.

Atenção:

Nenhuma dessas benfeitorias poderá ser realizada sem autorização prévia do proprietário.

CUIDADOS E PREVENÇÕES PARA O IMÓVEL LOCADO.

Consideramos muito importante passar as seguintes recomendações de cuidados e prevenções para evitar o desgaste quando chegar o momento do locatário entregar o imóvel.

- 1- Evitar furos em azulejos, tentar utilizar os furos existentes ou furos tapados. Caso necessite furar, evitar furar no rejunte atingindo duas ou mais peças;
- 2- Cuidado com pisos de madeira e laminados. Vasos de plantas, o sol, animais domésticos, podem causar manchas irreparáveis e suscetíveis à reposição. Os riscos devem ser evitados como, por exemplo, arrastar móveis, andar de skate, andar de salto alto;

- 3- Caso algo não lhe agrade ou não funcione mais, não descarte sem autorização por escrito da imobiliária ou locador. Isto será cobrado na vistoria de saída;
- 4- Evite colocar parafusos e pregos em portas, principalmente se elas forem somente com verniz, o reparo é praticamente impossível e será necessário substituir a porta inteira. (existem porta toalhas com ventosas e alguns com fita dupla face que não agredem em nada o imóvel evitando aborrecimentos);
- 5- Não colar adesivos em portas, armários, vidros e outros elementos do imóvel. Eles deixam marcas que precisam muitas vezes de uma repintura;
- 6- Não encerar o piso com ceras coloridas. Na dúvida de como proceder na manutenção dos objetos, favor consultar a Imobiliária;
- 7- Não edificar nada e nem construir provisoriamente em terreno locado por se tratar de infração contratual;
- 8- Gatos e cães geralmente causam danos no piso, batentes de portas, portas, carpetes, móveis. O custo de reparação dos itens danificados é do locatário.

Alerta: não deixe de comunicar formalmente a Imobiliária sobre todo e qualquer problema no imóvel, principalmente os que afetam a estrutura do mesmo. A omissão caracteriza a aceitação do dano ocasionado na estrutura pela falta de comunicação. Atitudes não tomadas podem acarretar grandes danos ao imóvel, mobiliário, etc. O problema que não seria de responsabilidade do locatário, pela omissão passa a ser atribuído ao mesmo.

PAGAMENTOS

1- Características:

- O pagamento dos boletos de aluguéis deverá ser feito nas agências bancárias e/ou correspondentes bancários e/ou no caixa da Imobiliária Continental;
- Caso o vencimento do aluguel caia em feriados ou finais de semana, o locatário poderá pagar no primeiro dia útil subsequente ao vencimento. Não há multa por atraso neste caso;
- Após o vencimento, serão cobrados multa de 10% e juros de 1% ao mês;
- Será exigido um seguro imobiliário com cobertura contra incêndio e vendaval no imóvel, cobrado anualmente do locatário;
- O locatário usufrui e depois paga o aluguel. Não há cobrança de aluguel antecipado, exceto em alguns casos específicos;
- Locatários Pessoa Jurídica deverão apresentar mensalmente o comprovante de recolhimento do IRRF e, no final do exercício, a DIRF.

2- Proibições:

- Alterar o vencimento do boleto;
- Prorrogar título;
- Pagamento com cheques de terceiros;
- Pagamento com cheque pré-datado;
- Depósitos em conta corrente da empresa;
- Alterar o valor do título;
- Pagar parcialmente o título.

