

MANUAL DO LOCATÁRIO



ÍNDICE

01. Energia e Água	04
02. Recebimento de Chaves e Mudança	04
03. Vistoria Inicial	05
04. Manutenção do Imóvel	06
05. Benfeitorias	08
06. Pagamento do Aluguel	10
07. Reajuste	13
08. Condomínio	13
09. Da entrega do Imóvel	16
10. Multa Contratual	18
11. Venda do Imóvel Locado	20
12. Acordo de Valores de aluguel	20
13. Da Garantia	21

Caro(a) locatário(a):

Este manual tem como objetivo lhe fornecer o máximo de informações para que a locação seja tranquila e satisfatória para você e para o proprietário.

Ele foi feito pensando em todas as dúvidas que possam surgir, mas, principalmente, na nossa experiência.

Sempre que surgir alguma dúvida ou você achar que pode ter algum problema consulte este manual, se não conseguir esclarecer entre em contato conosco:



FALE CONOSCO

(31) 98447.1007 e (31) 3593.0900

Quer comprar ou alugar? Ou colocar seu imóvel para venda ou locação?
vicentearaujo@vicentearaujo.com.br

Se precisa de ajuda com relação ao seu imóvel alugado:
apoioaocliente@vicentearaujo.com.br

Dúvidas sobre os serviços de fornecimento de energia e água:
cemigcopasa@vicentearaujo.com.br

Agendamentos ou dúvidas sobre vistoria:
vistoria@vicentearaujo.com.br





VICENTE
ARAÚJO
IMÓVEIS



1. Energia e Água

De posse ao seu contrato de locação com todas as assinaturas devidamente reconhecidas em cartório, o locatário deverá comparecer à Concessionária CEMIG munido de sua identidade e CPF a fim de solicitar o pedido de religação. Em casos de ligação nova, o locatário deverá apresentar à Concessionária a via original de IPTU e/ou Registro do Imóvel juntamente com as documentações pessoais, neste caso a imobiliária lhe fornecerá tais documentos.

Em casos de locação onde o imóvel possua taxa de condomínio, verifique se o abastecimento de água é de forma individual ou coletiva. Caso o abastecimento seja de forma individual, o locatário deverá comparecer a Concessionária COPASA em posse do contrato de locação com todas as assinaturas reconhecidas em cartório e solicitar o pedido de religação do abastecimento de água.

Pontuamos que, se em seu CPF constar pendência financeira de qualquer imóvel junto às concessionárias de água e luz, você não conseguirá transferir a titularidade ou fazer nova ligação em seu nome, assim, quite antecipadamente suas pendências, pois não é permitido a ligação de água ou luz em nome de terceiros.

2. Recebimentos de chaves e mudança

No caso de prédios, procure a administradora do condomínio ou síndico para se informar sobre o Regimento Interno, alguns prédios estabelecem dia e horário para mudança.

Leia o Regimento Interno para evitar aborrecimentos.

Para sua segurança, sugerimos que troque os segredos das fechaduras.

Verifique a voltagem da rede elétrica e evite danos aos seus aparelhos.

Se prédio ou condomínio, não se esqueça de consultar o horário e local para descarte do lixo.

PERGUNTAS FREQUENTES:

A. Na mudança, foi riscada a pintura do prédio. O que fazer?

Contate o síndico, ele poderá solicitar que você realize o reparo.

B. Posso furar a parede para instalar meu armário?

Não, salvo com a autorização expressa do proprietário do imóvel.

C. O que faço com as placas e faixas da imobiliária?

Normalmente retiramos as placas antes da entrega das chaves, mas se por algum motivo ela permaneceu no imóvel, por favor, nos devolva. Caso estejam em local de difícil acesso, favor ligar para o telefone da imobiliária e solicitar a retirada das mesmas, pois elas são reutilizáveis.

3. Vistoria do Imóvel | Entrada

No Termo de Vistoria, estarão detalhadas as condições em que o imóvel e seus acessórios se encontram, bem como, fotografia do ambiente.

Ao final da locação, será realizada uma nova vistoria, e o imóvel deverá estar nas mesmas condições, tudo como já firmado no contrato de locação.

Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar, por escrito, a contestação da vistoria no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias.

A contestação deverá ser enviada para vistoria@vicentearaujo.com.br, e deverá ter a confirmação do recebimento do e-mail.

Elas só será válida após a conferência pelo vistoriador e este aceitando alegações as alegações apresentadas.

PERGUNTAS FREQUENTES

A. O que é contestação de vistoria?

São divergências encontradas por você, analisando a vistoria de entrada elaborada pela imobiliária.

B. Toda vistoria deve ser contestada?

Não, apenas conteste se tiver discordância entre o termo de vistoria e o imóvel.

C. Preciso reforçar ou salientar os defeitos do Imóvel?

Não, se eles já estiverem descritos na vistoria.

D. Por que existe a contestação?

Pode acontecer de o vistoriador não perceber alguns detalhes ou não conseguir analisá-los pelo fato de a água ou a luz estarem deligadas no momento da vistoria.

4. Reparos e Manutenção

O proprietário tem obrigação de entregar o imóvel em condições de uso, ou seja, a parte elétrica, hidráulica, esgoto e telhado em ordem.

O proprietário é responsável por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel, coisas que, muitas vezes, nem a própria imobiliária consegue detectar.

Depois de recebido o imóvel e aceitas as condições de vistoria, você, locatário, será responsável pela manutenção desses itens. No andamento da locação, podem ocorrer alguns 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 inteira responsabilidade e pagamento do locatário.

Exemplificadamente segue uma relação de manutenção que é de responsabilidade do locatário:

- Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc.;
- Vazamento, descarga, sifões (pia, tanque), vaso, chuveiro, torneiras em geral;
- Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras;
- Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolva reparos estruturais;
- Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- Consertos de reboco;

- Substituição de vidros;
- Manutenção de bombas de piscina e de hidromassagem;
- Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;
- Reparo em portões, interfonos, alarmes;
- Conserto de pintura e piso;
- Conserto dos acessórios quebrados durante o uso do imóvel
- Manutenção do ar condicionado.

Caso o reparo necessite de quebra de paredes, pisos ou consertos estruturais nas partes elétricas, hidráulicas, alvenaria ou telhado, estes serão de responsabilidade do proprietário do imóvel, salvo se o dano tiver sido ocasionado pelo mau uso do locatário. Portanto, NÃO faça nenhum reparo maior sem a devida autorização da imobiliária e/ou do proprietário do imóvel.

Realizando a manutenção:

Calhas – Durante o período de locação, cabe ao locatário fazer a prevenção de entupimentos, por meio de revisão no telhado, limpeza de calhas e dutos de esgoto pluvial, evitando, assim, aborrecimentos decorrentes dos eventuais vazamentos e infiltrações.

Caixas de gordura – É necessário limpar periodicamente as caixas de gordura, pelo menos a cada trinta dias, removendo todo o detrito acumulado e lavando as tampas com uma mistura de água e querosene, na proporção de um litro de querosene para cinco litros de água.

Piso de madeira – Conforme recomendação das empresas que instalam os pisos de madeira, a limpeza deve ser feita apenas com um pano umedecido. Não se deve utilizar ceras, verniz ou qualquer tipo de produtos que formem película, para evitar a perda da garantia do piso.

Vaso sanitário – Não jogue objetos no interior do vaso sanitário, como papel higiênico, absorvente, aromatizantes e sabonetes, entre outros. Isso evitará o transtorno de entupir o seu vaso sanitário.

Caixas d'água – A limpeza de caixas d'água deve ser feita a cada seis meses. É uma obrigação tanto para estabelecimentos comerciais e industriais, quanto para residências e condomínios. Com esta manutenção em dia, é possível evitar o acúmulo de lodo no fundo e nas laterais da caixa e manter a água sempre em boas condições de consumo.

