

2017



MANUAL DE LOCAÇÃO

Imóvel SLZ
SUMÁRIO

A Imóvel SLZ desenvolveu este manual com o intuito de nortear a locação firmada junto a nossos clientes, tomando como base diretrizes contratuais e a Lei do inquilinato (Lei nº 8.245/91).

Temos a convicção de que a transparência nesta prestação de serviço, fará toda a diferença num relacionamento harmônico e duradouro.

SUMÁRIO

BEM VINDO.....	4
HORÁRIO DE ATENDIMENTO	5
CONTATO GERAL	5
CANAL DE ATENDIMENTO PROPRIETARIO / LOCATÁRIO	5
QUEM SOMOS	6
RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO	7
RESPONSABILIDADE DO INQUILINO	8
ANTES DE MUDAR	8
CHAVES E MUDANÇA	8
OCUPAÇÃO DO IMÓVEL	9
PERGUNTAS E RESPOSTAS	10
VISTORIA DE ENTRADA.....	11
PERGUNTAS E RESPOSTAS	12
REPAROS E MANUTENÇÕES	13
DURANTE A LOCAÇÃO	13
MANUTENÇÃO IMÓVEL DE RESPONSABILIDADE DO INQUILINO	13
DICAS GERAIS.....	15
PREVENÇÃO PARA A DENGUE.....	15
BENFEITORIAS.....	17
VIA DO BOLETO / RECIBO DE ALUGUEL.....	18
COMPREENDENDO O BOLETO/RECIBO DE ALUGUEL.....	19
PAGAMENTO DE ALUGUEL E ASSESSÓRIOS	20
PERGUNTAS E RESPOSTAS	21
ORIENTAÇÃO SOBRE O CONDOMINIO.....	22
VEJA O QUE NÃO É RESTITUIDO	23
PERGUNTAS E RESPOSTAS	24
SEGURO INCENDIO	25

REAJUSTE DE ALUGUEL	26
RENOVAÇÃO DE CONTRATO	27
LOCAÇÃO RESIDENCIAL	27
LOCAÇÃO COMERCIAL.....	28
RETOMADA DO IMÓVEL PELO PROPRIETÁRIO.....	28
PERGUNTAS E RESPOSTAS	29
DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.....	30
COMUNICADO DE DESOCUPAÇÃO.....	30
PINTURA DO IMÓVEL	31
VISTORIA DE SAÍDA DO IMÓVEL	31
CONDIÇÕES PARA ENTREGA DAS CHAVES	32
PERGUNTAS E RESPOSTAS	36
AGENDAMENTO PARA A RESCISÃO NA IMOBILIÁRIA.....	37
OBRIGAÇÕES APÓS A QUITAÇÃO DO CONTRATO	38
PERGUNTAS E RESPOSTAS	38
MULTAS CONTRATUAIS.....	39
TRANSFERENCIA DE INQUILINO	40
VENDA DO IMÓVEL LOCADO	41
MODALIDADES DE FIANÇA.....	42
PERGUNTAS E RESPOSTAS	43
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	44



Caro (a) Cliente,

Obrigado pela confiança ao optar na escolha da nossa empresa!

Queremos continuar a contribuir na busca do melhor resultado para você, a fim de lhe garantir o conforto e segurança durante toda a locação.

Compartilhar com você este manual é sinônimo de evidenciar a seriedade, imparcialidade, honestidade na prestação do nosso serviço. Queremos ser o seu facilitador, ou melhor, buscando sempre o ponto de equilíbrio entre as partes envolvidas, com intuito de atender suas expectativas.

Por fim, desejamos que este manual, possa esclarecer o quanto é satisfatório tê-lo conosco, bem como o funcionamento da nossa prestação de serviço, e acima de tudo, possa lhe esclarecer seus direitos e obrigações.

Sua opinião será sempre bem-vinda. Opine e sugira dicas ou alterações para as próximas edições deste Manual de Locação através do E-mail: atendimento@imovelslz.com.br.

Conte conosco sempre que precisar!

Horário de Atendimento

COMERCIAL:

Segunda à Sexta das 08:30h às 18:30h, sábado das 09:00h às 17:00h

ATENDIMENTO LOCATÁRIO OU PROPRIETÁRIO:

Segunda à Sexta das 08h às 18:30h e nos sábados das 09:00h às 12:00h.

FINANCEIRO:

Segunda à Sexta das 08:00h às 18:00h;

RESCISÃO CONTRATUAL:

Segunda à Sexta das 08:30h às 18:00h (com agendamento prévio).

CANAL DE ATENDIMENTO UTIL

Atendimento geral	
Contestação de vistoria de entrada	 (98) 98828-8940
Devolução de taxa de condomínio	
Reclamações	
Sugestões	 (98) 982565996 
Segunda (2ª) via de boleto	
Vistoria de saída do imóvel	
WebSite: www.imovelslz.com.br	
Fanpage: https://www.facebook.com/imovel.slzma/	
Grupo de Negócios Imobiliário: https://www.facebook.com/groups/283131445353980/	
E-mail: atendimento@imovelslz.com.br	

QUEM SOMOS



Uma empresa especializada na locação de imóveis na grande Ilha de São Luís, com serviço diferenciado para estrangeiros ou funcionários transferidos de outras empresas. E de um modo geral administração de imóveis, avaliação, compra e venda. Estamos no mercado desde 2008, tempo em que a qualidade de nosso trabalho consolidou nosso nome. Neste período, nos fortificamos e mudamos de tamanho, mantendo nosso compromisso de qualidade.

