



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

MANUAL DO LOCATÁRIO

Prezado(a) Cliente:

É grande a satisfação em tê-lo(a) conosco!

A Imobiliária **Paulino Imóveis** encontra-se à disposição dos Locatários para prestar eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários. Para tanto, foi elaborado um manual normativo contemplando situações que ocorrem no dia-a-dia de uma transação imobiliária.

Este manual foi projetado e contém instruções para ajudar você a esclarecer possíveis dúvidas a respeito da locação, baseadas na Lei do Inquilinato e no próprio contrato de locação, como também lhe ajudar a utilizar, da melhor maneira possível, o imóvel que está sendo locado.

Esperamos que sua locação seja duradoura e feliz!

HORÁRIOS DE ATENDIMENTOS

- **Financeiro:** Segunda a Sexta das 08:00 às 17:30;
- **Comercial:** Segunda a Sexta das 08:00 às 17:30;
- **Jurídico:** Segunda a Sexta das 09:00 às 13:30;

CHAVES E MUDANÇA

Ao receber as chaves do imóvel locado, verifique junto ao seu Agente de Negócios os procedimentos necessários para efetuar a mudança, pois em alguns condomínios, a sua mudança só poderá ser efetuada de acordo com as regras estabelecidas na convenção e/ou no regimento interno.

- 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;
- É importante conhecer previamente as medidas de seus móveis, porque podem não caber no seu novo lar;
- Caso seja necessário, podemos fornecer as chaves durante um dia inteiro para assim, fazer todas as medidas necessárias para a mudança.



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

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

- Verificar se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma de seus aparelhos. A voltagem em Santo André é 110V por exemplo;
- Abrir os registros de água e ligar a chave geral de energia;
- Testar as tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros, e se houver algum problema, **relatar urgentemente para a imobiliária.**
- 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.

CONTA DE LUZ

De posse do contrato de locação devolvido pela imobiliária assinado e do documento de identidade, procure a concessionária de energia elétrica (ELETROPAULO) para mudança de titularidade e uma nova ligação de energia elétrica em nome do locatário. Havendo pendências financeiras junto à empresa concessionária, favor entrar em contato com a imobiliária para efetuarmos os pagamentos e responsabilizar os antigos devedores.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

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.

Posso furar a parede para instalar meu armário?

Pode, porém, você deverá repor o azulejo e tapar os furos na entrega do imóvel. Cuidado com canos hidráulicos e elétricos.

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.



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

O que faço com as placas e faixas da imobiliária?

As faixas são reutilizáveis, portanto, pedimos a gentileza de entrar em contato para que sejam retiradas pela imobiliária, ou, caso não seja incomodo para o sr (a) retire-la, pedimos para que retire-a e nos devolva em sua próxima visita a imobiliária, assim iremos reutiliza-la, a Paulino Imóveis e a natureza agradecem a sua gentileza.

DURANTE A LOCAÇÃO

1. REPAROS E MANUTENÇÃO

O proprietário tem obrigação de entregar o imóvel em condições de uso, ou seja, com a parte elétrica, hidráulica, esgoto e telhado em ordem. O proprietário é responsável por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel. Depois de recebido o imóvel e aceita as condições da vistoria, as manutenções desses itens serão do locatário. 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 inquilino**. Veja a relação de manutenção que é de responsabilidade do inquilino:

- Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc.;
- Vazamento na hidra (troca do reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), torneiras em geral;
- Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras;
- 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;

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.

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

ALERTA: Se algum reparo seja necessário e ele seria de obrigação do proprietário do imóvel, o seu dever é entrar em contato com a imobiliária para assim, autorizarmos o reparo, ou enviar um especialista ao local para fazer o orçamento, qualquer reparo feito sem prévia autorização, só será reembolsável caso o proprietário aceite o orçamento que foi feito.



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

2. BENFEITORIAS

ATENÇÃO:

- Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a imobiliária, solicitando prévia autorização;
- Benfeitoras não autorizadas podem caracterizar infração contratual;
- As benfeitoras 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 que o imóvel se encontra, salvo firmado 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. Em alguns casos o proprietário pode até aceitar, porém o pagamento fica a cargo do inquilino sem direito a restituições.