Piscina – Fabricantes, construtores e técnicos não recomendam que a piscina seja esvaziada. Se a piscina for de alvenaria, ocorrem trincas nos azulejos. No caso da de fibra pode haver deformação e rachaduras. As piscinas de vinil podem soltar a lona e sair da posição correta. É o peso da água que dá a sustentação e é responsável pela pressão, que é calculada na construção da piscina. A piscina também requer manutenção no frio. Com a temperatura baixa, o uso diminui de frequência, porém a manutenção é fundamental. O tratamento químico e a limpeza manual da água podem ser diminuídos para uma vez por semana. Esse cuidado evita gastos com a troca d'água. Já a filtragem e a movimentação da água devem ser diárias.

Móveis – Uma maneira fácil de fazer a mudança de móveis sem danificar o piso é colocar o móvel sobre um tapete velho, virado ao contrário (a parte macia para baixo), e depois puxar o tapete.

5. Benfeitorias

Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a imobiliária, solicitando prévia autorização do proprietário por escrito.

Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual, e o custo é de inteira responsabilidade do locatário.

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.

Você recebeu o imóvel nas condições da vistoria. Sendo assim, a locação é aceita na forma em que imóvel se encontra, salvo firmando contrário em contrato.

Tipos de benfeitorias

Benfeitorias Úteis

São aqueles que melhoram a qualidade do imóvel. O proprietário não tem a

obrigação de aceitá-las. Em alguns casos, o proprietário pode até aceitar, porém o pagamento fica a cargo do locatário sem direito a restituições.

Exemplos:

- Box no banheiro;
- Colocação fechadura, olho mágico;
- Grades;
- Alarme;
- Tela de proteção.

Benfeitorias Necessárias

São as obras realizadas para a conservação do imóvel. Nestes casos, geralmente o proprietário é obrigado a realizar e pagar por elas.

Exemplos:

- Reforço na fundação;
- Substituição de vigas apodrecidas no telhado;
- Vazamento interno nos encanamentos.

Neste caso o locatário deve permitir a realização dos reparos necessários sob pena de infração contratual.

Benfeitorias Voluptuárias

São aqueles para embelezar o imóvel, não poderão ser indenizadas pelo proprietário as quais poderão ser retiradas pelo locatário na rescisão, contanto que não afetem a estrutura do imóvel.

Exemplos:

- Abertura de paredes;
- Troca de piso;
- Placas;
- Aumento da área construída;
- Troca de bancadas.

Lembre-se de que o imóvel deve ser entregue nas mesmas condições do início da locação, ou seja, se você abrir uma parede, por exemplo, deverá refazê-la novamente, caso não tenha sido autorizado pelo proprietário, ou que a autorização tenha sido na condição de reconstruí-la posteriormente.

6. Pagamento do aluguel

Compreendendo o Boleto

Os pagamentos devem ser efetuados através de Boleto Bancário, que será enviado através dos correios ao endereço do imóvel locado ou, eventualmente, para o endereço solicitado por você no momento do cadastro da locação.

Até a data prevista para o vencimento, o boleto pode ser pago em qualquer agência bancária.

Caso o boleto não chegue até o vencimento, há várias alternativas para que você não pague atrasado:

- Pode ser retirada, na própria imobiliária, uma segunda via.
- O boleto pode ser enviado por e-mail quando solicitado.
- Também pode ser retirada no site vicentearaujo@vicentearaujo.com.br, uma segunda via, mas é necessário conferir seu login e senha, que vêm descritos no boleto de aluguel. Neste caso, não pode haver nenhum aluguel em atraso.

IMPORTANTE:

Se o seu boleto não chegou até 48h antes do seu vencimento ou houver dificuldade maior, contate urgente o financeiro da imobiliária para que você não fique inadimplente.

- Após o 10º dia o fiador será comunicado a atraso;
- Após o 20º dia de atraso o boleto de aluguel será encaminhado ao departamento jurídico para cobrança, passando a incidir honorários advocatícios de 20% sobre o montante do débito;
- Vencendo o 2º mês de aluguel em atraso será impetrada uma ação judicial, requerendo o pagamento e a devolução do imóvel, com incidência de 20% honorários advocatícios e custas processuais. Neste caso a ação será proposta também em face dos fiadores.

