

Seja Bem Vindo (a)!

Prezado(a) Cliente:

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



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

HORARIOS DE ATENDIMENTO

- ✓ Comercial: Segunda à Sexta das 08:30hs às 12hs e das 13:30hs às 18hs.
 - ✓ Rescisão Contratual: Segunda à Sexta das 09:00hs às 11:00hs e das 14:00hs às 17:00hs.
-

CONTATOS:

Fone: (45) 3523-1941 ou 3027-1941

Whatsapp: (45) 9 9959-5014

Site: www.rliimoveis.com.br

E-mail: rliimoveis@live.com

CHAVES E MUDANÇA

Ao receber as chaves do imóvel locado, verifique junto a Imobiliária 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 no regimento interno.

Entregue a “**Carta de Mudança**”, fornecida 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;
- ✓ É importante conhecer previamente as medidas de seus móveis, porque podem não caber no seu novo lar;

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

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.
- ✓ Verificar se o relatório de vistoria 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.
- ✓ 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 (COPEL) para mudança de titularidade e uma nova ligação de energia elétrica em nome do locatário.

VISTORIA DO IMÓVEL (ENTRADA)

Ao receber as chaves do imóvel, o locatário receberá um Laudo de Vistoria, 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 e o mesmo deverá estar nas mesmas condições ou melhores das descritas no laudo inicial.

Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar a contestação **por escrito** desta vistoria. O aceite e o recebimento sem a contestação, faz presumir a veracidade do laudo. A contestação será válida após a conferência pelo vistoriador, aceitando as alegações nela contidas, e entregue sob protocolo e assinatura.

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 são 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 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;

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.

2) BENFEITORIAS

- ✓ Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a imobiliária, solicitando prévia autorização;
- ✓ Benfeitoras não autorizadas podem caracterizar infração contratual;
- ✓ 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: Estas obras podem ser verificadas através de vistorias de rotinas realizadas pela imobiliária. É importante que o inquilino 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, as quais poderão ser retiradas pelo locatário na rescisão, contanto que não afetem a estrutura do imóvel. Exemplo:

- ✓ Alteração na pintura da fachada;
- ✓ Abertura de paredes;
- ✓ Troca de piso;
- ✓ 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.

PAGAMENTO DO ALUGUEL

- ✓ Os pagamentos devem ser efetuados através de Boleto Bancário, que lhe são enviados via e-mail, fornecido pelo locatário no momento do cadastro, ou retirados na imobiliária.
- ✓ 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;
- ✓ Em caso de pagamento em atraso, o aluguel será acrescido de multa (10%) e demais encargos financeiros (1% a.m);
- ✓ Caso não seja efetuado o pagamento em até 30 dias após o vencimento, a imobiliária ingressará com ação de cobrança e despejo, com incidência de honorários advocatícios e custas processuais.
- ✓ Taxas como: IPTU, Luz, água, Gás encanado (se houver) e Condomínio, são de inteira responsabilidade do locatário e deverão ser pagas diretamente aos prestadores de serviço, as quais deverão ser pagas pontualmente, sob pena de infração contratual sujeita a despejo.

REAJUSTES

Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice que constar em contrato. Geralmente utilizamos o IGP, o IGPM ou IPC. A soma deste índice pelo período de um ano corresponde ao percentual que atualizará o valor do aluguel.

FUNDO DE RESERVA 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 seguinte e para isso o locatário deverá fazer prova do pagamento do recibo de condomínio até o dia 20 de cada mês.

- ✓ Serão aceitos arquivos enviados por e-mail desde que se apresente também os respectivos comprovantes;
- ✓ Caso perdido o prazo do dia 20, não poderá ser feito o boleto daquele mês de aluguel. Os fundos de reservas/despesas extraordinárias respectivas serão devolvidos no próximo boleto.

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):

- ✓ Substituição de elevadores;

- ✓ Pintura externa do prédio, mudança da fachada;
- ✓ Aquisição de sistema de segurança, incêndio, telefonia, esporte ou lazer;
- ✓ Construção de cancha de 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

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

- ✓ Salário, férias, décimo terceiro e encargos trabalhistas dos funcionários;
- ✓ Consumo de gás, água, esgoto, luz (uso comum);
- ✓ Limpeza, conservação e pintura das instalações e áreas de uso comum;
- ✓ Manutenção de elevadores, portões, interfones, iluminação, antenas coletivas e alarmes;
- ✓ 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 no saldo devedor, salvo se referentes a período anterior à locação;
- ✓ Todas as despesas específicas para a administração do prédio.

Alerta:

Não será restituído qualquer valor em dinheiro no escritório da imobiliária.

DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

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 e legal (Art 6a . da Lei 8.245/91) 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 e prorrogado;

1.3) O aviso prévio é válido somente para os trinta dias antecedentes a desocupação. Caso queira desocupar tempos depois, será necessário o envio de um novo aviso prévio. Obs.: Contratos em vigor, observar a multa contratual.

