

## Seja Bem Vindo(a)!

---

Prezado(a) Cliente:

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



A **Ibiapina 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 ATENDIMENTO

- ✓ Financeiro: Segunda à Sexta das 08h às 12h e das 14:00h às 18h;
- ✓ Comercial: Segunda à Sexta das 08h às 18:30h e sábados das 08:30h às 12h.
- ✓ Rescisão Contratual: Segunda à Sexta das 08h às 12h e das 14h às 18:00h (com agendamento prévio junto ao vistoriador);

---

### CONTATOS:

Fone/Fax (85) 3261-3738

Home page: [www.ibiapinaimoveis.com.br](http://www.ibiapinaimoveis.com.br)

Financeiro / Fundo de Reserva:

[fcaldas@ibiapinaimoveis.com.br](mailto:fcaldas@ibiapinaimoveis.com.br)

Reparos: [monicavieira@ibiapinaimoveis.com.br](mailto:monicavieira@ibiapinaimoveis.com.br)

Vistoria: [monicavieira@ibiapinaimoveis.com.br](mailto:monicavieira@ibiapinaimoveis.com.br)

Comercial: [contato@ibiapinaimoveis.com.br](mailto:contato@ibiapinaimoveis.com.br)

## 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 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.  
A voltagem em Santa Catarina é 220V;



- ✓ 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 (COELCE) para mudança de titularidade e uma nova ligação de energia elétrica em nome do locatário. A imobiliária também recolhe **Procuração** do locatário, no caso deste não efetuar a transferência de titularidade para seu nome, evitando assim problemas com o locador. Havendo pendências financeiras junto à empresa concessionária nenhuma solicitação é atendida.

## 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 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.

### ***O que faço com as placas de papel e faixas da imobiliária?***

As placas de papel podem ser retiradas dos locais onde estão instaladas e jogadas no lixo que não é lixo (lixo reciclável);

Caso estejam em locais de difícil acesso, favor ligar para o telefone 3261-3738 e solicitar a retirada da mesma. As faixas são reutilizáveis, portanto, pedimos a gentileza de entrar em contato para que sejam retiradas pela imobiliária.

## 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.



Além da Vistoria, a Imobiliária fotografa todos os ambientes e acessórios do imóvel locados, facilitando assim qualquer dúvida posterior.

Este documento de vistoria deverá ser conferido no prazo máximo de 72 horas após o recebimento das chaves.

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. Não é necessário, a título de reforço, repetir os defeitos apontados na vistoria inicial.

É de suma importância que você receba e demonstre os possíveis problemas ao vistoriador da Dalton Andrade Imóveis Ltda., para que possa sinalizar ao proprietário do imóvel.

Desde que previamente agendada, o locador poderá vistoriar o imóvel locado, para observar aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações, etc.

## PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

### ***O que é contestação de vistoria?***

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

***Toda vistoria deve ser contestada?***

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

***Preciso reforçar ou salientar os defeitos do imóvel?***

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

***Por que existe a contestação?***

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

## 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



### 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:** 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;
- ✓ 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 Boleto Bancário, que lhe são enviados através dos correios ao endereço do imóvel locado – ou, eventualmente, para o endereço solicitado pelo locatário no momento do cadastramento da 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;

Se o seu boleto não chegou até o dia 30, contate urgente o Financeiro da **Ibiapina Imóveis Imobiliária Ltda.** para que possamos providenciar uma segunda via.



Solicite que o seu boleto seja encaminhado por e-mail e ajude a natureza!

