

# ROSPIDE

Imobiliária



## MANUAL DO LOCATÁRIO

# ÍNDICE

---

DO CONTRATO DE LOCAÇÃO  
DA LIGAÇÃO DE LUZ E ÁGUA  
DA OCUPAÇÃO NO IMÓVEL  
DA VISTORIA DO IMÓVEL  
DAS MANUTENÇÕES  
DO PAGAMENTO DO ALUGUEL  
DOS ATRASOS  
DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL  
DO REAJUSTE DO ALUGUEL  
DOS ENCARGOS OU TAXAS ACESSÓRIAS  
DO SEGURO DO IMÓVEL  
DOS IMÓVEIS EM CONDOMÍNIOS  
DAS OBRAS E BENFEITORIAS  
DA VENDA DO IMÓVEL  
DA MULTA CONTRATUAL

# DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

---

O contrato de locação é a formalização escrita da relação contratual entre o proprietário e o inquilino. Nele consta o objeto, a relação, as garantias e a forma de proceder frente às diversas situações contratuais.

Observe e leia atentamente sua via do contrato, pois, nele constam as informações integrais sobre a relação contratual. No caso de perda ou extravio da sua via, peça uma cópia para a imobiliária e mantenha em local de fácil acesso.

Qualquer situação adversa ou dúvidas quanto ao contrato de locação, consulte a Lei do Inquilinato Lei. 8.245 de 18/10/1991.



## DA LIGAÇÃO DE LUZ E ÁGUA

---

O novo inquilino deverá solicitar a ligação de luz no imóvel em seu nome junto à CEEE pelo telefone 0800.721.2333 ou numa agência da sua região.

Quando desocupar deverá solicitar a conta final de luz para desvincular do seu nome no endereço do imóvel e como termo de quitação de débitos.

No caso da luz já estar ligada no imóvel deverá se dirigir a uma agência da CEEE com o contrato de locação para pedir a alteração do titular.

Quanto à água, o hidrômetro estará sempre em nome do proprietário podendo o inquilino incluir seu nome no cadastro como usuário do ramal. Para isto deverá se dirigir a uma agência da Corsan com seu contrato de locação e solicitar tal alteração.

Igualmente à conta de luz, na desocupação deverá apresentar uma certidão negativa de débitos de água fornecido pela Corsan

## DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

---

A ocupação do imóvel só é possível mediante assinatura do contrato de locação com assinatura reconhecida e recebimento das chaves.

No caso de mudança de imóveis em edificações (Condomínios) é necessário se informar sobre as regras do condomínio, os horários e agendamento para mudanças.

Qualquer dano causado nas áreas comuns no momento da mudança deve ser imediatamente consertado. Por este motivo, é importante que o inquilino ou alguém da sua confiança acompanhe a empresa da mudança evitando estes danos.



## DA VISTORIA DO IMÓVEL

---

Um dos itens mais importantes da locação é a vistoria do imóvel. Nela consta a situação e as condições do imóvel antes da ocupação. Observe sempre se a pintura está de acordo, se os acessórios constam no laudo, se a louças do sanitário e da cozinha estão conforme consta, se as janelas estão abrindo e fechando corretamente, enfim, tudo que constar na vistoria.

Ao ocupar o imóvel você tem até 48h (quarenta e oito horas) para contestar (se for o caso) os itens da vistoria e deverá fazer por escrito e contra recebimento da imobiliária, dentro do prazo.



## DAS MANUTENÇÕES

---

O imóvel é locado no estado em que se encontra e deve ser mantido conservado de acordo com a vistoria inicial. Caso algum item do imóvel na parte estrutural (rede hidráulica embutida, gás, luz, vigas, colunas, telhado, caixa d'água, etc.) apresentar problema nos primeiros meses da locação deverá ser informado por escrito à imobiliária que acionará um profissional disponível no momento para verificar o problema e resolver, se for o caso.

Qualquer problema oriundo de mau uso por parte do inquilino/morador/usuário, seja por acidente, negligência ou força maior, deverá ser reparado pelo inquilino e restaurado ao seu estado original.

Consulte também a assistência 24h do seguro!



## DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

---

O aluguel vence sempre no último dia de cada mês, mas é concedida uma tolerância de cinco dias para pagamento na rede bancária.

Não são aceitos pagamentos diretamente na imobiliária, somente na rede bancária.

Como é obrigação do inquilino o pagamento do aluguel, caso não receba seu boleto até o vencimento, deve procurar a imobiliária e solicitar a segunda via. Não serão dispensadas multas ou encargos por atraso com a alegação de não ter recebido o boleto.



# DOS ATRASOS

---

Os aluguéis não pagos até o vencimentos estão sujeitos aos encargos previstos no contrato de locação.

Também poderão ser inclusos nos Órgãos de Proteção ao Crédito (SPC e SERASA) e cobrança via judicial.