👍 👍 👍 Curta nossa Fanpage e aproveite nossas ofertas:

<https://www.facebook.com/imovel.slzma/>



NOSSA MISSÃO

A Imóvel SLZ tem a missão de Vender, Alugar e Administrar imóveis desenvolvendo relações sólidas com clientes garantindo a satisfação através de um trabalho alicerçado em honestidade e transparência, objetivando sempre a satisfação total dos clientes, baseada na solidez de conhecimento e comprometimento com as responsabilidades propostas.



NOSSA EQUIPE

A Imóvel SLZ possui uma equipe de profissionais capacitados para atuar com eficiência e gerar os melhores negócios para você.



RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO

- Entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina: torneiras e parte elétrica funcionando, portas e janelas que abrem e fecham corretamente, telhado sem goteiras, estrutura sem infiltrações ou rachaduras que comprometam a segurança do morador.
- Responder pelos vícios ou defeitos que antecederam a locação.
- Participar ao locatário, através do termo de vistoria, a descrição do estado do imóvel, relatando de forma expressa os defeitos apresentados pelo mesmo.
- Informar que no momento da locação, a voltagem em toda a residência, inclusive nas tomadas existentes no imóvel, é de 220 volts, e que se houverem tomadas com voltagem diferente, estarão identificadas com etiqueta própria.
- Responsabilizar-se pelo pagamento das taxas de administração imobiliária e de intermediações, além de delegar o contrato com o locatário exclusivamente à administradora.
- Arcar com as despesas extraordinárias de condomínio.
- Enquanto estiver alugado, deve ser garantido ao locatário o uso pacífico do imóvel locado e mantido a sua forma e o seu destino.



RESPONSABILIDADES DO INQUILINO



ANTES DE MUDAR

- **Energia Elétrica:** A imobiliária disponibilizará o número da unidade consumidora devendo o inquilino dirigir-se a uma unidade da CEMAR, de posse do contrato de locação e documento de identidade a fim de transferir a titularidade e solicitar uma nova ligação de energia elétrica. Para obter informação sobre o endereço da unidade de atendimento mais próximo, entrar em contato com a CEMAR pelo telefone: 116 ou se direcionar a agência mais próxima.
- **Água:** A Imobiliária disponibilizará o número da Matrícula para o inquilino dirigir-se a uma unidade da CAEMA, de posse do contrato de locação e documento de identidade a fim de solicitar a transferência de titularidade e uma nova ligação de água. Para obter informação sobre o endereço da unidade de atendimento mais próximo, entrar em contato com a CAEMA pelo telefone: 0800 701 0195 ou se direcionar a agência mais próxima.
- **Gás:** O inquilino deverá verificar junto a portaria como é feito o abastecimento de gás, se o mesmo é feito diretamente pelo condomínio.
- **Revisão do Aquecedor:** é obrigação do locador entregar revisado para o inquilino no início do contrato de locação e deverá receber da mesma forma na desocupação do imóvel



CHAVES E MUDANÇA

Adeque o prazo de entrega de seus móveis com a entrega das chaves pela imobiliária.

Ao receber as chaves do imóvel locado e quando estiver situado em condomínio de casas ou de apartamentos, verifique junto à Administradora do Condomínio os procedimentos necessários para efetuar a mudança, pois a mesma 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 ou para Administradora do Condomínio, informe-se sobre os procedimentos necessários.

Efetue o pagamento da taxa de mudança pagando a respectiva na entrada e na saída do imóvel.

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

Para sua segurança recomendamos efetuar a troca dos segredos das fechaduras externas.

Abrir os registros de água e ligar a chave geral da energia.

Verificar se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma de seus aparelhos. A voltagem no Maranhão é 220V. Fique atento se tiver alguma tomada estiver marcada com voltagem de 110V. Ideal mantê-la coberta com protetores próprios.

Testar as tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros e se houver algum problema relatar urgentemente para a ao atendimento da 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.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

- *Na mudança, riscamos a pintura do prédio, o que fazemos?*

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 com autorização prévia do proprietário. Você deverá repor o azulejo na entrega do imóvel. Cuidado com canos hidráulicos e elétricos.

- *Minha empresa utiliza equipamentos ou, meus eletros são mais potentes e 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 988288940 ou e-mail: atendimento@imovelslz.com.br 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 DE ENTRADA



Ao receber as chaves do imóvel, o locatário deverá fazer a conferência do 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.

O aceite e o recebimento do imóvel sem contestação faz presumir a veracidade do laudo.