3- Alertas:

- Em caso de pagamento em atraso, o fiador será avisado e o locatário poderá pagar o aluguel com a multa por atraso de pagamento vigente no contrato de locação;

- Com 30 (trinta) dias de atraso após o vencimento, será registrado junto ao SERASA o não pagamento de locação;
- Vencendo o segundo mês de aluguel em atraso será efetivada a ação de despejo, com incidência de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) e custas processuais;
- Taxas como: água, luz, gás encanado (se houver), condomínio, IPTU (se houver) são de inteira responsabilidade do locatário. O IPTU e o condomínio, quando cobrados, são lançados junto com o boleto de aluguel. As demais taxas deverão ser pagas diretamente aos prestadores de serviço. Havendo atraso em quaisquer desses casos, o departamento jurídico também é acionado e efetua as cobranças, com a incidência de honorários advocatícios. Ao final do contrato de locação, o locatário deverá apresentar todas estas taxas devidamente quitadas;
- No primeiro pagamento do aluguel, caso o contrato de locação não se inicie no começo do mês, o valor a ser pago será proporcional do dia de seu início até o final do mês vigente. Por exemplo: contratos que se iniciam no dia 20 terão seu valor calculado pelos 10 dias restantes até o final do mês vigente e pagos no vencimento normal. O mesmo acontece no final do contrato de locação.

4- Sugestões:

- Se o seu boleto não chegar até 5 (cinco) dias antes do vencimento, entre em contato com o setor de cobrança da Imobiliária Continental para que possamos providenciar uma segunda via;
 - Solicite que o seu boleto seja encaminhado por e-mail;
 - Todos os locatários com e-mail recebem o boleto de aluguel automaticamente em sua caixa postal. Deste modo, mantenha seus dados de contato atualizados junto à imobiliária.
- Atenção: não será concedida isenção de multa e juros para pagamentos após o vencimento.**

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

- 1- Posso solicitar o envio do boleto de cobrança para outro e-mail/endereço?**
Sim, isto é possível, basta informar ao setor financeiro seu outro e-mail/endereço. A cobrança irá apenas para um endereço indicado, não será enviada para os dois endereços.
- 2- Que outras taxas estão inclusas no boleto de aluguel?**
Variam em determinados casos, sendo as principais, o IPTU, seguro incêndio, seguro fiança e outros contratados. O IPTU é cobrado em 10 parcelas conforme valor fornecido pela Prefeitura.
- 3- Estou com dúvida com relação ao valor do IPTU do imóvel que loco?**
Solicite o número da indicação fiscal e consulte o valor na Prefeitura Municipal. A Imobiliária poderá fornecer uma cópia do talão.
- 4- Posso pagar o IPTU à vista?**
Na maioria dos casos é possível. Consulte o setor financeiro da Imobiliária Continental para verificar se é possível e solicitar o valor. Atenção, o pagamento deverá ser efetuado até a data prevista pela Prefeitura Municipal.
- 5- Recebi o talão de IPTU pelo correio, o que faço?**
Nada, não efetue o pagamento e desconsidere o boleto. A Imobiliária Continental tem um convênio com a prefeitura e recebe uma cópia de todos os IPTUs dos imóveis administrados.

6- Posso pagar o IPTU diretamente para a prefeitura?

Não, a Imobiliária Continental é responsável por efetuar o pagamento, você pode confirmar isto pedindo o número da indicação fiscal e consultar pela página da internet da prefeitura. Caso este imposto tenha sido pago, favor encaminhar imediatamente o comprovante de pagamento para Imobiliária para que possamos pleitear a devolução pela prefeitura.

7- Mudei no meio do mês, como procedo com o pagamento do condomínio?

Pagar por completo o condomínio e enviar para a Imobiliária Continental através de fax, e-mail ou pessoalmente uma cópia com as devidas autenticações para receber a restituição dos dias que não são de sua responsabilidade.

Obs.: O valor somente será restituído no próximo boleto de aluguel. Não serão restituídos valores no escritório da Imobiliária.

REAJUSTES

Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice que constar em contrato.

Geralmente utilizamos o IGPM. A soma deste índice pelo período de um ano corresponde ao percentual que atualizará o valor de seu aluguel.

O valor do aluguel não ficará sem atualização, salvo quando firmado acordo entre as partes, ou seja, uma negociação de valores, com autorização expressa do proprietário do imóvel. Mediante este acordo, o contrato deverá ser aditado e assinado (inclusive pelo fiador), e se renova conforme acordado entre as partes (mínimo de um ano).