Mantenha seu aluguel em dia e evite transtornos jurídicos!



## DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

---

Para desocupação do imóvel alugado, a imobiliária deve ser comunicada, por escrito, com pelo menos 30 dias de antecedência, que poderá ser feito através de um formulário fornecido pela imobiliária, disponível em nosso site, chamado de "aviso de desocupação".

É prudente consultar as condições contratuais de entrega do imóvel, pois poderá haver multa na entrega fora do prazo determinado.

Antes da entrega das chaves deve ser agendada a vistoria de desocupação do imóvel.

O recebimento das chaves do imóvel pela imobiliária dependerá das condições de entrega do imóvel, bem como a apresentação da conta final de luz e quitação de conta de água e condomínio (quando em prédios).

É dever do inquilino entregar o imóvel nas mesmas condições de estado em que recebeu, assim como é ônus seu as manutenções corretivas que tiverem de ser feitas no imóvel, inclusive a pintura.



## DO REAJUSTE DO ALUGUEL

---

O reajuste do aluguel está previsto no contrato de locação e será anual conforme índices econômicos divulgados pelo Governo Federal. O reajuste será aplicado na data base da locação sem aviso prévio por parte da imobiliária.

O reajuste é aplicado na data base da locação (início) sem aviso prévio por parte da imobiliária.



# DOS ENCARGOS OU TAXAS ACESSÓRIAS

---

Os imóveis residenciais ou comerciais possuem taxas e encargos mensais ou anuais que são de responsabilidade do locatário (inquilino), tais como: IPTU, condomínio, luz, água, tarifa bancária, correio e seguro do imóvel.

No caso de imóveis comerciais anualmente há também a recarga dos extintores

Estas taxas chamamos de acessórias à locação e são cobradas proporcionalmente ao uso na ocupação e desocupação dependendo da sua natureza e função.



# DO SEGURO DO IMÓVEL

---

Todo e qualquer imóvel (exceto em condomínios) deve ser segurado contra sinistros e demais coberturas necessárias de acordo com as características do imóvel.

Este seguro deve ser contratado pela imobiliária em seguradora de sua confiança e será renovado anualmente podendo o pagamento ser efetuado pelo inquilino de forma parcelada ou a vista no boleto bancário juntamente com o aluguel.

## **O que o Seguro Cobre?**

- Incêndio e Explosão
- Vendaval
- Queda de Raio
- Perda de Aluguel
- Assistência 24h (quando contratado)

## **Sobre a Assistência 24h**

Alguns seguros contratados possuem assistência 24h inclusive domingos e feriados e que atende pequenos reparos no imóvel, tais como: elétrica, hidráulica, chaveiro, vidraceiro, etc.

**Consulte o guia da seguradora**

# DOS IMÓVEIS EM CONDOMÍNIOS

---

Apartamentos, salas, lojas, conjuntos que fazem parte de edificações em condomínios possuem características diferenciadas quanto ao comportamento dos usuários.

Em condomínios há regras estabelecidas pelos mesmos em que a imobiliária da locação não tem influência ou gestão. Ou seja, existe um síndico, outra imobiliária, critério de cobrança e disciplina quanto as atividades das unidades, horário de obras e silêncio, entre outros.



# DAS OBRAS E BENFEITORIAS

---

Nenhuma melhoria ou reparação deverá ser realizada sem prévio consentimento e autorização por escrito do proprietário.

Caso o inquilino tenha interesse em algum acréscimo de área construída (exceto condomínios) deverá solicitar por escrito à imobiliária com apresentação de projeto e a devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

A concessão de autorização ou liberação para obras e benfeitorias por parte do proprietário deverá prever inclusive se haverá ressarcimento ou não dos valores investidos, caso contrário o locatário não terá direito a reembolso ou ressarcimento.



## DA VENDA DO IMÓVEL

---

O proprietário poderá vender o imóvel, entretanto, o inquilino tem preferência na compra em iguais condições com os demais interessados. O direito de preferência do inquilino perde efeito se no prazo de trinta dias do recebimento da comunicação de venda o inquilino não manifestar interesse.

O inquilino deverá dar acesso aos pretendentes compradores através de agendamento, no caso de não manifestar interesse na compra. No caso de venda do imóvel, se o contrato estiver em vigor no prazo determinado, o novo proprietário deve respeitar o prazo, se estiver no prazo indeterminado o novo proprietário pode pedir o imóvel a qualquer tempo mediante notificação de desocupação de trinta (30) dias.



# DA MULTA CONTRATUAL

---

A multa contratual é a penalidade prevista no caso do inquilino desocupar o imóvel antes do prazo final do contrato no seu prazo determinado e o valor é equivalente a três vezes o valor do aluguel.

A Lei do inquilinato prevê que a multa contratual é proporcional ao período ocupado.

A rescisão contratual só será fornecida após quitação dos débitos, inclusive da referida multa.