Este documento de vistoria deverá ser conferido no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, após o recebimento das chaves. Em caso de alguma divergência, você deverá apresentar uma contestação dentro deste prazo dos 05 (cinco) dias por e-mail para: atendimento@imovelslz.com.br, com fotos anexas.

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

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

A contestação será válida somente após o aceite do locador, e se for necessário à conferência pelo vistoriador, é de suma importância que você o receba e demonstre os possíveis problemas, para que o mesmo possa sinalizar ao proprietário a veracidade apresentada pelo locatário. Neste caso, será necessário um aditamento ao laudo de vistoria do estado em que se apresenta ou então, o devido conserto.



Imóvel SLZ

O seu sonho está aqui!

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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

- *O que é contestação de vistoria?*

São as divergências encontradas por você analisando a vistoria de entrada elaborada pelo vistoriador.

- *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 de algum detalhe não ter sido relatado no Laudo ou ainda que não tenha sido possível o teste no momento da vistoria.

REPAROS E MANUTENÇÕES



DURANTE A LOCAÇÃO

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

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.

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

- Manutenção das torneiras, registros, válvulas, banheiras e outros.
- Vazamento na hidra (troca de reparo) ou descarga, sifões 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 das caixas d'água.
- Manutenção de calhas, em hipótese de troca, são de responsabilidade do proprietário.
- Manutenções extras: Revisão no motor de piscina, hidromassagem, caso o imóvel possua, a ser realizado por técnico especializado. Apresentar ao término da locação comprovantes de revisão durante o contrato.
- Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;



Imóvel SLZ

O seu sonho está aqui!

- Manutenção de aquecedores: Deverá ser revisada conforme manual do fabricante. Para sua segurança siga as orientações prestadas por eles. Ao término do contrato será solicitado as notas fiscais dessas revisões.
- Reparos em portões, interfonos, alarmes, cerca elétrica e câmeras de vigilância.
- Piso -> deverá ser substituído se inquilino quebrar, manchar e ainda se for de madeira, molhar ou estufar pelo mau uso;
- Conservação e limpeza do jardim e piscinas.
- Manutenção de armários, ventiladores, exaustores e aparelhos de ar-condicionado.
- Animais no imóvel ou nas áreas externas - fica o inquilino obrigado a efetuar a troca de portas, piso ou carpete, mantendo a mesma qualidade e cor, ou lixar os tacos ou assoalhos, bem como em estofados, caso apresentem arranhaduras, manchas, ou se houver mau cheiro, trocar também o tecido. Recolocar grama em ordem, reparar muros, paredes externas, providenciando a pintura dos mesmos.
- Em caso de necessidade de quebra de paredes, pisos ou consertos estruturais nas partes elétricas, hidráulicas ou telhado, mediante prévia autorização do proprietário para realização da reforma. Salvo se o dano tiver sido ocasionado pelo mau uso do locatário.
- Ao sair para viagem é de responsabilidade do inquilino fechar os registros de água, gás e de preferência retirar os aparelhos eletrônicos da tomada. Em caso, de vazamento ou queima de eletrônicos o locatário será responsabilizado por mau uso.
- Atentar para as duchas higiênicas, estas devem manter-se sempre com o registro fechado, pois costumam estourar e causar grandes vazamentos de água.



Imóvel SLZ

O seu sonho está aqui!

DICAS GERAIS



PREVENÇÃO PARA A DENGUE

1) DEPOSITOS E LIXEIRAS



Pneus usados: furar e encaminhar para a reciclagem sempre que possível; se utilizados como brinquedos infantis faça um furo na parte inferior; se ainda utilizáveis guarda-los secos e cobertos.

Vasilhame a ser descartado (casca de coco, latas de refrigerantes, copo plástico), garrafas, embalagens, etc.: furar, amassar, cortar, picar, etc. de maneira que não se transformem em recipientes nos locais finais de depósito.

Imóvel SLZ

2) DENTRO DE CASA



Vasos com flores cortada: trocar a água e lavar o recipiente 2 vezes por semana.

Pratinhos em vasos de plantas: mantê-los secos ou preencher com areia.



Latas, garrafas, frascos em geral, vidros: guardar somente o que for realmente necessário e sempre virado para baixo.

3) NACOZINHA



Ralos com pouco uso: mantê-los isolados com um filme plástico, jogar água sanitária 2 vezes por semana.

Filtros e recipientes para água: lavar com bucha regularmente e mantê-los tampados.

Bandeja de coleta de água de geladeira: manter seca e lavar regularmente.



Água mineral retornável: lavar sempre que trocar o garrafão.

4) NO BANHEIRO



Caixas de descarga, vasos sanitários e ralos com pouco uso: mantê-los sempre bem limpos e jogar água sanitária 2 vezes por semana.

5) ANIMAIS DOMESTICOS



Cães, gatos, passarinhos: diminuir o número de bebedouros, escová-los quando trocar de água.

Procedimentos para reparos urgentes no imóvel, em eletros, aquecedores de água e manutenções estruturais (vazamentos ou infiltrações, etc.)

- Em caso de necessidade de manutenção no imóvel, que seja de responsabilidade do locador, levar imediatamente ao conhecimento da imobiliária para que esta possa verificar a gravidade do problema e após, autorizado pelo proprietário providenciar o devido reparo.



