Manual do INQUILINO

Jacques
IMÓVEIS

Seja bem - vindo à JACQUES IMÓVEIS

Caro cliente,

Este manual foi criado a partir das demandas constantes em nossos contratos de locações, visando ajudá-lo a suprir as dúvidas que possam surgir antes e durante o período de sua locação.

Tendo como base a lei do inquilinato e a nossa experiência de mercado, de forma descomplicada, buscamos unir as informações e perguntas frequentes que envolvem o setor de locação.

Sempre que surgir alguma dúvida consulte este manual do locatário.

Ficou com outras dúvidas?
Contate com a gente!

ÍNDICE

Contatos úteis 6

Prestadores de serviços 7

Entrada do imóvel 13

Luz e água 16

Vistoria 17

Seguro contra incêndio 19

Pagamento do aluguel 20

Condomínios 23

Reparos e manutenção 23

Desocupação do imóvel 25

Multa contratual 29

Venda do imóvel locado 30

CONTATOS E SETORES DA IMOBILIÁRIA

- **Atendimento pós-locação (esclarecimentos diversos):**
  (51) 3714.7200
  sac@jacquesimoveis.com.br

- **Vistoria (rescisão de contrato, esclarecimentos de desocupação):**
  (51) 99709.3157
  vistoria@jacquesimoveis.com.br

- **Financeiro (renovação de contrato, adendo, IPTU):**
  (51) 99546.6794
  financeiro@jacquesimoveis.com.br

CONTATOS ÚTEIS

- Bombeiros: 3714.1425
- Polícia Civil: 3714.2888
- Brigada Militar: 3710.6070
- SAMU: 3710.2706
- Prefeitura de Lajeado: 3982.1000
- Rodoviária: 3011.3911
- Tabelionato: 3714.1744
- Registro de Imóveis: 3710.2688
- RGE Lajeado: 0800 970 0900
- Certel Energia: 3710.1333
- Corsan: 0800 646 6444
- GPS NET: 3714.8383
- MH NET: 3191.7999

Administradoras de Condomínio

- Resolve Condomínios: 3011.5500
- Confiança Condomínios: 3709.0092
- Própria Condomínios: 3729.8020
- RS Condomínios: 3748.3119
- Arruda e Munhoz: 3710.2611

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Pintura

- Flávio: 99681.4535
- Guto: 99800.7897

Pedreiro/Colocador de piso

- Neno: 99869.2480

Marceneiro

- Paulinho: 99821.7719

Chaveiro

- Casa das Fechaduras
  Pedrinho: 99622.0423
- Schmidt: 99296.3347 ou 99193.0991

Encanador/Eletricista

- Serviflex Cristian: 99616.3464
- Resolve Multiserviços
  Leandro: 99288.3646

Assistência ar - condicionado

- KS ar - condicionado: 3748.3116
- Klima Cold: 3726.3309

Conserto/Instalação - Fogão

- Flávio: 99221.8261

Gesseiro

- Marcio: 99860.9421

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Conserto/Instalação Junker/Aquecedor a gás

- Marcos: 99146.3854
- Romeu: 99346.2333

Conserto de calhas

- Dy Calhas: 3714.4763

Freteiro

- PC: 99733.3059 ou 99733.3062
- Valmir Fretes: 99906.2463

Limpeza/Faxina

- Tatiana: 99793.5339

Proteção de janelas

- Matias: 99967.8307
- Belarmino: 3748.4189

Desentupidora

- Desentupidora Lajeadense: 99996.5621
  Valmir: 99222.3590

Vidraçaria

- Lorenzini Vidros
  Carlos: 99865.7785
- Vilmar Vidros: 3707.0790

Estes profissionais são apenas uma indicação da imobiliária. Não nos responsabilizamos pelos serviços prestados por cada um deles.

ANOTAÇÕES

ANOTAÇÕES

Jacques
IMÓVEIS
37147200
Venha fazer um bom negócio.
Comprar, vender e alugar é na
JACQUES IMÓVEIS!

SITE

Você sabia que o site da imobiliária www.jacquesimoveis.com.br oferece várias funcionalidades, buscando facilitar a sua locação?

Acessando o site é possível realizar o aluguel 100% on-line. Navegando em nosso site (por computador, tablet ou smartphone) é possível encontrar mais de mil opções de imóveis.