Em caso de greve bancária que coincida com a data de vencimento do aluguel, o locatário poderá, exclusivamente neste caso, pagar o aluguel nos escritórios da empresa das 9:00 às 17:30. Ainda neste caso, por questões de

segurança e agilidade, sugerimos que o cliente sempre tente pagar o aluguel primeiro em caixas eletrônicos ou internet, deixando a opção de pagar na empresa como última alternativa.

Com relação a eventual greve dos Correios, caso o boleto físico não chegue a tempo para pagamento, o cliente deve retirar a 2ª via na administradora até o vencimento, conforme previsto em contrato. O cliente também pode solicitar o envio de 2ª via do boleto via e-mail, telefone, ou ainda imprimi-lo por meio do site da Vicente Araújo, sempre até a data do vencimento, o que evita o pagamento de multa e juros.

Mesmo havendo greve bancária ou dos Correios, o vencimento do aluguel não será prorrogado.

É PROIBIDO:

- Alterar o vencimento do boleto;
- Prorrogar título;
- Pagar com cheque de terceiros;
- Pagar com cheques pré-datados;
- Depositar em conta corrente da empresa;
- Pagar o boleto na imobiliária.

IMPORTANTE

Se você tem:

Desconto de fundo de reserva: envie para a Vicente Araújo Imóveis o comprovante de condomínio devidamente quitado e com o fundo de reserva, o valor será compensado no aluguel subsequente.

ATENÇÃO:

Envie o comprovante mensalmente, evitando o acúmulo de valores, impossibilitando o ressarcimento.

Desconto de reparos e Manutenção: Somente se autorizado. Apresente o documento o documento fiscal (nota/cupom/recibo) em nome de locatário com a descrição do serviço e do local que foi executado.

PERGUNTAS FREQUENTES:

A. Posso solicitar a mudança do boleto de cobrança para outro endereço?

Sim, isto é possível. Basta informar ao setor financeiro seu outro endereço. A cobrança irá apenas para um endereço indicado, não será enviada para dois endereços.

B. Vou viajar. Como faço para pagar o aluguel?

Avise previamente ao setor financeiro. Você pode pedir uma via do boleto por e-mail ou solicitar que seja remetido o boleto antes da sua viagem.

C. Que outras taxas estarão incluídas no boleto de aluguel?

IPTU, seguro incêndio, seguro fiança e outros contratos. O IPTU é cobrado em 12 parcelas, conforme o valor fornecido pela Prefeitura Municipal.

D. Estou com dúvida em relação ao valor do IPTU do imóvel que loco. O que devo fazer?

No seu contrato, no item objeto do Quadro Resumo, você encontrará o índice cadastral municipal, com ele você consegue consultar o valor na Prefeitura ou até no site dela.

E. Posso pagar o IPTU à vista?

Sim, basta solicitar o valor ao setor financeiro da Vicente Araújo. Atenção, o pagamento deverá ser efetuado até a data prevista pela Prefeitura Municipal.

F. Recebi o talão de IPTU pelo correio. O que faço?

Se o seu IPTU é cobrado no boleto do seu aluguel, envie o boleto para a Vicente Araújo. Nunca pague em cota Única sem avisar a imobiliária para evitar pagamentos em duplicidade junto à Prefeitura Municipal.

G. Mudei no meio do mês. Como procedo com o pagamento do condomínio?

Pagar por completo o condomínio e enviar para a Vicente Araújo Imóveis (através de e-mail ou pessoalmente) uma cópia com as devidas autenticações, a fim de receber a restituição dos dias que não são da sua responsabilidade, através de desconto no boleto de aluguel.

Obs.: O valor somente será restituído no boleto do aluguel seguinte. Não serão restituídos valores no financeiro da imobiliária.

7. Reajustes

Anualmente, o seu aluguel será reajustado automaticamente, independente de aviso ou notificação, pelo índice que constar no contrato.

PERGUNTAS FREQUENTES:

A. Serei avisado quando ocorrer o reajuste de aluguel?

Não, a cada 12 meses ele será corrigido automaticamente.

B. Quando será o percentual aplicado?

Não temos como lhe adiantar o valor a ser reajustado, por isso depende de índices aplicados pelo governo.

Obs.: Utiliza-se o acumulado de doze meses a partir do início do contrato.

