



Manual do Inquilino

Um manual para ajudar a esclarecer dúvidas que possam surgir antes e durante o período de locação.

SEJA BEM-VINDO À JACQUES IMÓVEIS

Caro(s) Cliente(s),

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.***

www.jacquesimoveis.com.br

Contatos úteis **02**

Prestadores de serviços **04**

Dáblío Seguros **05**

Pagamento do aluguel **17**

Entrada do imóvel **10**

Condomínios **20**

Luz e água **13**

Reparos e manutenção **20**

Vistoria **14**

Desocupação do imóvel **22**

Seguro contra incêndio **16**

Multa contratual **26**

Venda do imóvel locado **27**



Contatos e Setores da imobiliária

Atendimento pós-locação

esclarecimentos diversos

(51) **3714.7200**

SAC (51) **99690.9561**

sac@jacquesimoveis.com.br

Vistoria

rescisão de contrato, esclarecimentos de desocupação

(51) **99487-1161**

(51) **99101-7338**

vistoria@jacquesimoveis.com.br

Financeiro

renovação de contrato, adendo, IPTU

(51) **98423-8432**

(51) **98012-4892**

(51) **99546-6794**



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

Administradores de condomínios

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



Prestadores de serviços

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

Pinturas

Ivan: 51 99905-2311

Guto: 51 99800-7897

Marceneiro

Mauro: 51 99967-8215

Valmir: 51 99814-1578

Assistência ar condicionado

Júlio: 51 98540-0069

Gesseiro

Ever: 51 99804-0329

Encanador/eletrecista

Resolve Multi serviços Leandro: 51 99866-8137

Limpeza

Tatiana: 51 99793-5339

Manutenções gerais

Marino: 51 98425-6639

Vidraçaria

Carlos Lorenzini: 51 98295-8293



**Corretora
especializada
em seguros
imobiliários,
patrimoniais e
de pessoas.**

Entre em contato:



DÁBLIO SEGUROS
51 99820-6850





Seguro Incêndio



Produto único e completo

RESIDENCIAL	SEM ASSISTÊNCIA 24 HORAS	ASSISTÊNCIA ESSENCIAL	ASSISTÊNCIA MAIS	ASSISTÊNCIA SUPER
CHAVEIRO	✗	✓	✓	✓
ENCANADOR	✗	✓	✓	✓
ELETRICISTA	✗	✓	✓	✓
VIDRACEIRO	✗	✗	✓	✓
MUDANÇA E GUARDA DE MÓVEIS	✗	✗	✓	✓
DESENTUPIMENTO	✗	✗	✓	✓
LIMPEZA DA RESIDÊNCIA	✗	✗	✗	✓
COBERTURA PROVISÓRIA DE TELHADOS	✗	✗	✗	✓
REVISÃO DE INSTALAÇÃO ELÉTRICA	✗	✗	✗	✓
TROCA DE LÂMPADAS, TOMADAS E INTERRUPTORES	✗	✗	✗	✓
VERIFICAÇÃO DE VAZAMENTOS	✗	✗	✗	✓
MUDANÇA DE MÓVEIS	✗	✗	✗	✓
SERVIÇOS GERAIS DE FIXAÇÃO	✗	✗	✗	✓
SUBSTITUIÇÃO DE TELHAS	✗	✗	✗	✓
TROCA OU INSTALAÇÃO DE DUCHAS OU CHUVEIROS	✗	✗	✗	✓
INSTALAÇÃO DE VENTILADOR DE TETO	✗	✗	✗	✓
INSTALAÇÃO DE LUSTRES OU LUMINÁRIAS	✗	✗	✗	✓

BENEFÍCIOS

- Cobrimos as propostas
- Contratação de várias coberturas adicionais
- Parcelamento em até 11x sem juros
- Emissão da apólice na hora
- Assistências emergenciais exclusivas
- Controle financeiro total