Sem sair de casa, sem cartório e sem burocracia, você pode selecionar o imóvel e fazer a locação.

Como se não bastasse, oferecemos também a opção de locação em parceria com a CredPago.

O sistema exclusivo desenvolvido pela Credpago utiliza cartão de crédito para liberar a locação, sem a necessidade de apresentar fiador ou de seguro fiança.

Além disso, o site oferece várias ferramentas que vão auxiliar você. É o caso, por exemplo, da 2ª via de boleto.

ENTRADA DO IMÓVEL

Depois de assinar o contrato de locação e retirar as chaves do imóvel, é chegada a tão esperada hora de se mudar, porém, não é porque as chaves já estão em suas mãos que você deve se descuidar.

ATENÇÃO

Caso houver a desistência da locação, após a realização da vistoria, será cobrado um valor de R$ 100,00 (cem reais), referente aos serviços prestados pela imobiliária.

Problemas entre proprietários e inquilinos são ao mesmo tempo que comuns, fáceis de serem resolvidos se identificados com antecedência. Por isso, uma mudança tranquila pode determinar o início de um bom relacionamento entre ambos.

ENTRADA DO IMÓVEL

Pensando nisso, listamos algumas atitudes que você deve tomar já em seu primeiro contato com o imóvel:

- **Verifique as regras de mudança do condomínio.**

Antes de programar sua mudança verifique quais as regras e procedimentos adotados pelo condomínio. Ajuste o prazo de entrega dos seus móveis e utensílios com a entrega das chaves pela imobiliária. É comum a necessidade de agendamento ou datas e horários específicos para realizá-la sem maiores transtornos aos condôminos. Uma ligação para a administradora ou para o síndico do edifício pode resolver todas suas dúvidas e evitar desencontros.

Além do bem-estar dos moradores, a segurança também é um motivo de peso para a definição destas regras no Regimento Interno.

Há pessoas mal-intencionadas que se aproveitam deste momento para entrar no prédio e apartamentos.

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

ENTRADA DO IMÓVEL

- 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.
- Para sua segurança, efetue a troca dos segredos das fechaduras externas da porta de entrada do apartamento locado.
- Não esqueça de abrir os registros de água e ligar a chave geral de energia.
- Verifique se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma de seus aparelhos.
- Verifique se o relatório de vistoria está de acordo com o imóvel.
- Teste as tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros, e se houver algum problema, relatar urgentemente para a imobiliária.

FICA A DICA

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

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

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

LUZ

Importante: com a cópia do contrato em mãos junto ao seu documento de identidade, procure a concessionária de energia elétrica que abastece a cidade para efetuar uma nova ligação e/ou mudança de titularidade, pois a mesma deverá estar em seu nome no decorrer da locação.

Caso a energia já esteja ligada e com alguma pendência em outro nome e CPF, sugerimos que preencha o documento de **isenção de débito** disponibilizado pela concessionária.

RGE Sul
Uma empresa CPFL Energia

Certel Energia

ÁGUA

Verificar primeiramente qual empresa que abastece o imóvel, podendo ser CORSAN, Schneider (poço artesiano) ou Prefeitura de Lajeado.

O procedimento para transferência da titularidade da conta de água CORSAN ocorre diretamente no escritório da concessionária. Você deve comparecer com o contrato, inclusive assinaturas da imobiliária e procuração do proprietário.

CORSAN

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 5 dias corridos, após a data de início do contrato de locação.

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

A contestação será válida após a conferência pelo vistoriador, 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.

VISTORIA: FIQUE ATENTO

Para segurança do locatário, do locador e da administradora, a contestação da vistoria deve ser feita exclusivamente por escrito, 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 "termo 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, a qual é apurada com a vistoria de entrada, bem como a contestação para verificar as reais condições da entrega do imóvel.

SEGURO CONTRA INCÊNDIO

Ao assinar o seu contrato de locação, estará sendo contratado seguro contra incêndio, cobrindo também raio, explosão e vendaval, em favor do proprietário.

Não estão cobertos pelo seguro o conteúdo do imóvel, tais como móveis do inquilino. Caso tenha interesse poderá contratar seguro do conteúdo, a fim de acobertar seus pertences pessoais.

O valor do seguro é obrigação do locatário, e será cobrado junto ao boleto da locação.