Imóvel SLZ

O seu sonho está aqui!

- A manutenção estrutural, troca de aquecedores de água ou em eletros dependem de autorização expressa do proprietário e da disponibilidade dos prestadores de serviço, tanto para o início do conserto e previsão da finalização, já que são terceirizados.
- O aquecedor foi entregue revisado conforme etiqueta colocada no aparelho, entretanto poderá no decorrer do contrato estar sujeito a apresentar problemas normais inerentes ao aparelho. Nestes casos devido ao procedimento necessário a convocação do técnico, estará sujeito a disponibilidade da assistência técnica autorizada e aprovação de orçamentos pelo proprietário, quando estes não forem de mal uso pelo locatário.



BENFEITORIAS

Imóvel SLZ

- O inquilino não deve executar benfeitoria sem antes solicitar a Imobiliária a prévia autorização do proprietário;
- Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual;
- As benfeitorias dependem da autorização por escrito do proprietário do imóvel e não da imobiliária;
- As benfeitorias não serão restituídas pelo proprietário ao final da locação, salvo as previstas em contrato:

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

BENFEITORIAS UTEIS

- 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 ou retenção do imóvel ao término da locação. Exemplos: Box no banheiro, colocação de fechaduras extras, grades, alarme, etc.



VIA DE BOLETO / RECIBO DE ALUGUEL

Os pagamentos devem ser efetuados através de Boleto Bancário, que lhe são enviados pelo Banco através dos correios ao endereço do imóvel locado e, para o endereço de e-mail informado pelo locatário no momento do cadastramento da locação. O inquilino deverá cadastrar o e-mail: atendimento@imovelslz.com.br como confiável na sua conta de e-mail, para que o envio do seu boleto não entre como lixo eletrônico (Spam) e assim, receber seu boleto antecipado evitando transtornos.

O inquilino poderá entrar no site www.imovelslz.com.br e tirar a segunda via. Ou ainda entrar no site do Banco do Brasil, que envia os boletos, mas para essa opção é necessário solicitar o número bancário junto a ao atendimento da imobiliária.



Imóvel SLZ

O seu sonho está aqui!

Entretanto, se até o dia do seu vencimento caso não esteja com seu boleto para pagamento, contate urgente ao atendimento da imobiliária.

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

COMPREENDENDO O BOLETO

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02933.440006 00000.011171 7 69690000103000						Recibo de Entrega	
Nome do Beneficiário/CNPJ/CPF PORTELA ASSESSORIA E SERVICOS LTDA - CNPJ: 24.683.878/0001-37				Agência / Código do Beneficiário 03650-1 / 47424-X			
Pagador/CNPJ/CPF VALDELICE FERREIRA DA SILVA - CPF: 342.704.423-87				Nosso-Número 29334400000000011			
Data de Vencimento 05/11/2016	Nr Documento 03/01	Espécie DM	Moeda R\$	Valor do Documento 1.030,00			
Recebemos o boleto com estas características.		Assinatura		Data da Entrega		Nome	
Local do Pagamento Pagável em qualquer banco até o vencimento. Após, atualize o boleto no site bb.com.br							
BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02933.440006 00000.011171 7 69690000103000						Recibo do Pagador	
Local do Pagamento Pagável em qualquer banco até o vencimento. Após, atualize o boleto no site bb.com.br							
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço VALDELICE COND. AGUA BRANCA I - BLOCO IV - AP 403 - PQ SHALOM 65072-570 - SAO LUIS - MA							
Sacador / Avalista:							
Nosso-Número 2933440000000001	Nr Documento 03/01	Data de Vencimento 05/11/2016	Valor do Documento 1.030,00	(-) Valor Pago			
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço PORTELA ASSESSORIA E SERVICOS LTDA - CNPJ: 24.683.878/0001-37 RUA JANSEN PACO 13 - SAO LUIS/MA - 65051-190							
Uso do Banco	Carteira 17 / 19	Espécie R\$	Quantidade	Valor			
Agência / Código do Beneficiário 03650-1 / 47424-X						Data Processamento 22/10/2016	
Instruções de Responsabilidade do Beneficiário Juros.....: 1,00% ao mês - (R\$ 0,34 ao dia) Multas.....: 10,00% após 1 dia corrido do vencimento Protesto...: 20 dias corridos a partir do vencimento Referente a Aluguel do Imóvel no Cond Água Branca I - Bl 04 - Ap 403 Período de Locação: 01/05/2016 a 01/05/2017 Reajuste do Aluguel efetuado pelo IGPIM anualmente						Espécie DOC DM	
						Data do Documento 22/10/2016	
						Aceite N	
						(-) Desconto / Abatimento	
						(+) Juros / Multa	
						(-) Valor Cobrado	
Este recibo somente terá validade... com a autenticação mecânica ou acompanhado do recibo de pagamento emitido pelo banco. Recebimento através do cheque nº do banco Esta quitação só terá validade após o pagamento do cheque acima pelo banco do pagador.						Autenticação Mecânica	





Imóvel SLZ

O seu sonho está aqui!