### Proibições:

- ✓ Alterar o vencimento do boleto;
- ✓ Prorrogar título;
- ✓ Pagamento com cheques de terceiros;
- ✓ Pagamento com cheque pré-datado;
- ✓ Depósitos em conta corrente da empresa;
- ✓ Pagar no banco após o dia 30;
- ✓ Pagamento na imobiliária de aluguel em dia;



### Alertas:

- Em caso de pagamento em atraso, o fiador será avisado e o locatário poderá pagar o aluguel com o boleto observando a multa por atraso de aluguel vigente no contrato de locação; caso não seja efetuado o pagamento em até 30 dias após o vencimento, será registrado junto ao SERASA o não pagamento de locação;
- Com **10 (Dez)** dias de atraso, o boleto 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.
- Taxas, como COELCE (Luz), CAGECE (água), Gás encanado (se houver), IPTU e Condomínio são de inteira responsabilidade do locatário e deverão ser pagas diretamente aos prestadores de serviço. A **Ibiapina Imóveis Imobiliária Ltda.** 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 efetua tais cobranças, incidindo honorários advocatícios de 10% (dez por cento); Ao final de contrato de locação, o locatário deverá apresentar tais contas pagas.
- No primeiro pagamento do aluguel, com seu contrato iniciando dia 20, por exemplo, os 10 dias restantes até o final do mês serão computados proporcionalmente. O mesmo acontece no final do contrato.



Por motivos de segurança, não recebemos os valores de aluguel e encargos locatícios diretamente na imobiliária.

## PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

### ***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.

### ***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.

### ***Que outras taxas estarão inclusas no boleto de aluguel?***

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

### ***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.

### ***Posso pagar o IPTU à vista?***

Sim, basta solicitar ao setor financeiro da **Ibiapina Imóveis** 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?***

Entre em contato com a **Ibiapina Imóveis**. para que possamos retirá-lo. A **Ibiapina Imóveis Ltda.** é responsável por todos os carnês de IPTUS dos imóveis por ela administrados.

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

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

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

### ***Posso pagar o IPTU diretamente para a prefeitura?***

Não, a **Ibiapina Imóveis**. é a responsável por efetuar o pagamento, você pode confirmar isto pedindo o número da indicação fiscal e consultar pela página da internet da prefeitura.

## COMPREENDENDO O BOLETO

Realizando o pagamento até o vencimento:

**RECIBO DE ALUGUEL**      1ª Via      Recibo do Sacado

AV. SANTOS DUMONT, 2161 LOJA 7 - ALDEOTA  
CNPJ: 08.074.318/0001-29

Inquilino / Comprador		CPF/CGC	
Endereço		Bairro	
Proprietário(a)(s)		CPF/CGC	
Número 000021176	Vencimento 01/05/2013	Dt. Emissão 23/05/2013	Carência até via 01/05/2013
Reajuste 22/08/2013	Mora / Dia (R\$) 0,16	Multa (R\$) 48,29	
Tipo	Descrição	Data	Valor (R\$)
(+)	ALUGUEL	04/2013	482,94
(+)	TAXA COBRANCA BANCARIA	04/2013	2,95
(+)	IPTU	04/2013	34,80
Este recibo não quita débitos anteriores		Parcela base (R\$) 482,94	Desconto (R\$) 0,00
		Total (R\$) 520,69	
		Encargos (R\$)	
		Total a pagar (R\$)	
Nome do Cedente IBIAPINA IMÓVEIS IMOBILIÁRIA LTDA		Agência/Código Cedente 0919.870.00000433.0	Nosso número 8200021176-6
Caixa Econômica Federal		Via do Sacado - Autenticação Mecânica	
Caixa Econômica Federal   104-0   10498.20002 21176.091987 70000.004336 8 56850000052069			
Local de Pagamento Casas Lotéricas, Agência da CAIXA e Rede Bancária		Vencimento 01/05/2013	
Cedente IBIAPINA IMÓVEIS IMOBILIÁRIA LTDA		Agência / Código do Cedente 0919.870.00000433.0	
Data do documento 23/05/2013	Nº do Documento 000021176	Espécie Doc. R\$	Aceite L000910/2011
Uso do Banco Carteira SR	Esporte Moeda R\$	Contrato L000910/2011	Nosso Número 8200021176-6
Texto de Responsabilidade do Cedente		(-) Desconto	
Após 01/05/2013 cobrar multa de R\$ 48,29		(-) Outras Deduções / Abatimento	
Após 01/05/2013 cobrar juros de mora de R\$ 0,16 ao dia.		(+/-) Mora / Multa / Juros	
Não receber após 31/05/2013		(+/-) Outros Acréscimos	
Após dia 10 do Venc.cobrar + 10% sobre o Total a Tit. Honor.		(+/-) Valor Cobrado	
Sacado		CPF: 275.610.703-49	