O seguro contra incêndio beneficia o locatário, que conta com assistência de 24h, por meio do 0800 da seguradora, podendo ser acionado em caso de sinistro: encanador, vidraceiro, chaveiro, serralheiro, eletricista, pedreiro, marceneiro e pintor.

PAGAMENTO DO ALUGUEL

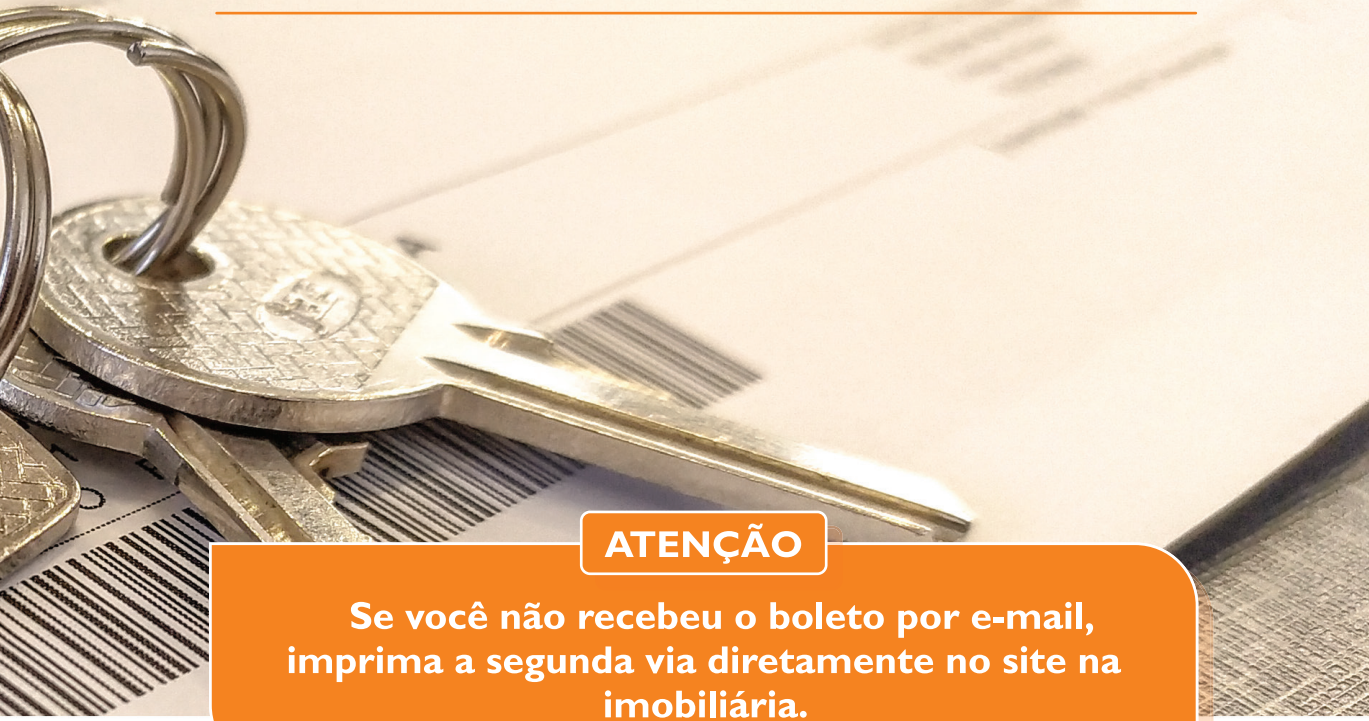
Os pagamentos devem ser efetuados exclusivamente por meio de boleto bancário que será enviado por e-mail.

ATENÇÃO

Mantenha seu cadastro sempre atualizado, sobretudo e-mail, pois é através dele que você receberá os boletos bancários.

Se o seu boleto não chegar em até 5 dias antes do seu vencimento, você deve imprimir a segunda via diretamente no site da imobiliária. (Acesso com login e senha, CNPJ ou CPF do titular da locação.)

PAGAMENTO DO ALUGUEL



ATENÇÃO

Se você não recebeu o boleto por e-mail, imprima a segunda via diretamente no site na imobiliária.

Ressaltamos que por questões de segurança, a imobiliária não recebe qualquer valor em sua sede. Todo e qualquer pagamento deve ser efetuado por meio de boletos.