8. Condomínios

Assim que o contrato de locação chega à imobiliária assinado, a administradora do condomínio é informada, e os boletos das taxas de condomínio são encaminhados, em data próxima ao vencimento, diretamente para a caixa de correspondência do imóvel locado.

Se o ocorrer algum problema com o recebimento dos boletos, você deve procurar a administradora de seu condomínio.

Na situação de o primeiro mês de aluguel ser proporcional, o condomínio também será cobrado proporcionalmente. Como proceder: pagar o boleto integral e encaminhar, juntamente com o comprovante de pagamento, para a imobiliária até o próximo dia 15 para que o valor seja abatido do aluguel seguinte.

Não serão aceito comprovantes de agendamento, somente comprovantes de pagamento.

Se você pagou fundo de reserva, você deverá apresentar o comprovante de quitação mensalmente à Vicente Araújo Imóveis, para ser ressarcido no mês

subsequente. Não será aceito acúmulo, sob pena de haver impedimento para o ressarcimento.

Veja o que pode ser restituído:

Despesas extraordinárias, ou seja, aquelas que não se referem a gastos rotineiros de manutenção do edifício (Artigo 22, inciso X, parágrafo único – Lei do Inquilinato):

- Compra de móveis;
- Decoração das dependências comuns;
- Substituição de elevadores;
- Pintura externa do prédio ou mudança da fachada;
- Aquisição de sistema de segurança, incêndio, telefonia, esporte ou lazer;
- Construção de quadra e esporte ou playground;
- Paisagismo;
- Aquisição de mobiliário para recepção ou outros;
- Obras de reforma ou acréscimos na estrutura do prédio;
- Indenizações trabalhistas (que ocorreram em data anterior ao início da locação).

Veja o que não é restituído:

As despesas ordinárias, que são aquelas necessárias à administração do dia a dia do condomínio (artigo 23 XII- Lei do Inquilinato) e que são devidas pelo locatário:

- Manutenção de elevadores;
- Salário, férias, décimo terceiro e encargos trabalhistas dos funcionários;
- Consumo de gás, água, esgoto, luz (de uso comum);
- Limpeza, conservação e pintura das instalações e áreas de uso comum;
- Manutenção dos jardins;
- Manutenção de cerca elétrica, portões, interfones, antenas e luminárias.
- Manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos, de uso comum;
- Manutenção e conservação de equipamentos de uso comum, destinados à prática de esporte e lazer;
- Rateios do saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior à locação;
- Todas as despesas específicas para a administração do prédio.

A. Seguro contra incêndio

A lei do inquilinato – Lei n. 8.245/91 – determina, no artigo específico das obrigações do locatário, entre outros, o dever de tratar o imóvel com o mesmo cuidado como se eu fosse (art. 23, II) e restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal (art. 22, III).

Para isso, os contratos de locação exigem a contratação acessória de um seguro imobiliário oferece cobertura contra perdas e danos no imóvel em favor do proprietário, o seguro tem a cobertura contra incêndio, raio, explosão e vendaval e perda do aluguel, este último só no caso de sinistro.

PERGUNTAS FREQUENTES:

A. O que são despesas extraordinárias de condomínio?

Aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício. (art. 22 § único)

B. A responsabilidade por essas modalidade de despesa é do locatário ou proprietário do imóvel?

Toda despesa extraordinária cabe exclusivamente ao proprietário, e não ao locatário.

C. O que são despesas ordinárias de condomínio?

São despesas relativas à manutenção e administração do condomínio, tais como: salários, encargos trabalhistas e previdenciários, água, luz, limpeza, conservação e manutenção das aéreas comuns, dos elevadores, pequenos reparos e seguro predial.

D. De quem é a responsabilidade pelo pagamento das despesas ordinárias?

Essas despesas são pagas pelo morador, mesmo que este não seja o locatário.

E. Quem deve pagar o IPTU: o proprietário ou locatário?

Pela Lei do Inquilinato, o IPTU é de responsabilidade do proprietário. Entretanto, se o contrato especificar que será pago pelo locatário, assim será. Praticamente todos os contratos transmitem a obrigação de pagar o IPTU para o locatário. O IPTU é cobrado junto com seu aluguel, mensalmente, no boleto bancário.

