

# ROSPIDE

Imóveis



## MANUAL DO PROPRIETÁRIO

# ÍNDICE

---

DO CONTRATO COM A IMOBILIÁRIA

DA RELAÇÃO COM O INQUILINO

DO IMÓVEL

DAS MANUTENÇÕES

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

DO RECEBIMENTO DO ALUGUEL

DO ACESSO ON LINE

DAS TRATATIVAS COMERCIAIS

DAS TAXAS DA IMOBILIÁRIA

DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

DOS IMÓVEIS PARA FINS COMERCIAIS

DAS GARANTIAS DA LOCAÇÃO

# DO CONTRATO COM A IMOBILIÁRIA

---

A Administradora se responsabilizará por todos os serviços necessários para a perfeita administração da locação que são os seguintes:

- Elaboração do contrato de locação
- Vistoria de entrada
- Colocação de placa de ALUGA-SE
- Elaboração de boletos para cobrança dos locatícios e outros encargos
- Avisos aos fiadores quando houver inadimplência
- Cobrança de impostos, taxas, condomínios.
- Demais encargos que incidam sobre o imóvel
- Seguro incêndio em companhia idônea, este, exclusivamente após a locação do imóvel.

A imobiliária NÃO terá nenhuma responsabilidade se o proprietário, por qualquer motivo retirar o imóvel ou aliená-lo, caso em que o proprietário responderá pelos débitos do locatário para com o Administrador, porventura existentes cessando a partir da data da ocorrência do fato a responsabilidade do administrador.

A Administradora NÃO se responsabiliza, em hipótese alguma, por arrombamentos, intrusões, depredações, ou danos eventualmente causados no imóvel por terceiros,

que não locatários e, nem por móveis, utensílios, luminárias ou outros quaisquer objetos nele deixados.

A Administradora NÃO se responsabiliza em pagar impostos, taxas, despesas de condomínio, consertos ou quaisquer outras despesas que por ventura vierem incidir sobre o imóvel Não locado (desocupado).

Tampouco se responsabiliza pela manutenção de grama, infiltrações ou limpeza de pátios enquanto o imóvel estiver desocupado. Entretanto, poderá mandar executar este serviço em combinação com o proprietário e mediante ressarcimento dos gastos.



## DA RELAÇÃO COM O INQUILINO

---

A imobiliária, por sua atribuição contratual, selecionará inquilinos interessados na locação do imóvel e verificará o cadastro integral do mesmo para fins de minimizar os riscos da relação contratual na locação.

A imobiliária não se responsabilizará se o proprietário interferir na locação, impondo a aceitação de determinado locatário ou se dispensá-lo de alguma exigência feita pelo Administrador, ou ainda se cobrar os alugueis diretamente do locatário ou deste receber devolução das chaves,

Toda que qualquer tratativa deverá se dar através da imobiliária e por escrito a fim de preservar a relação contratual.



## DO IMÓVEL

---

O imóvel é o objeto da locação e que pode ser locado para fins comerciais ou residenciais dependendo da situação do mesmo.

O imóvel deve estar escriturado em nome do proprietário/locador, ou no caso de inventário, pelo inventariante autorizado.

No caso de divisão de renda será considerado conforme a partilha legal, ou determinação judicial para repasse do aluguel.



# DAS MANUTENÇÕES

---

No imóvel confiado à imobiliária será procedida uma vistoria de entrada e, os reparos que por ventura se fizerem necessários, antes da locação, serão de responsabilidade exclusiva do proprietário. Este ficará na responsabilidade de entregar ao locatário, o imóvel limpo e em condições de “habitabilidade”.

Na eventual necessidade de reparos no imóvel, o proprietário poderá se assim o desejar, recorrer aos serviços prestados por intermédio da imobiliária a fim de realizar reparos, consertos ou reformas, com orçamentos pré-estabelecidos e mediante taxa de administração de construção, variável de 10% a 15%, sobre o valor total da obra.

Toda e qualquer autorização de reparo por intermédio da imobiliária se dará por escrito entre a imobiliária e proprietário.

A vistoria e revisão dos reparos ou manutenção realizada ficarão a cargo do proprietário o aceite.



## DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

---

O imóvel disponível para locação deverá ser deixado com a imobiliária pelo proprietário em condições de habitabilidade e sem ônus com água, luz, condomínio e IPTU.