A imobiliária por motivos de segurança, não recebe aluguel na sede, você poderá efetuarlo no banco ou por internet.

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.

Após o vencimento, não poderá mais ser pago esse boleto no banco;

Então, caso tenha perdido o prazo para pagamento você precisa entrar no site (www.imovelslz.com.br), clicar no menu Acesso Rápido \ 2ª via de Boleto e seguir as instruções ou ligue para lhe enviarmos por e-mail, caso tenha tido dificuldades.

Taxas como: IPTU, luz, água, gás encanado e condomínio são de inteira responsabilidade do inquilino. A taxa de condomínio, o IPTU, seguro incêndio e Cci serão lançados junto com o boleto de aluguel.



As taxas de Luz, água e gás encanado deverão ser pagas diretamente às concessionárias.

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

PAGAMENTO DO ALUGUEL E ASSESSÓRIO

- *Posso solicitar o boleto de cobrança para outro endereço?*

Sim, isto é possível, basta formalizar o pedido junto ao atendimento da imobiliária, indicando o novo endereço de envio. Entretanto, só é possível enviar para um único endereço, não será enviada para dois.

- *Vou viajar como faço para pagar o aluguel?*

Avise previamente ao atendimento da imobiliária:

E-mail: atendimento@imovelslz.com.br ou pelo telefone: 98-988288940

Você pode entrar no site e imprimir a 2ª via ou 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 condomínio, o IPTU, seguro incêndio, seguro fiança e outros contratados.

- *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.

- *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.

ORIENTAÇÃO SOBRE O CONDOMÍNIO

- Este item só interessa a quem mora em condomínio.
- Tão logo que o contrato de locação chega à imobiliária assinado, a Administradora do Condomínio é informada e os boletos das taxas de condomínio são encaminhados, diretamente para a caixa de correspondência do imóvel locado.
- Caso ocorra algum problema com o recebimento do boleto de condomínio, favor entrar em contato com a administradora do condomínio para solicitar 2ª. via do boleto, evitando o atraso de taxas condominiais e consequente cobrança de multas pela administradora de condomínio.
- No caso de inadimplência a Imóvel SLZ poderá incluí-la no boleto de aluguel com devidas multas e recolhidas junto à Administradora do Condomínio.
- A Imóvel SLZ 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. Neste caso, o departamento jurídico também é acionado e efetua tais cobranças, incidindo honorários advocatícios de 20% (dez por cento) em cobranças amigáveis.
- Por motivos de segurança, não recebemos os valores de aluguel e encargos locatícios diretamente na imobiliária.



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, interphones, 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 ao período anterior à locação;
- Todas as despesas específicas para a administração do prédio.



PERGUNTAS E RESPOSTAS

- *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 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 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 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.

- *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)

- *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.

SEGURO INCÊNDIO



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 oferecem cobertura contra perdas e danos no imóvel – em favor do proprietário – e cobertura de conteúdo – em favor tanto do proprietário, quanto do locatário, porém são os mesmos que dirão qual é o percentual que será do proprietário e qual percentual será do inquilino.

Além da cobertura de seguro incêndio, em valor proporcional ao de avaliação do imóvel, o locatário ainda se beneficia de serviços de assistência 24h, que podem ser acionados em caso de sinistro e/ou manutenção, entre eles: encanador, chaveiro, serviços hidráulicos, eletrodomésticos de linha branca e eletricista.

REAJUSTE DE ALUGUEL



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.

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 ou quando, na hipótese de defasagem, atualização de valores mais próximos do mercado.

Ambas as situações, mediante aditamento do contrato e deverá ser assinado (inclusive pelo fiador), e se renova conforme acordado entre as partes (mínimo de um ano).

Imóvel SLZ

ATENÇÃO: todo e qualquer acordo deverá ser assinado pelos fiadores e locatários, devendo ser reconhecido firma por verdadeiro.





LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Será enviado e-mail ao locatário para saber se há interesse na renovação do contrato de locação.

Nos casos de contratos celebrados inicialmente por 12 meses, será renovado o prazo com atualização do valor pelos índices de lei.

Para os contratos residenciais firmados com prazo de 12 meses, o proprietário poderá solicitar revisão do valor do aluguel somente após decorridos 2 (dois) 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.

A revisão tem por escopo adequar o valor do aluguel ao de mercado, não se confundindo com o reajuste do mesmo valor, que se faz necessário, periodicamente, em razão da perda do poder aquisitivo da moeda.

Pode ser obtida, a todo tempo, por acordo dos interessados, ou, em caso de divergência, a cada triênio, através de decisão judicial, mediante a propositura, por qualquer daqueles, de ação revisional.

Quando fechada a renovação, serão atualizados novamente o cadastro do inquilino, fiador e da matrícula do imóvel que afiança a locação. Salvo em contrário, do que foi contratado entre locador e imobiliária.

Será encaminhado aditivo ou contrato de locação para renovação ao locatário do imóvel, este documento deve ser assinado pelo locatário e fiador, exceto nos casos de seguro fiança, título capitalização, caução.