Ficha de Compensação  
Autenticação Mecânica



**Atenção para o pagamento após o vencimento!**

Após o dia 30, o pagamento só poderá ser realizado através de boleto emitido pelo nosso Setor Jurídico.



## 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.

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 boleto de aluguel virá todo mês a mensagem com a data do vencimento do contrato. É nesta data que ocorrerá o reajuste de aluguel.

### ***Quanto será o percentual aplicado?***

A **Ibiapina Imóveis**, 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.**

## CONDOMÍNIOS

*Este item só interessa a quem mora em 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.

Caso ocorra algum problema com o recebimento dos boletos, a imobiliária deve ser contatada, no telefone (85) 3261.3738, para procurar as soluções cabíveis, evitando o atraso de taxas condominiais e conseqüente cobrança de multas pela administradora de condomínio.

Caso o primeiro mês do aluguel seja 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 aceitos comprovantes de agendamento, somente comprovantes de pagamento.




## 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 das 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.

-  **Atenção:**
- ✓ Não será restituído qualquer valor em dinheiro no escritório da imobiliária;
  - ✓ Serão aceitos fax com a autenticação do banco ou comprovante de pagamento avulso, desde que legíveis;
  - ✓ 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 refeito o boleto daquele mês de aluguel.
  - ✓ As despesas extraordinárias respectivas serão devolvidos no próximo boleto.

 **ALERTA:**

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.

### 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).

### 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.

- 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.

### Por que pagar prêmio de 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 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 – e cobertura de conteúdo – em favor do locatário.

Além da cobertura de conteúdo, em valor proporcional ao de avaliação do imóvel, o locatário ainda beneficia-se de serviços de assistência 24h, que podem ser acionados em caso de sinistro e/ou manutenção, entre eles: encanador, vidraceiro, chaveiro, serralheiro, conserto de porta e fechadura, limpeza, serviços hidráulicos, eletricitista, pedreiro, marceneiro e pintor.

## PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

### ***Em condomínios, quem paga as despesas, multas e taxas? Inquilino ou proprietário?***

Depende. Seguem alguns exemplos.

### ***Como e quando se determinam as despesas do condomínio?***

A cada ano, o síndico, na forma prevista na convenção, convocará uma assembléia 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 assembléia 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?***

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 Assembléia Geral Ordinária?***

Haverá, anualmente, uma Assembléia 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 Assembléia Geral Extraordinária?***

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

### ***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.

**O síndico paga taxa de condomínio?**

Depende do que dispuser a convenção. Na prática, é mais comum a convenção prever que todos os condôminos paguem pelas despesas condominiais.

**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 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.

**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 6<sup>a</sup>. 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. 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.