Muito mais facilidades para **inquilinos e** **proprietários.**



LOCAÇÕES COMERCIAL
E RESIDENCIAL



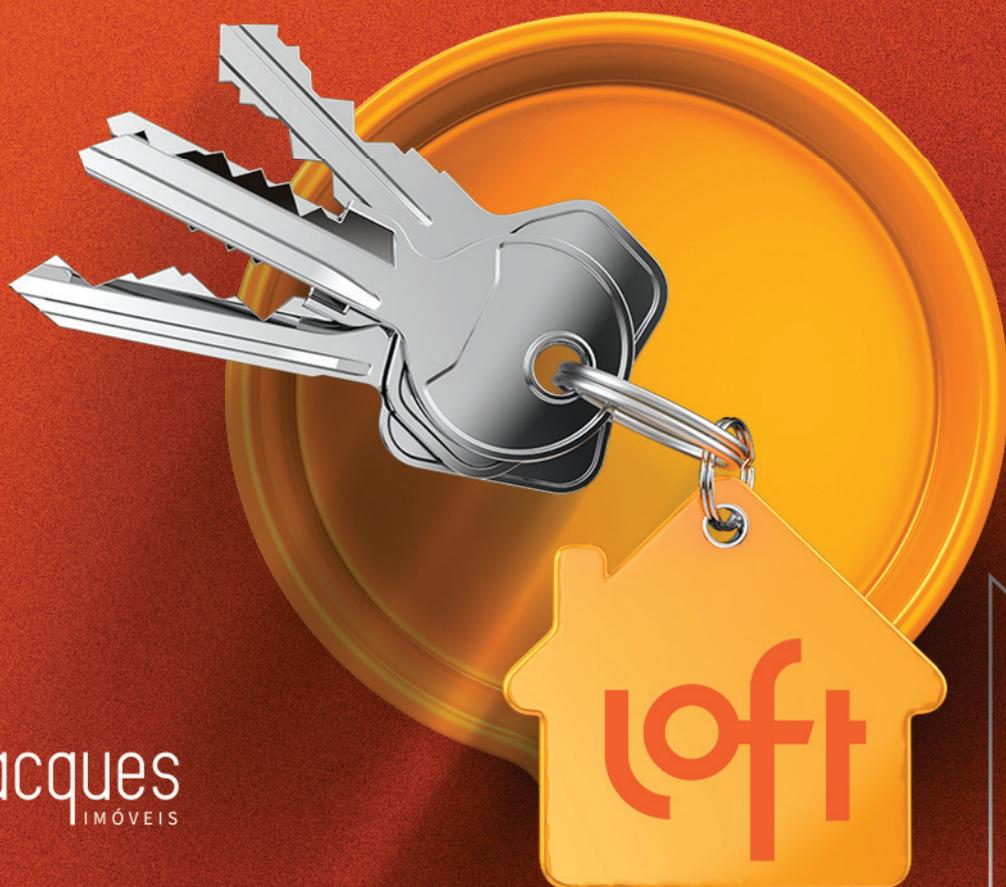
CADASTRO ONLINE
ANALISADO
EM 15 MINUTOS



SEM COMPROVAÇÃO
DE RENDA



SEM FIADOR*



seu imóvel começa com a melhor equipe!



Na Jacques Imóveis, nossos corretores são qualificados, dedicados e prontos para encontrar o imóvel perfeito para você.

Quer comprar ou vender? Conte com um time experiente que entende suas necessidades e garante as melhores oportunidades do mercado.

Jacques Imóveis, aproximando você do imóvel dos seus sonhos!

Encontre o melhor imóvel.

Mais de 3400 imóveis disponíveis para você. Faça a sua busca.

Quero comprar | **Quero alugar**

Buscar por código

Tipo de imóvel: Seleção
 Cidade: Lajeado
 Bairro: Seleção
 Dormitórios: Seleção
 Faixa de preço: R\$ 100.000,00 a R\$ 2.000.000,00 ou +

+ busca avançada





Site jacquesimoveis.com.br

Você sabia que o site da imobiliária oferece várias funcionalidades, buscando facilitar a sua locação?