Atenção: Todo e qualquer acordo deverá ser assinado pelos fiadores e locatários.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

1- Vocês avisam quando ocorrerá o reajuste de aluguel?

Em seu boleto de aluguel virá a mensagem com a data do reajuste. Caso tenha dúvida será ano a ano após a data do início do contrato.

Lembrete: reajuste não é o mesmo que vencimento do contrato, por exemplo, no contrato de 36 meses que representam 3 anos, incidirão 3 reajustes a cada período de 12 meses.

2- Meu contrato venceu, sou obrigado a firmar um novo contrato?

Não necessariamente, porém o setor entrará em contato para firmar um aditivo contratual. Seu contrato vencido fica prorrogado por tempo indeterminado.

DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Ao final do contrato de locação e caso o mesmo não seja renovado, o locatário deverá seguir as seguintes etapas para a entrega das chaves:

1- COMUNICADO DE DESOCUPAÇÃO:

Comunicar à Imobiliária, mediante aviso prévio por escrito, da intenção de não renovar o contrato de locação, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, atendendo o dispositivo contratual sob pena de multa correspondente a 01 (um) mês de aluguel e encargos vigentes (válido para contratos que estão vigorando por prazo indeterminado).

1.1- O envio do aviso prévio de desocupação deverá ser assinado e entregue diretamente na administradora, com confirmação de recebimento da Imobiliária;

1.2- Será indispensável a apresentação do aviso prévio de 30 dias por escrito quando o contrato já estiver vencido ou prorrogado;

1.3- O aviso prévio é válido somente para os 30 (trinta) dias antecedentes à desocupação.

Caso o locatário vá desocupar o imóvel depois desse prazo, será necessário o envio de um novo aviso prévio.

Obs.: contratos em vigor, deve-se observar a multa contratual.

2- PINTURA

Se o imóvel foi locado com pintura nova, deverá ser devolvido também com pintura nova.

3- VISTORIA

Depois que o imóvel estiver totalmente desocupado, limpo e em ordem, conforme vistoria inicial, e com pintura na condição estipulada no contrato, o locatário deverá marcar a vistoria de saída pessoalmente junto ao setor de vistorias da Imobiliária. Em caso de necessidade de cancelamento da vistoria é muito importante informar o vistoriador designado com antecedência de 24 horas.

Alerta: o imóvel não será vistoriado se ainda estiver em processo de mudança.

4- CONDIÇÕES PARA A ENTREGA DO IMÓVEL:

A condição para que o imóvel seja entregue – e suas responsabilidades com aluguel e encargos cessem – é de que o imóvel esteja exatamente na condição do início da locação. Leia atentamente a vistoria inicial e confira todos os itens. Se constatadas irregularidades no imóvel na vistoria final, você não poderá entregar as chaves. Neste caso, aluguel e encargos continuarão a correr por sua conta até que o imóvel esteja de acordo com a vistoria inicial.

Alerta: Como já mencionado, se o locatário possui cachorro de grande porte no quintal, é obrigatória a pintura dos muros e paredes externas, bem como deixar a grama em ordem.

5- LUZ E ÁGUA:

O locatário é responsável em solicitar o desligamento da luz e água, efetuando todos os débitos bem como o consumo final, (lembrando que, se o corte for realizado 15 dias após a leitura, será emitida uma nova fatura, sendo a mesma de responsabilidade do locatário). Apresente na Imobiliária: quitação de débitos e a conta final da luz e água pagas, bem como o comprovante de pagamento das mesmas. Se houver alguma taxa incluída na fatura da luz é obrigatório seu cancelamento (TV a cabo, publicidade, listel, doações, etc.). Também deve ser cancelado o débito automático em conta corrente, se for o caso.

Atenção: A Imobiliária só receberá as chaves depois que a água e a energia estiverem desligadas e não houver mais débitos para evitar o problema dos técnicos das concessionárias não encontrarem acesso para o desligamento e continuar ocorrendo débitos em nome do locatário.