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

FIQUE ATENTO

Havendo atraso no pagamento do aluguel, incidirá multa de 10% e juros de 1% ao mês.

⚠ 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.

Caso o aluguel vença em feriado ou final de semana, o pagamento poderá ser feito no primeiro dia útil subsequente ao vencimento.

Com 30 dias de atraso, o processo de aluguel será encaminhado ao departamento jurídico para cobrança, passando a incidir honorários advocatícios conforme previsto no 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 e Estado, são de inteira responsabilidade do locatário.

O IPTU será lançado junto com o boleto de aluguel. As demais taxas deverão ser pagas diretamente aos prestadores de serviço, ressalvadas negociações efetuadas a parte. Para pagamento do IPTU no início do ano com desconto, entrar em contato com a imobiliária em Janeiro.

REAJUSTE

Anualmente o aluguel será reajustado pelo índice que constar em contrato (geralmente IGP-M).

CONDOMÍNIOS

Ao ser assinado o contrato de locação, a administradora do condomínio do imóvel alugado é comunicada.

Procure se informar sobre quem administra o condomínio e obter informações sobre as formas e prazos para pagamento da taxa condominial e taxa de mudança.

REPAROS E MANUTENÇÃO

A locação de um imóvel, se bem orientada, deve consistir em uma relação saudável entre as partes. No geral, os contratos de locação e a legislação locatícia estabelecem obrigações específicas para locador e locatário, de forma a direcionar a conduta de cada um durante todo o período.

O proprietário tem a responsabilidade de entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para a finalidade a que se destina. Uma vez recebido o imóvel, e aceitas as condições da vistoria, eventuais reparos e manutenção dos itens serão de responsabilidade do inquilino.

Apesar da obrigatoriedade desse prévio acordo, há fatores importantes que cabem não só normas, mas também, uma boa dose de bom senso entre os envolvidos para evitar questionamentos e desgastes entre as partes.

Por fim, sabendo dos seus direitos e deveres e zelando pelo imóvel como se fosse seu, conflitos com o condomínio ou mesmo com o locador poderão ser evitados, garantindo que o relacionamento flua sem dores de cabeça.

REPAROS E MANUTENÇÃO

ATENÇÃO

Eventual acordo que seja feito, para ter validade deve ser assinado por todas as partes do contrato.

Manutenções e reparos de responsabilidade do inquilino:

- Manutenção de tomadas, interruptores e fusíveis;
- Reparos em fechaduras;
- Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc;
- Vazamentos na válvula de descarga, em sifões ou flexíveis;
- Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixas de gordura e esgoto;
- Manutenção e higienização de ventiladores, aquecedores e ar condicionado;
- Pintura e conserto do piso;
- Reparo em portões, interfones e alarmes;
- Conserto de acessórios quebrados durante a locação.

DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Ao final do contrato, e caso não haja renovação da locação, o locatário deverá as seguir as seguintes etapas para a entrega das chaves:

1. **AVISO DE DESOCUPAÇÃO:** É o comunicado feito à imobiliária informando seu interesse em desocupar o imóvel, com a antecedência de 30 dias. Esse aviso deve ser feito de maneira formal, por escrito, para a segurança do locatário, bem como servindo de registro para envio ao proprietário, ficando este ciente do interesse de seu cliente.

O envio do Aviso de Desocupação deverá ser assinado e entregue diretamente na administradora ou por e-mail, com a confirmação de recebimento da imobiliária. O aviso é válido somente para os trinta dias antecedentes à desocupação. Caso queira desocupar após findado o prazo de 30 dias do aviso será necessário o envio de um novo Aviso de Desocupação.

Os contratos em vigor deverão consultar cláusula de previsão de multa contratual.

DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

II. **PINTURA:** Se o imóvel foi locado com a pintura nova (consultar o termo de vistoria), deverá ser devolvido da mesma forma - com pintura nova.

OBSERVAÇÃO

A imobiliária sempre indica prestadores para que você tenha a garantia do serviço bem executado e não precise ficar gastando o seu tempo. Os telefones encontram-se listados nas páginas 7 e 8.

DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

ATENÇÃO

Enquanto o imóvel não for devolvido nas mesmas condições em que entregue, o contrato de locação continua em vigor, incidindo a cobrança dos aluguéis.