Sem sair de casa, sem cartório e sem burocracia, você pode selecionar seu imóvel e fazer a locação - com mais de duas mil opções de imóveis disponíveis para você escolher.

Oferecemos também a opção de locação em parceria com a Loft. O sistema exclusivo desenvolvido 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, como a emissão 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\$ 200,00 (duzentos 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. Pensando nisso, listamos algumas atitudes que você deve tomar já em seu primeiro contato com o imóvel!



I. 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.

II. 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.





III. 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.

IV. Para sua segurança efetue a troca dos segredos das fechaduras externas.

V. Não esqueça de abrir os registros de água e ligar a chave geral de energia.

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

VII. Respeite o prazo de verificação e contestação de vistoria de 10 (dez) dias. 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

Com a cópia do contrato em mãos junto ao seu documento de identidade, procure a concessionária de energia elétrica que abastece a sua região, podendo ser Certel ou RGE Sul, 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.



Água

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



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

Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar a contestação desta vistoria pelo link de acesso ou QRcode que constam no final das páginas da vistoria. 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!

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 que precisa ser consertado no imóvel, sendo requerido separadamente, independentemente de contestação, através do nosso serviço de SAC - (51) 99690.9561.

Ao final da locação será realizada a vistoria de saída, a qual é apurada com a 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. Caso seja de interesse do locatário a contratação, o envio da apólice precisa ocorrer dentro do prazo estimado no contrato de locação.

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.

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.)

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.**

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



Pagamento do aluguel atrasado?

O aluguel está atrasado? Locatário e fiador serão avisados e o pagamento poderá ser realizado com o boleto ou PIX, 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 extras

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. Para pagamento do IPTU no início do ano com desconto, entrar em contato com a imobiliária em Janeiro.

As demais taxas deverão ser pagas diretamente aos prestadores de serviço, ressalvadas negociações efetuadas a parte.

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, regras, horários e taxa de mudança.

Lembrete: em locações comerciais, em caso de prédios que possuem administradoras de condomínio, projeto de PPCI e Alvará de Bombeiros devem ser solicitados diretamente com a administradora.



Reparo e manutenção

Os contratos de locação e a legislação definem as obrigações de locador e locatário, orientando sua conduta ao longo do contrato. Cabe ao proprietário entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, enquanto a manutenção e eventuais reparos são responsabilidade do inquilino.

Além das normas estabelecidas, o bom senso evita questionamentos, desgaste e conflitos entre as partes. Conhecendo seus direitos e deveres, zelando pelo imóvel como se fosse seu, é possível manter um relacionamento harmonioso sem dores de cabeça.

Manutenção de responsabilidade do locatário

- Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc;
- Manutenção em aquecedores (boiler);
- Vazamentos hidráulicos (troca do reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), e torneiras em geral;
- Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixas de gordura e esgoto;
- Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras, etc;
- Reparo em portões, interfonos e alarmes;
- Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- Manutenção de pinturas pisos e revestimentos;
- Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- Substituição de acessórios danificados.

Manutenção de responsabilidade do locador

- Parte elétrica, desde que os danos não tenham sido causados por mau uso;
- Parte hidráulica e encanamento de esgoto e gás;
- Telhado e estrutura integral do imóvel.

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



Desocupação do imóvel

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

I. AVISO DE DESOCUPAÇÃO:

É o comunicado feito à imobiliária informando seu interesse em desocupar o imóvel, com a antecedência de 30 (trinta) 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 do imóvel, por e-mail ou WhatsApp, 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 (trinta) 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.

II. REFORMAS, LIMPEZA E PINTURA:

O imóvel deve ser devolvido conforme consta na vistoria inicial do imóvel locado.

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 na página 4.

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.

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

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, APÓS VISTORIA EFETUADA.

V. ÁGUA: Deve ser apresentada a última conta e leitura final proporcional, já devidamente pagas, APÓS EFETIVAÇÃO DA VISTORIA. 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 quititações na imobiliária.



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.

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 leituras para cálculo proporcional e pagamento.



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.

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 VENDÊ-LO, 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.



Patrocínio