LOCAÇÃO COMERCIAL

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.

Imóvel SI 7

ATENÇÃO: Revisão de aluguel e Reajuste de Lei não se confundem.

RETOMADA DO IMÓVEL PELO PROPRIETÁRIO

locação, conforme determina o artigo 4º da Lei 8.245/91, nem mesmo para uso próprio, descendente ou ascendente.

Somente quando o contrato de locação passar a vigorar por tempo indeterminado é que o locador poderá solicitar sua retomada, quer seja a locação residencial ou comercial.

Na locação comercial não é preciso justificar o motivo do pedido de retomada, motivo pelo qual denominamos isso de denúncia vazia.

Na locação residencial com contrato escrito e prazo igual ou superior a trinta meses, o locador também não precisa fundamentar o pedido de desocupação (artigo 46 da Lei 8.245/91).

Já, na locação residencial com prazo inferior a trinta meses, o locador necessitando do imóvel somente poderá requerer a desocupação de forma motivada, e desde que preencha os requisitos do artigo 47 da Lei 8.245/91.

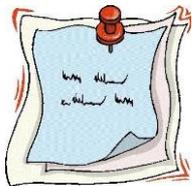
Contudo, se o contrato residencial foi celebrado por menos de trinta meses, mas o inquilino já estiver no imóvel há mais de cinco anos, o pedido de retomada pode ser feito de forma imotivada.

- Vocês avisam quando ocorrerá o reajuste de aluguel?

Não será informado, pois conforme contrato de locação o reajuste ocorrerá na periodicidade mínima permitida pela legislação, ou seja, a cada 12 meses.

- Quanto será o percentual aplicado?

A Imóvel SLZ não tem como lhe adiantar o valor a ser reajustado, porém poderemos lhe fornecer uma perspectiva dos recentes reajustes aplicados. Para saber, basta manter contato para ao atendimento da imobiliária.



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

DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Pela desocupação antecipada ou ao final do contrato e caso não se renove o mesmo, os Locatários deverão seguir as seguintes etapas para a entrega das chaves:

COMUNICADO DE DESOCUPAÇÃO

O inquilino deverá comunicar expressamente a Imobiliária, com 30 (trinta) dias de antecedência (CONFORME MODELO SUGERIDO) a sua intenção de desocupar o imóvel locado, quer esteja o contrato vigorando por tempo determinado ou não, período esse que será utilizado para repor o imóvel nas condições especificadas no relatório de vistoria de entrada.

Imóvel SLZ

MODELO: Aviso Prévio de Desocupação de imóvel

Código do Imóvel:

Locatário ou Fiador:

Nome Completo:

Telefones para Contato:

E-mail:

Imóvel:

Endereço:

Motivo da 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 vistoria inicial, marcarei a vistoria, com 3 (três) 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 as pendências sejam resolvidas.

Atenciosamente

Fulano de tal.

Contratos em vigor observar a multa contratual.

O envio do aviso prévio de desocupação deverá ser enviado e-mail para ao atendimento da imobiliária.

É fundamental a confirmação desse recebimento pelo setor de rescisão.

Será indispensável à apresentação do aviso prévio de 30 dias por escrito quando o contrato já estiver vencido e prorrogado;

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.



PINTURA

Se o imóvel foi locado com pintura nova, deverá ser devolvido também com pintura nova seguindo a cor da tinta e marca, conforme especificações do Laudo vistoria de entrada.



VISTORIA

Depois que o imóvel estiver totalmente desocupado, limpo e em ordem de acordo com o laudo de entrada e com pintura de acordo com as especificações da vistoria inicial, o locatário deverá agendar a vistoria de saída junto a ao atendimento da imobiliária e/ou para atendimento@imovelsz.com.br.

Deverá o locatário agendar com pelo menos 3 (três) dias úteis de antecedência. Em caso de necessidade de cancelamento da vistoria é importante informar com antecedência de 24hs. (Ocorrendo o cancelamento a nova vistoria será cobrada).

ALERTA: O imóvel não será vistoriado se ainda estiver em processo de mudança.



CONDIÇÕES PARA ENTREGA DAS CHAVES



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 e chaves entregues na imobiliária com o termo assinado de rescisão do contrato de locação.

No período que antecede a desocupação, o imóvel deverá ser reposto nas condições especificadas no relatório de vistoria de entrada. Tendo recebido o imóvel com pintura nova, deverá providenciar com as mesmas cores e qualidade, mesmo que os desgastes sejam decorrentes do seu uso normal.

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\$80,00 (oitenta reais) por vistoria extra.

O imóvel será vistoriado pela imobiliária com o locatário e será revisto pelo locador. Aprovado o estado físico do Imóvel, o inquilino deverá agendar a entrega das chaves. Havendo divergências serão inclusas nas linhas abaixo da vistoria já feita com o locatário. Quando concluído esta etapa dos defeitos apontados, o locatário deverá reagendar à vistoria final. Correndo por conta do locatário o custo da revistoria, aluguel e encargos até que o imóvel esteja nas mesmas condições do relatório de vistoria de entrada e aprovado pelo proprietário.