Exemplo:

- 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.

Exemplo:

- Reforço na fundação de um prédio;
- Substituição de vigamento apodrecido no telhado;
- Vazamento interno nos encanamentos;

Obs.: É importante que o inquilino receba e permita a realização dos reparos necessários sob pena de infração contratual.

Benfeitorias Voluntárias

São obras feitas para embelezar o imóvel, que não aumentam o seu uso habitual e não poderão ser indenizadas pelo locador, as quais poderão ser retiradas pelo locatário na rescisão, contanto que não afetem a estrutura do imóvel.

Exemplo:



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

- 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 você tenha aberto uma parede, por exemplo, deverá refazê-la novamente, caso não tenha sido autorizado pelo locador, ou que a autorização tenha sido na condição de reconstruí-la posteriormente.

PAGAMENTO DO ALUGUEL

Os pagamentos devem ser efetuados através de DEPOSITO BANCÁRIO, TRANSFERÊNCIA, ou vindo até a imobiliária e pagando diretamente conosco. O depósito bancário pode ser efetuado em qualquer uma de nossas contas bancárias (possuímos conta no Itaú, Bradesco e Santander). Vencendo o aluguel em feriados ou finais de semana, você poderá pagar no primeiro dia útil subsequente após o vencimento.

Nossas agências e contas caso opte por depósito:

- Bradesco - Agência 0112 - Conta Corrente 211.295-7 - Patrícia Maíra Paulino
- Itaú - Agência 9688 - Conta Corrente 30113-5 - José Roberto Paulino
- Santander - Agência 0110 - Conta Corrente 01-059-5 - José Roberto Paulino

OBS: Sendo efetuado o Depósito Bancário, o locatário deverá comunicar a Imobiliária, através de e-mail ou de nossos telefones, o valor depositado e a data, para que possamos dar baixa no respectivo recibo.

Alertas:

- Em caso de pagamento em atraso, o fiador será avisado e o locatário poderá pagar o aluguel observando a multa por atraso de aluguel vigente no contrato de locação; caso não seja efetuado o pagamento;
- Em até 05 dias após o vencimento, será registrado junto ao SPC/SERASA o não pagamento do aluguel;
- Com 15 (quinze) dias de atraso, o recibo de aluguel será encaminhado ao departamento jurídico para cobrança, passando a incidir honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o débito;
- 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;



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

- Taxas como: IPTU, ELETROPAULO (Luz), SEMASA (água), Gás encanado (se houver) e Condomínio, são de inteira responsabilidade do locatário. O IPTU será lançado junto com o boleto de aluguel. As demais taxas deverão ser pagas diretamente aos prestadores de serviço. A Paulino Imobiliária e Administradora verifica mensalmente com síndicos e administradoras o pagamento das taxas de condomínios, às quais deverão ser pagas pontualmente, sob pena de infração contratual sujeita a despejo. Nestes casos, o departamento jurídico também é acionado e efetuadas tais cobranças, incidindo honorários advocatícios de 10% (dez por cento); Ao final de contrato de locação, o locatário deverá apresentar tais contas pagas ou negativa de débitos.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

Vocês não emitem boleto bancário?

Não. Somos pessoa física e os encargos para gerar boletos sem ser pessoa jurídica fica fora de circunstâncias.

Vou viajar, como faço para pagar o aluguel?

Você pode vir a imobiliária e pagar o seu recibo antecipadamente, deixar um cheque pré-datado, fazer um depósito agendado e nos notificar sobre o mesmo por telefone ou email ou até fazer uma transferência agendada pelo aplicativo do seu banco.

Que outras taxas estarão inclusas no boleto de aluguel?

Variam em determinados casos, sendo as principais o IPTU, seguro fiança e outros contratados. O IPTU é cobrado em parcelas, conforme valor fornecido pela Prefeitura, caso previsto em contrato.

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.

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 Imobiliária para fornecer o valor. **Atenção, o pagamento deverá ser efetuado até a data prevista pela Prefeitura Municipal.**

Recebi o talão de IPTU pelo correio, o que faço?

