



santaceciliaimoveislavras.com.br

Rua Raul Soares, 40 A - Centro



Fale diretamente com
nosso Setor de Vendas!
(35) **3822 7485** 



Fale diretamente com
nosso Atendimento!
(35) **3821 5655** 

Importante

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

A Imobiliária Santa Cecília, está sempre 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 contrato de locação, como também lhe ajudar a utilizar, da melhor maneira possível, o imóvel que está sendo locado.

Neste manual você irá encontrar, de forma descomplicada, os seguintes assuntos: Entrada no imóvel, vistoria, pagamento de aluguel, reparos e manutenções, benfeitorias e desocupação do imóvel.

**Locatário é indivíduo que recebe de outrem (o locador) uma coisa ou um serviço, mediante um contrato de locação, ou seja, inquilino.*



Contatos

Já estamos em novo endereço:

Rua Raul Soares, 40 A - Centro



Fale diretamente com
nosso Setor de Vendas!
(35) **3822 7485**



Fale diretamente com
nosso Atendimento!
(35) **3821 5655**

santaceciliaimoveislavras.com.br

Vistoria

O locatário recebe o "Laudo de Vistoria Inicial", juntamente com o contrato de locação, relatando as reais condições do imóvel. Este documento de vistoria deverá ser conferido no prazo máximo de **07 (sete)** dias corridos, após a data de início do contrato de locação.

Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar a contestação desta vistoria por escrito pessoalmente. O aceite e o recebimento sem a contestação fazem presumir a veracidade do laudo.

A contestação será válida após a conferência pelo vistoriador com horário previamente agendado, aceitando as alegações nela contidas. Não é necessário, a título de reforço, repetir os defeitos apontados na vistoria inicial.

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

Por que a vistoria deve ser contestada por escrito?

Para segurança do locatário, do locador e da administradora, porque constitui prova que pode ser analisada a qualquer tempo.

Não confunda contestação com solicitação de serviços.

Contestação: Situações com as quais o locatário não concorda ou acredita estar em desacordo com o "laudo de vistoria" (descrição do imóvel).

Solicitação de serviços: Tudo o que precisa ser consertado no imóvel, sendo requerido separadamente, independentemente de contestação.

Ao final da locação será realizada a vistoria de saída, onde apuramos a vistoria de entrada, bem como a contestação para verificarmos a real entrega do imóvel em conformidade com os documentos iniciais.

Entrada no Imóvel

Para evitar multas, leia atentamente o regulamento (regimento) interno do seu condomínio;

Verifique com o síndico os dias e horários de mudança permitidos pelo edifício.

Alguns edifícios cobram taxa de mudança, cujo valor e forma de pagamento dependem de cada condomínio.

É importante conhecer previamente as medidas de seus móveis, porque podem não caber no seu novo lar.

Chegou o momento de se mudar para o imóvel? Recomenda-se que o locatário realize os seguintes procedimentos:

Efetuar a troca dos segredos das fechaduras externas;

Abrir os registros de água e ligar a chave geral de energia;

Verificar se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma de seus aparelhos.

Verificar se o relatório de vistoria está de acordo com o imóvel;

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

CEMIG e COPASA

Os procedimentos de troca de titularidade e pedido de religação devem ser feitos junto as instituições.

Contato das concessionárias:

- COPASA: **115**
- CEMIG: **116**

Pagamento do Aluguel

Os pagamentos devem ser efetuados exclusivamente por meio de boleto bancário que será enviado por correio ou o que determinar o contrato.

Se o seu boleto não chegar em até 5 dias antes do seu vencimento, contate com urgência a **SANTA CECÍLIA IMÓVEIS** para que possamos providenciar uma segunda via.

A empresa disponibiliza diversas formas para retirada do boleto, de modo que o não recebimento não isenta o locatário perante o pagamento de multa por atraso.

ATENÇÃO

O aluguel está atrasado?

Locatário e fiador serão avisados e o pagamento poderá ser realizado com o boleto, porém, observando a multa por atraso de aluguel vigente no contrato de locação.

Com 5 dias de atraso, o processo de aluguel será encaminhado ao departamento jurídico para cobrança, passando a incidir honorários advocatícios conforme previsto em contrato de locação.

Taxas como: o Imposto Predial e Territorial Urbano, taxas acessórias, as taxas de energia, água e esgoto, seguro contra incêndio, limpeza urbana e outras cobradas pelo município de Lavras são de inteira responsabilidade do locatário.

Reajustes

Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice que constar em contrato.

Condomínio

O pagamento da taxa condominial deverá ser feito pelo locatário mensalmente junto à administradora de condomínio indicada pelo edifício ou em outro local previamente estipulado.