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.

Na constatação de itens que não foram reparados, ou que não possibilitem a reposição, obriga-se o locatário e fiador a indenizar o que for apontado, conforme orçamentos apresentados pela Imobiliária.

Caso o locatário ao restituir o imóvel, não o fizer no mesmo estado em que recebeu, ficará sujeito à indenização das perdas e danos, abrangentes do que se dispender para reparar o imóvel e do que deixar de ganhar durante as obras ou, posteriormente em que os consertos estiverem sendo realizados pelo locador, devido aos estragos. O inquilino e seus garantidores arcarão a proporção de 1/30 do valor do aluguel quando da rescisão do contrato, por dia em que o imóvel estiver indisponível para nova locação em razão das reformas, contados da data da rescisão até a efetiva conclusão das obras.



LUZ: Concessionária CEMAR

No momento da Vistoria Final, 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 luz. De posse destes dados, o locatário deverá dirigir-se à CEMAR e pedir a conta final, com desligamento e encerramento do contrato de fornecimento de energia, sem tirar o relógio, solicitando a emissão do consumo final e quitando o mesmo. Este procedimento é muito importante, caso contrário a CEMAR poderá continuar gerando débitos em seu nome, com inclusão nos Cadastros de Inadimplentes.

Apresente na Imobiliária na hora da rescisão: as 3 últimas faturas e a conta final da luz pagas. Se houver alguma taxa incluída na fatura da luz é obrigatório seu cancelamento (publicidade, doações, etc.). Também deve ser cancelado o débito automático em conta corrente, se for o caso.



ÁGUA: Concessionária CAEMA

Se o imóvel locado tem conta individual de água, traga as 3 últimas faturas quitadas. Neste caso, no momento da vistoria final, o locatário deverá fazer a leitura do medidor. O mesmo deve dirigir-se até a CAEMA e solicitar a “Suspensão da Conta, sem retirada do hidrômetro”. Obs.: Diferente da CEMAR, na CAEMA não é feito desligamento.

No ato da rescisão apresente este consumo final quitado e cópia das três últimas contas.

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



AQUECEDOR

O aquecedor deve ser entregue revisado na desocupação do imóvel com data de validade próxima a devolução das chaves do imóvel.

Apresentar ao vistoriador quando da vistoria, o comprovante atualizado de revisão por empresa especializada, porém deverá entregá-lo na hora da sua rescisão, juntamente com demais comprovantes solicitados.



ELETRODOMÉSTICOS

Solicite revisão por empresa especializada e apresente o comprovante da revisão ao vistoriador de todos os eletros.

CONDOMÍNIO



Traga as 3 últimas contas pagas e junte uma declaração da Administradora do Condomínio de que não há débitos anteriores referentes à sua unidade e comprovante de pagamento da taxa de mudança se houver. Pague o condomínio do mês corrente e se você já está de posse da próxima conta, ainda não vencida, traga-a também no dia da entrega das chaves.



DAS MANUTENÇÕES EXTRAS

Deverá apresentar Notas Fiscais das Revisões durante o contrato de

locação, do motor de piscina, hidromassagem, caso o imóvel possua, por técnico especializado.



IMPOSTO DE RENDA

Sendo o locatário Pessoa Jurídica, na hora do fechamento da rescisão, deve ser apresentada as DARFS do IRRF creditado mensalmente em seu aluguel, devidamente quitados e posteriormente a DIRF declarada.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

- *O que é DARF (Documento de Imposto de Renda Retido na Fonte de Arrecadação para Receita Federal)?*

Recolhe-se o valor apurado mensalmente (é como se depositasse na conta corrente da Receita sem determinar o beneficiário)

- *O que é DIRF (Documento de Imposto de Renda Retido na Fonte)?*

É quando informa para quem se destina os valores depositados mensalmente. É obrigatória uma vez ao ano no final do exercício e o prazo para apresentação é até dia 28 de Fevereiro do ano seguinte.

- *Como é calculado IRRF no aluguel?*

Valor creditado mensalmente em seu aluguel como crédito conforme tabela da receita Federal. Consulte seu contador para o valor, emissão da guia e qual prazo para pagamento

ATENÇÃO!

A não apresentação das DARF e o DIRF anual ensejará ao Locatário e Fiador a responsabilidade civil e criminal pelos transtornos que vierem a ser ocasionados à pessoa do proprietário, além de ser enquadrados no crime de apropriação indébita previsto no art. 11 da Lei nº 4.357, de 16 de julho de 1964, e ainda depositário infiel de valor pertencente à Fazenda Pública, conforme a Lei nº 8.866, de 11 de abril de 1994.



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 setor de rescisão.



SECRETARIA DA FAZENDA

No caso de locatário Pessoa Jurídica, entregar o comprovante de transferência de endereço, ou baixa na Secretaria da Fazenda.