F. Vazamento: quem paga?

Se o vazamento é na rede horizontal (que serve à unidade), geralmente quem paga é o proprietário. Se o problema ocorreu na rede vertical (que serve a todos os andares), quem paga é o condomínio.

9. DA ENTREGA DO IMÓVEL

A. Aviso de Desocupação

É o comunicado formal informado seu interesse em desocupar o imóvel.

Obrigatoriamente ele deve ser dado com o mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, ele deverá ser enviado para vincentearaujo@vincentearaujo.com.br e você deverá receber o aviso de recebimento do mesmo para comprovar a entrega. Ele também poderá ser entregue pessoalmente à Vicente Araújo Imóveis.

O aviso deve conter o nome do locatário, endereço do imóvel que este sendo desocupado e o motivo da mudança.

É indispensável a apresentação do aviso prévio de 30 dias, por escrito, independente se a locação estiver por prazo certo ou indeterminada.

O aviso prévio é válido somente para os trinta dias antecedentes à desocupação. Caso queira desocupar tempos depois, será necessário o envio de um novo aviso prévio.

B. Pintura

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

C. Condições para entrega o 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, cuja cópia você recebeu, e confira todos os itens. Se forem constadas pela imobiliária 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.

ATENÇÃO:

É importante o cumprimento integral da recuperação/manutenção do imóvel para que não ocorra mais de uma vistoria.

D. Encerramento do fornecimento de água

Com três dias de antecedência da vistoria final, o locatário deverá comparecer a Agência da COPASA apresentando a leitura atual de seu hidrômetro munido de sua Carteira de Identidade e CPF para solicitar o tamponamento de água. Neste procedimento, poderá ser gerado alguma fatura de consumo final, que deverá ser devidamente quitada, para acerto final junto à imobiliária. Salientamos apenas, que no ato da vistoria será necessário possuir água suficiente na caixa d'água para os testes hidráulicos no imóvel.

E. Encerramento do fornecimento de energia

Após a vistoria final ser aprovada, o titular da conta de energia, deverá comparecer a Concessionária munido de sua Carteira de Identidade, CPF, da leitura atual de seu medidor e solicitar o encerramento de contrato. Neste procedimento poderá gerar alguma fatura de consumo final, que deverá ser devidamente quitada, para de acerto final junto à Imobiliária.

F. Do Fechamento do Condomínio

Solicitar à Administradora de Condomínio a Certidão Negativa de Débitos até a data da entrega das chaves. A certidão deve abranger os condomínios do período até a data da entrega das chaves e não do último vencimento.

G. Imposto de Renda

Sendo o locatário Pessoa Jurídica, devem ser apresentados também no momento da desocupação todos DARFs de recolhimento de Imposto de Renda retido na Fonte, devidamente quitados referentes ao período da locação.

H. IPTU de imóvel com finalidade de uso alterado.

Se o imóvel locado teve sua finalidade alterada de residencial para comercial, deverá o locatário promover junto à Prefeitura Municipal o retorno para fins residenciais, sob pena de arcar com o imposto comercial pós locação.

I. Entrega de chaves

Aprovando a vistoria final, a imobiliária receberá as chaves e você terá o prazo de 03 (três dias) para comparecer na imobiliária. 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.

Não esqueça que deverá entregar controle de portão, de cerca elétrica e alarmes, chaves da caixa de correio, de acesso à garagem, enfim, todos àqueles listados no seu Termo de Vistoria Inicial.

PERGUNTAS FREQUENTES:

A. Posso enviar outra pessoa para acompanhar a vistoria?

Sim, pode ser a pessoa indicada por você, conforme Autorização para Terceiros assinada previamente.

B. É necessário que eu vá efetuar a rescisão final na imobiliária?

Sim, após a quitação dos débitos. Lembre-se de que entrega de chaves não significa Rescisão De Contrato De Locação.

C. Estou com dívida de aluguel. Posso, mesmo assim, entregar meu imóvel?

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

10. 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 de ponto comercial ou a transferência de locatários.