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 marcar a vistoria final pessoalmente ou por telefone (85)3261-3738 diretamente com o setor de vistorias, 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\$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 COELCE e pedir a conta final, **com desligamento e encerramento do contrato de fornecimento de energia**. Este procedimento é muito importante, caso contrário a COELCE 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, no momento da vistoria final, o vistoriador faz a leitura do medidor. O locatário deverá dirigir-se até a CAGECE e solicitar a “Conta Eventual”. Obs.: Diferente da COELCE, na CAGECE 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 Cia. 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. **MANUTENÇÕES EXTRAS:** Notas fiscais de manutenções realizadas nos aquecedores durante o período de locação, a mesma de 06 (seis) em 06 (seis) meses, caso tenha no imóvel; Revisão no motor de piscina, hidromassagem, caso o imóvel possua, a ser realizado por técnico especializado.
9. **IMPOSTO DE RENDA:** Sendo locatário ser Pessoa Jurídica, devem ser apresentados os DARFs de recolhimento de Imposto de Renda Retido na Fonte, devidamente quitados.
10. **IPTU:** Sendo locatário Pessoa Jurídica e o imóvel locado tenha sido uma casa com alteração de finalidade para uso Comercial, informar na Prefeitura a saída do imóvel, bem como solicitar o retorno para fins residenciais, afim de que a taxa do IPTU passe a vigorar com menor valor para o proprietário. Entregar o protocolo ao vistoriador.
11. **SECRETARIA DA FAZENDA:** No caso de locatário Pessoa Jurídica, entregar o comprovante de transferência de endereço, ou baixa na Secretaria da Fazenda.
12. **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.
13. **PAGAMENTO:** O acerto final de aluguel e taxas proporcionais é feito através de boleto bancário emitido pela imobiliária que deverá ser quitado no ato da rescisão.



## Aviso Prévio de Desocupação de Imóvel

Código do contrato:

### Locatário ou Fiador:

Nome Completo:	
Telefones para Contato:	E-mail:

### Imóvel:

Endereço:	Cidade:
Motivo da Desocupação: <input type="checkbox"/> Valor do Aluguel <input type="checkbox"/> Mudança de Cidade <input type="checkbox"/> Compra de Imóvel Próprio <input type="checkbox"/> Estado do Imóvel <input type="checkbox"/> Outros – Especificar: _____	

## 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.

### Recibo:

Assinatura do Locatário ou Fiador	Recebido por ibiapina Imóveis em:
	Assinatura ibiapina Imóveis:

## PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

### **Posso enviar outra pessoa para acompanhar a vistoria?**

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

### **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.



### **Alertas:**

- ✓ Consulte sempre a imobiliária antes de realizar a venda ou transferência de locatários.
- ✓ Desocupando o imóvel antes de transcorrido o prazo de **12 (doze) meses**, será devida multa no valor de 4 vezes o valor do aluguel, calculado proporcionalmente ao tempo restante de contrato.

### **Forma de cálculo:**

Desocupação antes do prazo:



$\{(\text{aluguel bruto} \times 4) / 12\}$  x número de meses que faltam para completar o prazo firmado em contrato.

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

## LIBERAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL

A) O inquilino ficará dispensado da multa contratual se a devolução do imóvel decorrer de transferência de emprego, pelo seu empregador, privado ou público. Deve-se notificar por escrito o locador com prazo mínimo de trinta dias de antecedência, com apresentação da carta de transferência fornecida pela empresa.

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, sujeito 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.

Caro locatário, tome cuidado, não subloque e não empreste o imóvel, mesmo que sua intenção seja boa, porém a **Ibiapina 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 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 extingui-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 **Ibiapina Imóveis**.

## 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 correção monetária não se confundem.





### Locações Residenciais

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 15%, 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 08 (oito) alugueres e encargos e que ficará depositado e vinculado ao contrato até a entrega das chaves;
- ✓ **Caução de Imóvel:** O locatário poderá oferecer um imóvel quitado como garantia da locação. Esse procedimento passa pelo registro de imóvel e tem custo semelhante a de uma escritura. Dica: é sempre bom consultar a **Ibiapina Imóveis**. sobre esses procedimentos de garantias.

## 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 **Ibiapina 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 [fcaldas@ibiapinaimoveis.com.br](mailto:fcaldas@ibiapinaimoveis.com.br) que serão respondidos o mais rápido possível.

Atenciosamente,

**Equipe Ibiapina Imóveis.**

Recebido em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Assinatura:

\_\_\_\_\_  
Locatário

\_\_\_\_\_  
Representante da Imobiliária

Nome:

\_\_\_\_\_

Nome:

\_\_\_\_\_