O locatário tem o direito de receber ressarcimento dos valores referente as despesas extraordinárias pagas.

Reparos e Manutenção

Cuide do imóvel como se fosse seu.

Surgindo algum problema, você deverá formalizar a **SANTA CECÍLIA IMÓVEIS**, evitando que os problemas se agravem e que você seja responsabilizado por negligência.

A responsabilidade pela solução de problemas de manutenção pode ser do locador ou do locatário, de acordo com a análise prévia feita por um profissional apto.

Depois de recebido o imóvel e aceita as condições da vistoria, podem ocorrer alguns problemas de reparos e manutenção causados pelo desgaste natural e pelo próprio uso do imóvel, seja ele normal ou intenso. As execuções destes reparos são de inteira responsabilidade e pagamento do locatário.

Veja a relação de manutenção de alguns itens que são de responsabilidade do locatário:

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.

Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a imobiliária, solicitando prévia autorização.

Desocupação do Imóvel

Caso o contrato de locação não seja renovado, os locatários deverão seguir as seguintes etapas para a entrega das chaves:

Comunicado de desocupação: Comunicar à imobiliária, mediante a formalização do aviso prévio, da intenção de não renovar o contrato de locação, com no mínimo 30 dias de antecedência, atendendo o dispositivo contratual e legislação, sob cobrança referente a 1 mês de aluguel e encargos vigentes (válido para contratos que estão vigorando por prazo indeterminado).

1. O envio do aviso prévio de desocupação deverá ser assinado e entregue diretamente na Administradora ou por e-mail, com confirmação de recebimento da imobiliária;
2. 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, não caberá aviso prévio.

É necessário que o imóvel esteja totalmente livre, sem os pertences do locatário para realização da vistoria de saída.

Apenas o locatário poderá acompanhar a vistoria de saída. Para acompanhamento de terceiros, o locatário deverá apresentar uma procuração.

É importante o cumprimento integral da recuperação/manutenção do imóvel para que não ocorra mais de uma vistoria, caso seja reprovado.

Obs.: Lembramos que aluguel e encargos locatícios são cobrados até definitiva recuperação do imóvel.

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.

VISTORIA

Depois que o imóvel estiver totalmente desocupado, limpo e em ordem, conforme vistoria inicial, e com pintura na condição estipulada no laudo inicial ou contrato de locação, o locatário deverá solicitar a marcação da vistoria de saída do imóvel com no mínimo uma semana de antecedência.

Desocupação do Imóvel

ENERGIA

O pedido de encerramento só poderá ser realizado após a execução da vistoria, para que assim possamos conferir a parte elétrica do imóvel (trazer o número do protocolo do pedido de encerramento efetivado).

ÁGUA

Apresentação do consumo final quitado e tamponamento do hidrômetro.

ATENÇÃO

O pedido de encerramento só poderá ser realizado após execução da vistoria, para que assim possamos conferir a parte hidráulica do imóvel (trazer o número do protocolo do pedido já com o desligamento efetuado no padrão).

CONDOMÍNIO

Declaração de nada consta de todo período da locação, emitida pelo síndico ou pela administradora (constando nome, telefone e endereço).

IMPOSTO DE RENDA

Locatário pessoa jurídica, tendo locador pessoa física: apresentar as DIRF'S dos anos anteriores e as DARF'S pagas correspondente aos meses restantes, compreendendo assim todo período de locação.

A vistoria somente será liberada se as condições do imóvel estiverem de acordo com o "laudo de vistoria inicial". Serão observadas as áreas internas e, em caso de casa, loja ou similar, as áreas externas como jardim, iluminação, etc.

O cálculo para acerto final será feito no momento da entrega das chaves. Todas as cláusulas do contrato serão observadas na oportunidade do acerto final.

ATENÇÃO

Horário para atendimento de rescisão: de 8h às 17h30, mediante a agendamento prévio.

Considerações Finais

Todas as instruções, mencionadas nesse manual, tem como objetivo uma locação tranquila para você.

Sendo assim, sustentamos em conformidade a relação mantida entre locatário e o locador, por meio desta administradora, em razão da qual solicitamos sua colaboração.

Acreditamos que suas perspectivas sejam correspondidas e colocamos a nossa carteira de imóveis à sua disposição para futuras locações.

Atenciosamente,

Equipe SANTA CECÍLIA IMÓVEIS
CRECIPI 2424





santaceciliaimoveislavras.com.br

Rua Raul Soares, 40 A - Centro
CEP: 37200-188 - Lavras | MG



Fale diretamente com
nosso Setor de Vendas!
(35) **3822 7485** 



Fale diretamente com
nosso Atendimento!
(35) **3821 5655** 