Forma de Cálculo:

Desocupação antes do prazo:

A multa rescisória para um contrato de 30 meses é 10% do valor restante ao tempo de contrato. Exemplo: em um aluguel de R\$ 1.000,00, se o inquilino deseja sair no 4º mês de contrato, faltando 26 meses a cumprir, multiplica-se 26 meses x R\$1.000,00(Valor do aluguel) = R\$26.000,00 x 10% = R\$2.600,00. Portanto, o valor a ser pago de multa será de R\$2.600,00.

No caso de sublocação:

Você estará sujeito a despejo imediato do imóvel.

No caso de infração contratual:

Você estará sujeito a despejo imediato no caso de mau uso, contratações indevidas, uso diferente ao estipulado contratualmente, etc.

Liberação da multa contratual:

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 por escrito o proprietário com prazo mínimo de 30 dias de antecedência, com apresentação da carta transferência fornecida pela empresa.

Estando o contrato vencido e prorrogado por tempo indeterminado, ficará isento da multa contratual, mediante entrega de aviso prévio ao proprietário, com antecedência mínima de 30 (trinta) 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

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 e autorização do proprietário.

Atenção:

Repassando o imóvel locado para outrem sem consentimento da imobiliária e do proprietário, mediante novo contrato de locação, 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.

11. Venda do Imóvel Locado

O proprietário poderá vender o imóvel a qualquer momento, mas, para isso, o locatário terá 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.

Você, como locatário, deverá permitir a vista ao imóvel dos prováveis interessados, conforme cláusula contratual.

O novo adquirente, se desejar, deverá em 90 (noventa) dias demonstrar interesse em retomar o imóvel locado. Após este prazo, extingue-se direito da retomada e, sendo assim, deverá continuar respeitando o contrato de locação.

Atenção:

Muitas vezes a venda é executada por outra imobiliária, porém seus direitos são os mesmos. Fique atento a falsas abordagens de venda. A comunicação da venda é de responsabilidade de quem está vendendo, seja através da Vicente Araújo Imóveis ou não. Por isso, caso o corretor não seja da Vicente Araújo Imóveis, exija a comunicação por escrito, pois é uma garantia sua de que o proprietário efetivamente está colocando o imóvel à venda.

12. Acordo de valores de aluguel

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

Atenção:

Revisão de aluguel e correção monetária não se confundem.

13. Da Garantia

Se você optou por fiadores, estes serão solidariamente responsáveis pelo aluguel e encargos, até a efetiva entrega das chaves.

O atraso no aluguel superior à 10 dias acarretará em comunicado aos fiadores.

Se optou por seguro fiança, este será renovado automaticamente a cada 12 meses, o aluguel não será recebido até pagamento da renovação do seguro.

Se optou pelo título de capitalização, seu dinheiro será restituído finda a locação com as correções e conformes as normas da empresa responsável pela emissão do título.

PERGUNTAS FREQUENTES?

A. Posso substituir meu fiador?

Sim, desde que apresente um novo cadastro com condições para prestar fiança em relação ao seu imóvel locado. A fiança somente será substituída após a aprovação do cadastro e a assinatura de um novo contrato, o que acarretará em novos prazos contratuais.

B. Meu fiador é uma pessoa física. Posso alterar para seguro fiança ou para o título de capitalização?

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

C. É possível locar um imóvel sem nenhum tipo de fiança?

Não, salvo autorização expressa do proprietário.

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

Estando em aberto, a qualquer momento, mas geralmente 10 dias de aluguel ou taxa de condomínio em débito.

E. Por quanto tempo o fiador responde por avaliar minha locação?

Até a entrega definitiva das chaves e todos os débitos que ocorreram durante o período de locação, conforme artigo 39 da Lei do Inquilinato.

Glossário:

LOCATÁRIO = INQUILINO

Quem aluga o imóvel.

LOCADOR:

Proprietário do imóvel.

CONDÔMINO:

Quem mora no condomínio, podendo ser inquilino ou proprietário do imóvel.

IPTU:

Imposto Predial e Territorial Urbano.



vicentearaujo.com.br

(31) 3593.0900 | (31) 98447.1007 