Deverá o locatário agendar a entrega das chaves na imobiliária e a Rescisão do Contrato de Locação, marcando horário com ao atendimento da imobiliária

E-mail: atendimento@imovelslz.com.br ou pelo telefone: 98-988288940

Sendo imprescindível neste dia a apresentação do Consumo final de luz quitado, Consumo final de água quitado, Consumo final do Gás quitado, Declaração do condomínio do pagamento da Taxa de Mudança, mais a Declaração de Inexistência de Débitos junto a Administradora do Condomínio. Comprovante de revisão do aquecedor atualizado, e manutenções durante o contrato, revisão dos eletros, linha branca ou outros, comprovantes de revisões do motor da piscina e hidromassagem.

- **ENTREGA DAS CHAVES:** Cumpridos todos os itens anteriores, procederemos aos acertos finais e recebimento das chaves e controle remoto de garagens e do carrinho do supermercado (se houver). Serão cobrados os dias finais de aluguel e outras taxas proporcionais, se for o caso.

- **PAGAMENTO:** O acerto final de aluguel e taxas é feito na imobiliária, no mesmo dia e horário que entregar as chaves e fechar a rescisão.

AGENDAMENTO PARA RESCISÃO DE CONTRATO

Permanecem e se estendem aos fiadores solidários e poderão ser cobrados a qualquer tempo, constatando-se a existência de débitos oriundos do período em que o locatário utilizou o imóvel, tais como valores relativos a luz, água, consumo de gás, despesas do condomínio (multas, utilização salão de festa, taxa de mudança, água quente ou fria da caldeira, se for o caso) e principalmente quando pessoa jurídica a DIRF, poderão ser cobradas a qualquer tempo, constatando-se a existência de débitos oriundos do período em que o locatário utilizou o imóvel.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

Sim, pode ser pessoa indicada pelo inquilino. No ato da vistoria o mesmo deverá apresentar autorização por escrito com assinatura idêntica do locatário no Laudo de Vistoria, ou pode ser ainda, e-mail com nome, CPF e fone do representante. Lembrando que ele decidirá por você!

- *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 locatário e fiadores para fazer o acerto e/ou parcelamento das pendências.

Imóvel SLZ



A multa contratual mais comum é pela desocupação antes do vencimento do contrato. Desocupando o imóvel antes do término da vigência estabelecida em contrato será devida a multa contratual.

- Sublocação, mau uso, construções indevidas, uso diferente do estipulado no contrato, também são passíveis de multa contratual e ação de despejo.
- 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 3 (três) vezes o aluguel bruto, calculado proporcionalmente ao tempo restante de contrato, salvo acordo em contrário do contrato.



FORMA DE CÁLCULO

- Desocupação antes do prazo:
- Contrato padrão Imóvel SLZ: $\{(aluguel\ bruto \times 3) / 12$

“ x “ número de meses que faltam para completar o prazo firmado em contrato.

Já para contratos de multinacionais, uma vez que a Lei de inquilinato permite livre a negociação, seguirá o que foi acordado já que cada uma adota critérios próprios.



ISENÇÃO DA MULTA CONTRATUAL

Fica dispensado da multa contratual se decorrer de transferência de emprego público ou privado, desde comprovado pela empresa e com notificação prévia de 30 dias de antecedência.

- O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.
- Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão. (Art. 6º da Lei do Inquilinato).



TRANSFERÊNCIA DE INQUILINO – Venda das Instalações

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 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 o exercer 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.

MODALIDADES DE FIANÇAS

Imóvel SLZ

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

FIADOR PESSOA FÍSICA



Responsável por todos os débitos durante a vigência do contrato em caso de não pagamento pelo locatário, bem como co-solidário as cláusulas contratadas.



SEGURO FIANÇA

Contratado através de uma Seguradora, mediante pagamento mensal de um percentual 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 no valor de 12 alugueres e encargos e que ficará depositado e vinculado ao contrato até a entrega das chaves. O título ficará vinculado ao contrato de locação até a rescisão de contrato, portanto é reaplicado anualmente caso não haja manifestação contrária das partes e/ou poderá ser resgatado no prazo com juros da TR (verifique sobre os procedimentos de resgate junto a imobiliária).



CARTA FIANÇA

É a garantia emitida por um determinado banco para garantir a locação.

Tem valor máximo de garantia.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

- *Posso substituir meu fiador?*

Sim, mediante prévia anuência do proprietário, desde que também 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, após anuência do proprietário e 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.

- *Por quanto tempo o fiador responde por avalizar minha locação?* Qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, e todos os débitos que ocorreram neste período, artigo 39 da Lei do Inquilinato, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.

DISPOSIÇÃO FINAL

Estas instruções objetivam uma locação tranquila.

Sendo assim mantemos em harmonia a relação Locador e Locatário, através desta imobiliária, em razão da qual solicitamos sua colaboração.

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

Pode ser que nem todas as situações estejam contempladas neste manual ou algumas delas não tenham ficado clara para todos.

Lembramos que as suas dúvidas podem surgir após horário de atendimento da Imóvel SLZ, assim a consulta a este manual será a única forma de elucidá-lo com maior rapidez.

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

Esperamos que suas expectativas sejam correspondidas e colocamo-nos sempre à disposição.

Cordialmente,

Equipe Imóvel SLZ