Entregue-o na recepção da Imobiliária.

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

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

Posso pagar o IPTU diretamente para a prefeitura?

Variam entre os casos, pedimos para que no começo do ano, nos solicite o mesmo para conversarmos com o proprietário e ver se ele autoriza o pagamento.



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

REAJUSTES

Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice que constar em contrato. Geralmente utilizamos O IGPM/FGV. 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 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

Vocês avisam quando ocorrerá o reajuste de aluguel?

Em seu recibo de aluguel virá todo mês a mensagem com o mês do vencimento do contrato. É neste mês que ocorrerá o reajuste de aluguel.

Quanto será o percentual aplicado?

A Imobiliária não tem como lhe adiantar o valor a ser reajustado, já que somos notificados do índice pelo governo apenas 5 dias antes do respectivo mês, porém, poderemos lhe fornecer uma perspectiva dos recentes reajustes aplicados. Para saber, basta ligar para o setor Comercial.

FUNDO DE RESERVAS E RESTITUIÇÕES

Este item só interessa a quem mora em condomínios.

O locatário tem o direito de receber ressarcimento dos valores de fundo de reserva e despesas extraordinárias pagas juntamente com o recibo de condomínio. O valor do fundo de reserva/despesas extraordinárias será compensado no aluguel e para isso o locatário deverá fazer prova do pagamento do recibo de condomínio até o vencimento de aluguel de cada mês.

ATENÇÃO:

- Não será restituído qualquer valor em dinheiro no escritório da imobiliária;
- Serão aceitos arquivos enviados por e-mail desde que se apresente também os respectivos comprovantes;
- O locatário deverá apresentar o comprovante de pagamento da taxa condominial mensalmente para ressarcimento de despesas extraordinárias, não podendo deixar acumular por maior período ou deixar para receber o ressarcimento na entrega das chaves, sob pena de receber a devolução dos valores parcelados, sem correção e de acordo com a disponibilidade de saldo em conta corrente do locador.



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

VEJA O QUE PODE SER RESTITUÍDO

Despesas extraordinárias, ou seja, aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: Artigo 22, inciso X, parágrafo único - Lei do Inquilinato:

- 1) Substituição de elevadores;
- 2) Pintura externa do prédio, mudança da fachada;
- 3) Aquisição de sistema de segurança, incêndio, telefonia, esporte ou lazer;
- 4) Construção de cancha de esporte ou playground;
- 5) Paisagismo;
- 6) Aquisição de mobiliário para recepção ou outros;
- 7) Obras de reforma ou acréscimos na estrutura do prédio;
- 8) Indenizações trabalhistas (que ocorreram em data anterior ao início da locação).

Despesas Ordinárias de condomínio são aquelas necessárias à administração respectiva, especialmente: (artigo 23 XII - Lei do Inquilinato) e são devidas pelo locatário.

- 1) Salário, férias, décimo terceiro e encargos trabalhistas dos funcionários;
- 2) Consumo de gás, água, esgoto, luz (uso comum);
- 3) Limpeza, conservação e pintura das instalações e áreas de uso comum;
- 4) Manutenção de elevadores, portões, interfones, iluminação, antenas coletivas e alarmes;
- 5) Manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos, de uso comum;
- 6) Manutenção e conservação de equipamentos de uso comum, destinados à prática de esporte e lazer;
- 7) Rateios no saldo devedor, salvo se referentes a período anterior à locação;
- 8) Todas as despesas específicas para a administração do prédio.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

Como e quando se determinam as despesas do condomínio?

A cada ano, o síndico, na forma prevista na convenção, convocará uma assembleia geral ordinária dos condôminos a fim de aprovar, por maioria dos presentes, além das matérias inscritas na ordem do dia, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas, isto é, as despesas ordinárias e extraordinárias. Todas elas têm que ser previstas, não podendo haver improvisação de quaisquer despesas; todas elas têm que ser devidamente orçadas e aprovadas pela assembleia geral dos condôminos. (Lei 4591/64 art.24)

O que são despesas extraordinárias de condomínio?