2. PINTURA: Se o imóvel foi locado com pintura nova, deverá ser devolvido também com pintura nova. Ficando a cargo do locatário a escolha do prestador de serviço para realização do mesmo.

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 final pessoalmente ou por telefone, diretamente com o setor de locação, com pelo menos 3 (três) dias úteis de antecedência. Em caso de necessidade de cancelamento da vistoria é importante informar ao vistoriador designado com antecedência de 24hs. 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.

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\$100,00 (cem 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 entrega das chaves, o locatário deverá fazer a leitura final da luz no medidor, pegando sua última conta paga e copiando a marcação atual do seu medidor. De posse destes dados, o locatário deverá dirigir-se à COPEL e pedir o consumo final, com desligamento e encerramento do contrato de fornecimento de energia. Este procedimento é muito importante, caso contrário a Copel 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: as 3 últimas faturas e a conta final da luz pagas, e 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. **ÁGUA:** Se o imóvel locado tem conta individual de água, traga as 3 últimas faturas quitadas. Neste caso a imobiliária fara uma média de consumo no momento da rescisão e posterior alteração de titularidade. Obs.: Diferente da Copel, na SANEPAR, não é feito desligamento.

Se a água de seu imóvel é rateada no condomínio, não é necessário se preocupar.

7. **CONDOMÍNIO:** Traga as 3 últimas contas pagas e junte uma declaração da Administradora de que não há débitos anteriores referentes à sua unidade. Se você já está de posse da próxima conta, ainda não vencida, traga-a também no dia da entrega das chaves.

8. **IMPOSTO DE RENDA:** Sendo locatário ser Pessoa Jurídica, devem ser apresentados os DARFs de recolhimento de Imposto de Renda Retido na Fonte, devidamente quitados.

9. **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.

10. **PAGAMENTO:** O acerto final de aluguel e taxas proporcionais é feito na imobiliária. O pagamento deverá ser feito via boleto bancário ou transferência eletrônica.

Aviso Prévio de Desocupação de Imóvel Locatário ou Fidor: Imóvel:

AVISO DE DESOCUPAÇÃO

Informo que em 30 dias a contar desta data desocuparei o imóvel por mim locado e acima especificado. Assim que o imóvel estiver totalmente desocupado e em ordem conforme a vistoria inicial, marcarei a vistoria final, com dois dias úteis de antecedência, para encerramento do contrato e entrega das chaves. Estou ciente de que caso existam pendências de vistoria não poderei entregar as chaves do imóvel, e que continuarei pagando aluguel e taxas até que todas as pendências sejam resolvidas.

Nome Completo:

Telefones para Contato:

E-mail: Endereço:

Cidade:

Motivo da Desocupação:

Assinatura do Locatário ou Fidor

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.
- ✓ 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.

- Desocupação antes do prazo: Desocupando o imóvel antes de transcorrido o prazo de 12 (doze) meses, será devida multa no valor de 3 (três) vezes o valor do aluguel, calculado proporcionalmente ao tempo restante de contrato. Forma de cálculo: $\{(\text{aluguel bruto} \times 3)/12\} \times \text{número de meses que faltam para completar o prazo firmado em contrato}$.

- Sublocação: Multa + despejo imediato.

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

LIBERAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL

A) O inquilino ficará dispensado da multa contratual por desocupação antes do prazo, 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.

B) 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, sujeita o locatário ao pagamento de um mês de aluguel, mais encargos. (Artigo 06 da Lei do inquilinato).

TRANSFERÊNCIA DE INQUILINO – VENDA DE PONTO

O locador e a Imobiliária não tratam desse assunto, pois o objetivo é locar o imóvel. 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.

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.

VENDA DO IMÓVEL LOCADO

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

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. (Atenção: Revisão de aluguel e Reajuste anual não se confundem).
- ✓ Para os contratos residenciais firmados com prazo de 12 meses, o proprietário poderá solicitar revisão do valor do aluguel somente após decorridos 03 anos de locação. Para os contratos residenciais firmados com prazo de 30 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.
- ✓ Em locações por 12 meses o proprietário poderá solicitar a retomada do imóvel para uso próprio, ou de ascendentes e descendentes.

FIANÇA

A lei prevê várias modalidades de garantias locatícias, sendo as mais utilizadas:

- ✓ 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 boa forma de garantir a locação é a contratação do Seguro fiança mediante o pagamento de 10%, mensalmente sobre o valor total do aluguel. A seguradora somente aprova a contratação do seguro mediante aprovação do cadastro do locatário;
- ✓ Título de Capitalização: É a compra de um título da Capitalização no valor de aproximadamente 06 (seis) alugueres e encargos e que ficará depositado e vinculado ao contrato até a entrega das chaves;

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

DISPOSIÇÕES 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 RLI 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 email (rliimoveis@live.com) que serão respondidos o mais rápido possível.

Atenciosamente,

Equipe RLI Imóveis.