A estrutura e o telhado devem estar em condições e sem patologias que possam afetar sua integridade física.

No caso de imóveis para fins comerciais, deve estar adaptado no que diz respeito à acessibilidade e PPCI (extintores, saída de emergência, etc.).



## DO RECEBIMENTO DO ALUGUEL

---

A imobiliária efetuará o repasse do aluguel recebido ao proprietário ou à sua ordem, conforme previsto no contrato de administração no dia 10 (dez) de cada mês, ou primeiro dia útil posterior.

O valor depositado já estará descontado da taxa de administração de acordo com o estabelecido no contrato de administração.

No caso de repasse de aluguel para vários beneficiários, será realizado de acordo com o percentual estabelecido e na forma prevista.

Os repasses de aluguel serão através de depósito bancário, transferência bancária e cheque.

No caso de transferência bancária para bancos que a imobiliária não tenha conta, será debitado do proprietário a taxa de TED ou DOC incidente sobre a operação.

Além da taxa de administração, serão debitados do proprietário os encargos relativos ao imóvel desocupado e pagos pela imobiliária, bem como das despesas com manutenção e reparos autorizados.

## DO ACESSO ON LINE

---

Todos os clientes da imobiliária podem acessar as informações financeiras através do nosso site com “login” próprio.

Nesta plataforma de serviços os clientes podem acessar o demonstrativo do proprietário e o informativo para fins de Imposto de Renda.

Os clientes recebem por e-mail o demonstrativo dos aluguéis, bem como os inquilinos recebem o boleto bancário do aluguel também por e-mail com o objetivo de agilizar a entrega e evitar falhas dos correios.



# DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

---

No caso do imóvel ser desocupado pelo inquilino a imobiliária fará os procedimentos previstos no processo, como por exemplo:

- Receber o imóvel pintado e em condições de acordo com a vistoria inicial, acompanhado do proprietário
- Verificar as quitações de água, luz, condomínio e IPTU
- Fazer o distrato da locação
- Disponibilizar o imóvel novamente para locação
- Colocar a faixa de aluga-se e divulgar nas mídias eletrônicas



# DAS TAXAS DA IMOBILIÁRIA

---

A remuneração da imobiliária pelos serviços prestados na locação de imóveis são os seguintes honorários:

## Taxa de Administração

- **10% sem garantia** – Ou seja, a imobiliária só repassará ao proprietário se o inquilino pagar o aluguel até o vencimento.
- **15% com garantia de três meses** – Ou seja, a imobiliária repassará o aluguel ao proprietário somente até o terceiro mês que o inquilino não pagar.

## Taxa DIMOB

- 50% da taxa de administração para a DIMOB (Declaração de Informação de Atividades Imobiliárias) em janeiro de cada ano.

## Taxa Intermediação Locação

- 100% do primeiro aluguel

## DOS IMÓVEIS PARA FINS COMERCIAIS

---

Os imóveis para fins comerciais devem estar escriturados e regularizados junto à prefeitura para que permitam ao inquilino pessoa jurídica transferir seu alvará de funcionamento para o local.

A regularização acima informada trata do PPCI do imóvel para fins de ocupação comercial, ou seja, as instalações internas devem estar adaptadas para deficientes físicos e visuais (acessibilidade).

Da mesma forma, o imóvel deve estar com a estrutura física em condições e com sanitários adaptados, bem como tubulação elétrica e hidráulica compatíveis para fins comerciais e atendimento ao público.



# DAS GARANTIAS DA LOCAÇÃO

---

## **FIADOR**

Um fiador com 02 imóveis ou dois fiadores com 01 imóvel cada um.

## **TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO**

Pagamento pelo locatário o valor mínimo de R\$ 6.000,00 (Seis mil reais) em aluguéis inferiores à R\$ 1.000,00 (um mil real), acima, o valor do título deverá ser de seis aluguéis através da APLUB Financeira.

## **SEGURO FIANÇA**

Através de Seguradoras indicadas pela imobiliária pelo valor de até 02 (dois) aluguéis mais encargos por ano, este valor pode ser pago à vista ou em até 11 vezes.

## **GARANTIA HIPOTECÁRIA**

Relativo a um imóvel como garantia. Esse imóvel ficará alienado durante todo o período de locação, todo o processo será feito através do Tabelionato.