6- CONDOMÍNIO:

Termo de quitação de condomínio original, assinado pelo síndico ou administradora de que não há débitos anteriores referentes à sua unidade (para condomínios que não forem administrados pela Imobiliária Continental). Se o locatário já está de posse da próxima conta, ainda não vencida, deve trazê-la também no dia da entrega das chaves.

7- MANUTENÇÕES EXTRAS:

- Notas fiscais de manutenções realizados nos aquecedores durante o período de locação, de 06 (seis) em 06 (seis) meses, caso existam estes itens no imóvel;
- Revisão no motor de piscina, hidromassagem, caso o imóvel possua, a ser realizada por

técnico especializado;

- Caso não tenha sido feita nenhuma manutenção no período da locação, o locatário deverá realiza-las antes da entrega das chaves;
- Quitação de gás, caso o mesmo não seja incluso no condomínio.

8- IMPOSTO DE RENDA:

Caso o locatário seja Pessoa Jurídica, devem ser apresentados os DARFs de recolhimento de Imposto de Renda Retido na Fonte, devidamente quitados e a última DIRF.

9- IPTU:

Sendo Locatário Pessoa Jurídica e o imóvel locado tenha sido uma casa com alteração de finalidade para uso comercial, o locatário deverá informar a saída do imóvel na Prefeitura, bem como solicitar o retorno do imóvel para fins residenciais, afim de que a taxa do IPTU passe a vigorar com menor valor para o proprietário. Entregar o protocolo à Imobiliária Continental.

10- SECRETARIA DA FAZENDA:

No caso de locatário Pessoa Jurídica, entregar o comprovante de transferência de endereço, ou baixa na Secretaria da Fazenda.

11- ENTREGA DAS CHAVES:

Cumpridos todos os itens anteriores, procederemos aos acertos finais e recebimento das chaves e controle remoto de garagens. Serão cobrados os dias finais de aluguel e outras taxas proporcionais, se for o caso. Se as chaves forem devolvidas antes de decorridos os 30 dias desde o comunicado de desocupação, serão cobrados aluguel e demais taxas até a data em que se completaria este prazo, ultrapassando os 30 dias será cobrado até a definitiva entrega das chaves.

12- PAGAMENTO:

O acerto final das despesas de aluguel e taxas proporcionais é à vista, em dinheiro ou cheque, ou parcelado com entrada de 30% do valor total devido e as demais parcelas pagas no cartão de crédito, acrescido de juros. Não são emitidos boletos ou fichas de compensação.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO:

1- Posso enviar outra pessoa para acompanhar a vistoria?

Sim, pode ser pessoa indicada pelo locatário, desde que seja responsável pela locação.

2- É necessário que eu vá efetuar a rescisão final na Imobiliária?

Sim, para que seja apresentados os documentos solicitados e assinar a rescisão contratual.

3- Estou com dívida de aluguel. Posso, mesmo assim, entregar o imóvel?

Sim. Após a entrega efetiva das chaves, o setor de cobrança entrará em contato com o locatário e fiadores para fazer o acerto e/ou parcelamento das pendências.

MULTA CONTRATUAL

A multa contratual poderá ocorrer por vários motivos. Observe o que o contrato de locação prevê. A multa mais comum é pela desocupação antes do vencimento do contrato.

Alertas

Consulte sempre a imobiliária antes de realizar a venda ou transferência de locatários, ou a chamada venda do ponto (imóveis comerciais).

Formas de cálculo:

- Desocupação antes do prazo de 12 meses: multa no valor de 3 vezes o valor do aluguel, calculado proporcionalmente ao tempo restante de contrato, que é de 36 meses.

Desocupação antes do prazo:

- Sublocação: despejo imediato.

- Infração contratual (mau uso, construções indevidas, uso diferente ao estipulado contratualmente, etc): despejo imediato.

LIBERAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL

- 1- O locatário ficará dispensado da multa contratual se a devolução do imóvel decorrer de transferência de emprego, pelo seu empregador, privado ou público. Deve-se notificar por escrito o locador com prazo mínimo de trinta dias de antecedência, com apresentação da carta de transferência fornecida pela empresa.
- 2- Estando o contrato vencido e prorrogado por tempo indeterminado, o locatário ficará isento da multa contratual, mediante aviso prévio ao locador, com antecedência mínima de 30 dias. A falta de aviso prévio de desocupação, sujeita o locatário ao pagamento de um mês de aluguel, mais encargos. (Artigo 06 da Lei do inquilinato).

TRANSFERÊNCIA DE LOCATÁRIO – VENDA DE PONTO

O locador e a Imobiliária não tratam desse assunto e não efetuam este tipo de negociação.

Portanto é expressamente proibido ao locatário ceder, transferir, passar a locação para terceiros, sob pena de infração contratual grave e aplicação da multa contratual prevista, além de outras medidas.

A consulta verbal feita à Administradora não implica em aceitação. Qualquer despesa de regularização de contrato é por conta exclusiva do locatário e depende de prévia consulta ao proprietário. Havendo a concordância do proprietário, será considerada uma nova locação com novos prazos, valores e condições contratuais. A imobiliária não intermedia este tipo de negócio, apenas realiza um novo cadastro e um novo contrato.

Atenção

Em repassando o imóvel locado para outrem sem o consentimento da imobiliária e do locador, o locatário poderá sofrer, além da multa contratual por sublocação, as cobranças de aluguéis, pois a locação está em seu nome. O fiador será imediatamente comunicado.

VENDA DE IMÓVEL LOCADO

O proprietário poderá vender o imóvel locado a qualquer momento, mas para isso, o locatário terá a preferência na aquisição em igualdade de condições. O proprietário dará ao locatário o direito de preferência, mediante comunicação por escrito e protocolada com todas as condições do negócio. O direito de preferência caducará se o locatário não exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação.

O locatário deverá permitir a visita ao imóvel dos prováveis interessados, conforme cláusula contratual, em horário comercial e em datas previamente marcadas.

O novo adquirente, se desejar, deverá em 90 (noventa) dias demonstrar interesse em

retomar o imóvel locado, mesmo antes do fim do prazo contratual de locação. Após este prazo extingue-se o direito da retomada ou denúncia do contrato e deverá continuar a ser respeitado o contrato até o final para retomada do imóvel.

Atenção

- Muitas vezes a venda é executada por outra imobiliária, contudo seus direitos são os mesmos;
- Fiquem atentos a falsas abordagens de venda;
- Em caso de dúvidas ligue imediatamente para a Imobiliária Continental.

ACORDO DE VALORES DE ALUGUEL

LOCAÇÕES COMERCIAIS

Quando vencido o prazo contratado inicialmente, para as locações comerciais, o proprietário poderá solicitar uma revisão do valor do aluguel do imóvel. Caso não haja acordo, o proprietário poderá pedir a desocupação do imóvel sem motivo algum (denúncia vazia). Os valores para acordos sempre dependerão de negociação entre as partes e terão como base valores atualizados de mercado.

LOCAÇÕES RESIDENCIAIS

Para os contratos residenciais firmados com prazo de 36 meses, o proprietário poderá solicitar revisão do valor do aluguel somente após decorridos 03 anos de locação.

Para os contratos residenciais firmados com prazo abaixo de 36 meses, o proprietário poderá solicitar revisão do valor do aluguel quando vencido o prazo inicialmente contratado, podendo pedir a desocupação do imóvel sem motivo algum (denúncia vazia), caso não haja acordo.

Atenção:

Em locações por 12 meses o proprietário poderá solicitar a retomada do imóvel para uso próprio, ou de ascendentes e descendentes, desde que o prazo esteja vencido.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

1- Posso substituir meu fiador?

Sim, desde que apresente um novo cadastro com condições para prestar fiança do seu imóvel locado. A fiança somente será substituída após a aprovação do cadastro do fiador e a após assinado um novo contrato o que acarretará novos prazos contratuais. A nova lei prevê que eu caso de exoneração do fiador após o vencimento do contrato que o locatário apresente outro fiador imediatamente, caso disposição contrária será despejado por liminar.

2- Meu fiador é uma pessoa física, posso alterar para o seguro fiança ou para o título de capitalização?

Sim, desde que as seguradoras aprovem seu cadastro, você poderá substituir a fiança.

3- Posso como garantia da locação o seguro fiança, posso alterar para um fiador comum ou para o título de capitalização?

Sim, desde que o cadastro seja compatível com a exigência da Imobiliária Continental, e sejam pagos os custos administrativos de análise de cadastro e confecção de um novo contrato.

4- Em quanto tempo vocês comunicam meu fiador em caso de atraso de aluguel ou atraso no pagamento do condomínio?

Estando em aberto, no vencimento do segundo mês de aluguel ou do condomínio.

5- Por quanto tempo o fiador responde por avalizar minha locação?

O fiador não pode se exonerar durante a vigência do contrato. Vencido o contrato o fiador poderá solicitar a exoneração, porém deverá seguir os ritos da legislação e caso não seja substituída a fiança o locatário poderá ser despejado rapidamente de acordo com a nova lei do inquilinato. Lembrando que o fiador responde por todo o ônus durante o período que prestou fiança mesmo que já exonerado.

6- Meus negócios não vão bem, posso vender o ponto?

Pode, porém a imobiliária não realiza tal transação e nem garante que o novo locatário será aceito bem como sua documentação. Não é garantida a permanência do mesmo valor do aluguel, e outros interesses alheios a locação tal como o não interesse na realização de um novo contrato.

O locador pode não estar interessado na continuidade da locação nem no estabelecimento de novos prazos contratuais, portanto é imprescindível que haja comunicação prévia da intenção de venda do ponto antes de realizar qualquer negócio junto à Imobiliária Continental para que o locador seja informado e dê seu parecer favorável ou contrário à esta transação, sob pena de infração contratual grave e aplicação da multa prevista entre outras sanções.

ALVARÁS (somente para imóveis comerciais)

O alvará de funcionamento é de total responsabilidade do locatário, uma vez que no início do contrato é fator condicionante ao fechamento do contrato.

Importante: caso o alvará não seja renovado, a administradora não tem responsabilidades. Se necessário solicitar documentação do imóvel para efetuar a renovação o locatário deverá entrar em contato com o setor administrativo da Imobiliária Continental.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE ESTE ASSUNTO

1- O locador é obrigado a realizar adaptações para a renovação do alvará?

Para a renovação não é, haja vista que no início do contrato o alvará estava liberado. Ocorrendo mudança nos critérios de liberação do alvará é o locatário que deve adequar o imóvel ou rescindir o contrato caso a condição torne inviável ao imóvel locado. Fica a critério do locador ajudar ou reembolsar as despesas necessárias para adaptação do imóvel para dar continuidade à locação.

DISPOSIÇÕES FINAIS

São muitas as dúvidas encontradas durante o período da locação, esperamos ter esclarecido a grande maioria delas.

Estaremos sempre atualizando e melhorando este manual, portanto quando surgir alguma dúvida em qualquer momento da sua locação, consulte este material antes de ligar.

Lembramos que suas dúvidas podem surgir apos o horário de atendimento da Imobiliária Continental, assim a consulta a este manual será a única forma de elucidá-las com maior rapidez.

Caso alguma situação não tenha sido contemplada neste manual, ou alguma delas não tenha ficado clara, envie suas dúvidas para o e-mail sac@imobiliariacontinental.com.br que as mesmas serão respondidas o mais breve possível.

Atenciosamente,

Imobiliária Continental Ltda.