



MANUAL DO LOCATÁRIO

Caro (a) Locatário (a):

É um grande prazer tê-lo como nosso novo cliente. Desejamos a você uma experiência de locação excepcional.

Este “Manual do Locatário” contém informações importantes para ajudá-lo no período da locação. Este guia foi elaborado para esclarecer as dúvidas que possam surgir durante a prestação de nossos serviços. Baseado em nossa experiência de mercado e na Lei do Inquilinato, que fundamenta seu contrato, ele visa proporcionar uma compreensão mais clara e detalhada das questões relacionadas.

Estamos à disposição para qualquer necessidade que possa surgir.

Esperamos que sua locação seja duradoura e feliz!

1. VISTORIA

Entrega das Chaves:

- ✓ No caso de locação de apartamento, ao receber as chaves do imóvel locado, verifique os procedimentos necessários para realizar a mudança, pois, em determinados prédios, sua mudança só poderá ser efetuada de acordo com as regras estabelecidas pelo prédio. E leia atentamente o regulamento (regimento) interno do seu condomínio.
- ✓ Ajuste o prazo de entrega de seus móveis e utensílios com a entrega das chaves pela imobiliária.
- ✓ É importante conhecer previamente as medidas de seus imóveis, porque eles podem não caber no seu novo lar.

Vistoria Inicial do imóvel:

Ao receber as chaves do imóvel, você também receberá um Laudo de Vistoria detalhado, que descreve as condições do imóvel e seus acessórios. Este documento é essencial para garantir que o imóvel esteja nas mesmas condições, ou melhores, ao final da locação, pois será realizada a vistoria de saída.

A Imobiliária Sebastião Santos realiza a vistoria e fotografa todos os ambientes e acessórios do imóvel locado para facilitar a resolução de quaisquer dúvidas posteriores. Desta forma, você deve conferir o Laudo de Vistoria no prazo máximo de 5 (cinco) dias após o recebimento das chaves.

Se houver qualquer divergência em relação ao laudo, você deve apresentar uma contestação por escrito. A ausência de contestação no prazo estipulado presume a aceitação do laudo como verdadeiro. A contestação será considerada válida após a revisão e aceitação das alegações pelo vistoriador. Não é necessário reiterar os defeitos já apontados na vistoria inicial.



É de suma importância que você receba e demonstre os possíveis problemas ao vistoriador da Imobiliária Sebastião Santos para que se possa sinalizar ao proprietário do imóvel. Desde que previamente agendado, o locador poderá vistoriar o imóvel locado, para observar aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações, etc.

PERGUNTAS FREQUENTES:

A) O que é contestação de vistoria?

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

B) Toda vistoria deve ser contestada?

Não, caso não haja nenhuma inconformidade com a vistoria de entrada, você não precisa apresentar nada a imobiliária.

C) Preciso reforçar ou salientar os defeitos do imóvel?

Se eles já estiverem descritos na vistoria, não há necessidade de repetir ou salientar os defeitos no imóvel.

D) Por que existe a contestação?

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

2. ENERGIA, ÁGUA E GÁS

Lembramos que a transferência de titularidade das contas junto às concessionárias de energia, água e gás (no caso de prédios) para o seu nome é de sua responsabilidade, conforme previsto no contrato de locação.

Para saber os contatos das concessionaras, consulte a seção de telefones úteis.

COPEL: 0800 51 00 116

SANEPAR: 0800 200 0115

IMPORTANTE:

Em seu CPF não poderá constar pendências financeiras de qualquer outro imóvel junto às concessionárias;

Não é permitida a transferência de titularidade ou nova ligação em nome de terceiros;

Após a transferências, envie uma cópia do protocolo de transferência de ambas as concessionárias à Imobiliária Sebastião Santos.



3. MUDANÇA/OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

- ✓ Para sua segurança, sugerimos que efetue a troca dos segredos das fechaduras de acesso ao imóvel.
- ✓ Teste os registros de água, gás e ligue a chave geral de energia.
- ✓ Teste todas as torneiras, chuveiros, tomadas, descargas e demais acessórios.
- ✓ Verifique a voltagem da rede elétrica do imóvel e seus aparelhos.
- ✓ Caso more em prédios ou condomínios, informe-se com o zelador ou síndico sobre os horários para colocação do lixo na lixeira do prédio, bem como qual o procedimento com o lixo reciclável.

PERGUNTAS FREQUENTES

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

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

B) Posso furar a parede para instalar meu armário?

Não, salvo com autorização do proprietário do imóvel e repassada em vistoria.

C) Loquei um imóvel comercial, e a minha empresa utiliza equipamentos muito potentes que consomem muita energia. Posso ligar na rede elétrica atual?

Não, você precisa consultar um especialista, pois a rede provavelmente não está preparada para suportar altas cargas de energia.

D) O que faço com as placas e faixas da imobiliária?

As placas (de lona ou PVC) devem ser retiradas dos locais onde estão instaladas e devolvidas a imobiliária. Caso estejam em locais de difícil acesso, favor ligar para o telefone da imobiliária e solicitar a retirada das mesmas, pois elas são reutilizáveis.

4. MANUTENÇÃO E BENFEITORIAS

Todo Locatário deve cuidar do imóvel como se fosse seu. Surgindo qualquer problema, comunique-o imediatamente por escrito a Imobiliária Sebastião Santos (uma prova de que teve o cuidado de levar o fato ao conhecimento do proprietário do imóvel), evitando assim que o mesmo se agrave e que você seja responsabilizado por negligência.

Veja a relação de manutenção que é de responsabilidade do inquilino:



- ✓ Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc;
- ✓ Vazamento na hidra (troca ou reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), torneiras em geral;
- ✓ Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras;
- ✓ Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- ✓ Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- ✓ Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;
- ✓ Manutenção de aquecedores;
- ✓ Reparo em portões, interfonos, alarmes;
- ✓ Conserto de pintura e piso;
- ✓ Conserto dos acessórios quebrados durante o uso do imóvel;
- ✓ Evite molhar as portas de madeira dos banheiros, cozinha, área de serviço, de maneira que elas sejam conservadas em bom estado.

ATENÇÃO:

Nenhuma modificação interna ou externa ao imóvel poderá ser realizada sem o consentimento prévio do locador, neste caso, entrar em contato a Imobiliária Sebastião Santos.

Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual.

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

5. PAGAMENTOS

Seus boletos de pagamento serão encaminhados na entrada do imóvel ou via e-mail. Fique atento ao vencimento do seu aluguel, evitando pagamentos em atrasos. Lembre-se, após o vencimento haverá cobrança de multa e juros e perda da bonificação pela pontualidade, conforme previsto no Contrato de Locação.

Até a data prevista para o vencimento, o boleto pode ser pago em qualquer agência bancária. Vencendo o aluguel em feriados ou finais de semana, você poderá pagar no primeiro dia útil subsequente após o vencimento.

ALERTAS:

- ✓ Em caso de pagamento em atraso, não seja efetuado o pagamento em até 30 dias após o vencimento, será registrado junto ao SERASA o não pagamento de locação;
- ✓ Com 7 (sete) dias de atraso, o boleto de aluguel será encaminhado ao cartório de protesto, sendo passível a cobrança dos honorários para retirada do mesmo.
- ✓ 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.

PERGUNTAS FREQUENTES



A) Posso solicitar o 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 o 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 inclusas no boleto de aluguel?

Variam em determinados casos, sendo as principais o IPTU, Condomínio, seguro incêndio, seguro fiança e outros contratados.

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

Solicite o número da indicação fiscal e consulte o valor na Prefeitura Municipal. A administradora poderá fornecer uma via do talão.

D) Posso pagar o IPTU à vista?

Sim, basta solicitar com no mínimo 30(trinta) dias de antecedência ao vencimento em cota única, por escrito, ao setor financeiro da Eraldo Imóveis para fornecer o valor. Atenção, o pagamento deverá ser efetuado até a data prevista pela Prefeitura Municipal, responsável por todos os carnês de IPTUS dos imóveis por ela administrados.

6. REAJUSTE DE ALUGUEL

- ✓ Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice que constar em contrato. Utilizamos o IPCA (IBGE). A soma deste índice pelo período de um ano corresponde ao percentual que atualizará o valor do aluguel.
- ✓ O valor do aluguel não ficará sem atualização, salvo quando seja firmado acordo entre as partes, ou seja, uma negociação de valores, com autor ação 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 FREQUENTES

A) Vocês avisam quando ocorrerá o reajuste de aluguel?

Será feito contato telefônico ou por e-mail com a data do vencimento do contrato. É nesta data que ocorrerá o reajuste de aluguel.

B) Quanto será o percentual aplicado?

A Imobiliária Sebastião Santos não tem como lhe adiantar o valor a ser reajustado, porém poderemos lhe fornecer uma perspectiva dos recentes reajustes aplicados. Para saber, basta ligar para o setor Financeiro.



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

7. SEGURO DE INCÊNDIO

A lei do inquilinato – Lei n. 8.245/91 – determina, no artigo específico das obrigações do locatário, entre outros, o dever de tratar do imóvel com o mesmo cuidado como se seu 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.23, III).

Para isso, os contratos de locação exigem a contratação acessória de um seguro imobiliário que oferece cobertura contra perdas e danos no imóvel – em favor do proprietário.

8. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Condições para devolução do imóvel:

- ✓ Comunique formalmente por escrito sua intenção de desocupar o imóvel com 30 (trinta) dias de antecedência.
- ✓ Confira o estado de conservação do imóvel com a Vistoria Inicial, pois as condições do mesmo deverão estar exatamente como no início da locação.
- ✓ Agendar antecipadamente com mínimo de 3 dias o horário para a vistoria final no imóvel
- ✓ Efetue a limpeza geral do imóvel e a pintura, caso o tenha recebido com pintura nova.
- ✓ Efetue todos os reparos necessários antes da entrega das chaves.
- ✓ Solicite a exclusão de sua titularidade junto às concessionárias de energia, **água (se for necessário)** e **gás (se for necessário)**, no dia da vistoria final, conforme previsto no contrato de locação. É também de sua responsabilidade o pagamento de contas residuais.

9. TELEFONES ÚTEIS

- ✓ Corpo de Bombeiros 193
- ✓ Defesa Civil 199
- ✓ Disque denúncia 181
- ✓ Polícia Militar 190
- ✓ COPEL: 0800 51 00 116
- ✓ SANEPAR: 0800 200 0115