São as despesas referentes às obras que interessam à estrutura integral da edificação ou à aparência interna e externa das áreas comuns, bem como as necessárias a repor condições de habitabilidade do edifício. (Art. 12, §4º da lei 4591/64).

A responsabilidade por essa modalidade de despesa é do inquilino ou proprietário do imóvel?

Cabe exclusivamente ao proprietário, e não ao inquilino.

O que são despesas ordinárias de condomínio?



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

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

De quem é a responsabilidade pelo pagamento das despesas ordinárias?

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

Quando deverá ocorrer a Assembleia Geral Ordinária?

Haverá, anualmente, uma Assembleia Geral Ordinária, convocada pelo síndico, na forma da Convenção, competindo-lhe, além das matérias inscritas na ordem do dia, por maioria dos presentes, a aprovação das verbas para as despesas do condomínio. (Artigo 1350 CC)

Quando deverá ocorrer a Assembleia Geral Extraordinária?

Sempre que houver convocação do síndico ou dos condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio. (Art. 1350, § 1º CC)

Quem deve pagar o IPTU: o proprietário ou o inquilino?

Pela lei do inquilinato, o IPTU é de responsabilidade do locador. 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.

Vazamentos: 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.

O fundo de inadimplência é devolvido ao locatário?

Se corresponder a um período anterior à locação é passível de devolução, porém se corresponder ao período presente, esta taxa é de responsabilidade do inquilino. Informe-se com seu síndico. Ao final do contrato e caso não se renove o contrato de locação, os Locatários deverão seguir as seguintes etapas para a entrega das chaves:

1. COMUNICADO DE DESOCUPAÇÃO:

Comunicar à imobiliária, mediante aviso prévio por escrito (conforme modelo sugerido), da intenção de não renovar o contrato de locação, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, atendendo o dispositivo contratual (CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA) e legal (Art. 6a. da Lei 8.245/91) sob pena de multa.

1.1: Deverá ser avisada a necessidade de desocupação do imóvel por telefone, email ou diretamente na imobiliária com pelo menos 30 dias de antecedência.

1.2: Caso o contrato ainda esteja em vigor, será calculado a multa contratual através do período proporcional que falta para a finalização do contrato.

1.3: O último aluguel será proporcional aos dias que o imóvel esteve ocupado durante o último período de aluguel.

2. PINTURA

Caso o imóvel seja entregue pintado no começo da locação, o mesmo deverá ser devolvido também com pintura nova, salvo avarias aferidas na vistoria de entrada e problemas com possíveis infiltrações. Para comodidade do locatário, a pintura poderá ser executada pela imobiliária. Se optar por essa modalidade, o locatário deverá pagar pelo valor da pintura no momento da entrega das chaves.



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

Obs.: A imobiliária dispõe de equipe terceirizada de manutenção para efetuar os reparos que se fizerem necessários na entrega do imóvel com garantia. Os orçamentos são sem compromisso e a escolha da execução ou não do serviço fica a critério do locatário, bem como os seus custos.

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 entregar as chaves para a Imobiliária providenciar a vistoria final pessoalmente. 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 receberá a rescisão do contrato.** 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, caso seja necessário o retorno do vistoriador no imóvel em questão, será cobrada uma taxa de R\$40,00 (quarenta reais) por vistoria extra.

Alerta: Se você 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: No momento da Vistoria Final, o vistoriador faz a leitura final da luz no medidor, pegando sua última conta paga e copiando a marcação atual do seu medidor de luz. De posse destes dados, o locatário deverá dirigir-se à ELETROPAULO e pedir a conta final, com desligamento e encerramento do contrato de fornecimento de energia. Este procedimento é muito importante, caso contrário a Celesc poderá continuar gerando débitos em seu nome, com inclusão nos Cadastros de Inadimplentes. O locatário receberá um número de protocolo, o qual deverá informar ao vistoriador no ato da rescisão. Apresente na Imobiliária: a negativa de débitos juntamente com o “Protocolo de Abertura de Solicitação de Serviço” solicitando o desligamento. 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.

6. 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.