III. **VISTORIA:** Depois que o imóvel estiver totalmente desocupado, limpo e em ordem, conforme vistoria inicial e, com pintura na condição estipulada na vistoria, o locatário deverá marcar a vistoria final pessoalmente ou por telefone, diretamente com o setor de vistorias, com pelo menos 2 dias úteis de antecedência. Em caso de necessidade de cancelamento da vistoria é importante informar ao vistoriador designado, com antecedência de 24 horas.

A taxa para realização da 2ª vistoria, caso necessária, corresponde a 10% do valor do aluguel.

IV. **LUZ:** É sua obrigação, inquilino, efetuar o corte da energia junto à concessionária, e apresentar o protocolo de corte juntamente com a última fatura paga.

V. **ÁGUA:** Deve ser apresentada a última conta e leitura final proporcional, já devidamente pagas. Caso a água esteja em nome do locatário, será necessário o corte e a apresentação do protocolo respectivo.

VI. **CONDOMÍNIO:** Solicitar junto à administradora do condomínio carta de quitação do condomínio até o final do mês em que será feita a entrega do imóvel, e apresentar juntamente com as outras quitações na imobiliária.

DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

OBSERVAÇÃO

Na data da solicitação da carta de quitação à administradora do condomínio, se houver leitura de gás e água individual, o locatário deverá apresentar as respectivas leitura para cálculo proporcional e pagamento.

Importante

- Sem as devidas quitações de luz, água e/ou condomínio, não será feito o aceite das chaves para vistoria.
- A vistoria somente será liberada se as condições do imóvel estiverem de acordo com o Termo de Vistoria inicial. Serão observadas as áreas internas e, em caso de casa, loja ou similar, as áreas externas como jardim, iluminação, etc.
- O aluguel continua correndo até que o imóvel esteja nas mesmas condições da vistoria da entrada.
- Após a efetiva entrega do imóvel e/ou após resolução das pendências de vistoria o setor financeiro entrará em contato para passar o valor para acerto da rescisão, que deverá ser pago através de boleto bancário ou por meio de depósito bancário a ser combinado.
- Somente após o acerto da rescisão será emitido distrato da locação, e até tal data, correrá o aluguel.

MULTA CONTRATUAL

O contrato de locação prevê algumas situações que podem gerar multa. A multa mais comum é a ocasionada pela desocupação antes do vencimento do contrato, mas ainda existem outras situações que podem incidir multa, como é o caso de sublocação não autorizada, ou então infrações contratuais em razão do mau uso, construções indevidas ou mesmo destinação diversa do convencionado.

ATENÇÃO

Além da multa contratual o inquilino sofrerá também ação de despejo.

O locatário ficará dispensado da multa contratual se a devolução do imóvel decorrer da necessidade de transferência de cidade em decorrência do emprego. Nessa situação, a imobiliária deve ser notificada por escrito, com prazo mínimo de 30 dias de antecedência, comprovando a necessidade de transferência pela empresa.

VENDA DO IMÓVEL LOCADO

O proprietário do imóvel deseja vende-lô, e agora?

O imóvel pode ser vendido a qualquer momento. No entanto, o inquilino tem a preferência na aquisição, em igualdade de condições a outras propostas. O proprietário dará ao locatário o direito de preferência, comunicando-o por escrito, com todas as condições do negócio.

O direito de preferência poderá ser exercido dentro do prazo de 30 dias. Caso não seja exercido neste prazo, perde o inquilino o direito de preferência.

O inquilino deve permitir a visita ao imóvel locado aos compradores interessados, acordando datas e horários, preferencialmente comercial. O novo adquirente, caso deseje, em 90 dias poderá retomar para si o imóvel locado. No caso de não ser retomado neste prazo, a locação terá natural seguimento.

MUITO MAIS FACILIDADES PARA INQUILINOS E PROPRIETÁRIOS.

CRECI 21.853 | *Fiança via CredPago

- LOCAÇÕES COMERCIAL E RESIDENCIAL
- SEM FIADOR*
- CADASTRO ON-LINE ANALISADO EM 15 MINUTOS
- SEM COMPROVAÇÃO DE RENDA

Jacques IMÓVEIS

www.jacquesimoveis.com.br

Rua Olavo Bilac, 569 - Bairro Florestal - Lajeado
faleconosco@jacquesimoveis.com.br