7. PAGAMENTO: O acerto final de aluguel e taxas proporcionais é feito na imobiliária no ato de assinatura de Entrega de Chaves.



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

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

Sim, para que sejam apresentados os documentos solicitados e assinar a rescisão contratual, mas se preferir podemos encaminhar os documentos via e-mail para serem assinados.

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 locador 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.

Forma de cálculo:

Desocupação antes do prazo:

$\{(aluguel\ bruto \times 3) / 30\} \times \text{número de meses que faltam para completar o prazo contratual.}$

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

LIBERAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL

Estando o contrato vencido e prorrogado por tempo indeterminado, ficará isento da multa contratual, mediante entrega de aviso prévio ao locador, com antecedência mínima de 30 dias. A falta de aviso prévio de desocupação, sujeito o locatário ao pagamento de um mês de aluguel, mais encargos. (Artigo 06 da Lei do inquilinato).

Atenção:

Em repassando o imóvel locado para outrem sem o consentimento da imobiliária e do locador, 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.

Caro locatário, tome cuidado, não subloque e não empreste o imóvel, mesmo que sua intenção seja boa, porém a Imobiliária **PAULINO IMÓVEIS** afirma com experiência que em 90% (noventa por cento) das transferências não consentidas os ocupantes não pagam e deixam o locatário e fiadores com muitas dívidas.

VENDA DE IMÓVEL LOCADO

O proprietário poderá vender o imóvel a qualquer momento, mas para isso, o inquilino terá preferência na aquisição em igualdade de condições.



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

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, em datas previamente marcadas.

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

Atenção: Muitas vezes a venda é executada por outra imobiliária, porém seus direitos são os mesmos; Fique atento a falsas abordagens de venda. Em caso de dúvidas ligue imediatamente para a Imobiliária **Paulino Imóveis**.

ACORDO DE VALORES DE ALUGUEL

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.

Atenção: Revisão de aluguel e correção monetária não se confundem.

FIANÇA

A lei prevê várias modalidades de garantias locatícias, sendo as que trabalhamos:

- Fiança de pessoa física (avalista): Pessoa responsável por saldar toda e qualquer dívida que possa ocorrer durante a locação e não paga pelo locatário;
- Seguro Fiança: uma seguradora irá avaliar a sua documentação para ver se aceitam ou não segurarem a sua locação, caso aceitem, eles irão cobrar um valor (varia entre os casos) anualmente.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

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 novos prazos contratuais.

É possível locar um imóvel sem nenhum tipo de fiança? Não, salvo autorização expressa do proprietário.



Paulino Imóveis

(11) 4438-7275 / (11) 4990-0907

contato@paulinoimoveis.com

CRECI/23.007-F

www.paulinoimoveis.com

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

Estando em aberto, após 05 dias do vencimento do aluguel ou da taxa de condomínio.

Por quanto tempo o fiador responde por avaliar minha locação?

Até a entrega definitiva das chaves e todos os débitos que ocorreram neste período, artigo 39 da Lei do Inquilinato.

DETALHES FINAIS

Estas instruções objetivam uma locação tranquila. Sendo assim mantemos em harmonia a relação mantida entre você e o locador, através desta administradora, em razão da qual solicitamos sua colaboração.

Esperamos que suas expectativas sejam correspondidas, e colocamos nossa carteira de imóveis à sua disposição para futuras locações.

Esperamos ter sanado a grande maioria das dúvidas enfrentadas pelos inquilinos nos diversos períodos que compreendem a locação.

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

Lembramos que as suas dúvidas podem surgir após o horário de atendimento da Imobiliária Paulino Imóveis assim a consulta a este manual será a única forma de elucidá-las com maior rapidez.

Nem todas as situações estão contempladas no manual e algumas delas podem não ter ficado clara para todos. Portanto, neste caso, envie seus questionamentos para o e-mail contato@paulinoimoveis.com que serão respondidos o mais rápido possível.

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária Paulino Imóveis.

Recebido em: _____ / _____ / _____

LOCATÁRIO

IMOBILIÁRIA PAULINO IMÓVEIS

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA