



Manual do locatário

**Guia ilustrado com as principais
informações e situações recorrentes
durante a locação**

PRISMA
IMÓVEIS

www.imobiliariaprisma.com.br

CRECI 640-J

Telefone: 67-3325-4748

Bem-Vindo!

É uma satisfação tê-lo como nosso mais novo cliente!

Esperamos que você tenha uma locação tranquila, por isso elaboramos este “Manual do Locatário” com informações básicas, porém muito importantes, para ajuda-lo do início ao fim da locação. Nele você encontrará também esclarecimentos sobre as dúvidas mais comuns, baseados na Lei do Inquilinato e em seu Contrato de Locação.

Esperamos que ele seja útil e que esta locação atenda às suas necessidades, proporcionando conforto, segurança e felicidade.

Mantenha-o sempre em mãos!



INFORMAÇÕES GERAIS

Horários de atendimento

❖ Administrativo

De segunda a sexta, das 08hs às 18hs

Sábado das 08hs às 11hs

Telefone: 67-3325-4748

E-mail: aluguel@imobiliariaprisma.com.br

Site: imobiliariaprisma.com.br

Facebook: Prisma Imóveis

Tópicos abordados



ENERGIA, ÁGUA01



VISTÓRIA DO IMÓVEL02



SEGURO INCÊNDIO03



FIANÇA LOCATÍCIA04



MANUTENÇÃO05



PAGAMENTOS06



DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL07



DICAS UTÉIS09

ENERGIA, ÁGUA

Lembramos que a transferência da titularidade das contas nas concessionárias de energia, água e gás para o seu nome é de sua responsabilidade, conforme previsto no Contrato de Locação.



ÁGUAS GUARIROBA
0800 642 0115 ou 115.



ENERGISA/ MS
0800 722 7272

IMPORTANTE



- ❖ Em seu CPF não poderá constar pendências financeiras de qualquer outro imóvel junto às concessionárias
- ❖ Não é permitida a transferência de Titularidade ou nova ligação em nome de terceiros
- ❖ Após a transferência, envie ao nosso setor de Aluguel uma cópia da primeira conta emitida em seu nome, no prazo de 30 (trinta) dias

ATENÇÃO!

No caso de prédios sem porteiros ou casas com portão fechado, é de responsabilidade do locatário estar presente ou providenciar acesso aos funcionários da ÁGUAS GUARIROBA e ENERGISA para que sejam feitas as devidas ligações de energia e água no imóvel.

VISTORIA DO IMÓVEL

❖ Vistoria Inicial do Imóvel

Ao receber suas chaves, confira o estado de conservação do imóvel com o relatório de Vistoria Inicial que vai estar junto ao seu contrato de locação e avise-nos formalmente de eventuais divergências em até 15(dias).

DÚVIDAS FREQUENTES

Porque 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.

IMPORTANTE

Não confunda contestação com solicitação de serviço

CONTESTAÇÃO: situação com as quais o locatário não concorda ou acredita estar em desacordo com o laudo da Vistoria

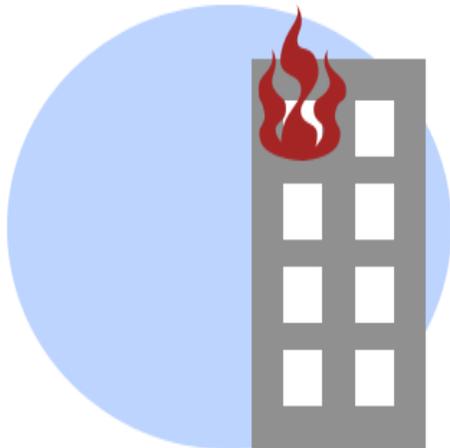
SOLICITAÇÃO DE SERVIÇO: Tudo o que precisa ser consertado no imóvel, sendo requerido separadamente, independente de contestação.

SEGURO INCÊNDIO

Devo pagar o Seguro contra incêndio de um imóvel alugado?

Consta no seu contrato de locatário, como é estabelecido por lei (Lei 8.245/91- Art.22 - Parágrafo VIII), a obrigação de pagar o seguro contra incêndio.

Caso o locatário contrate o seguro diferente da indicada pela Prisma Imóveis, terá obrigatoriamente que encaminhar a apólice, para não gerar duplicidade nos valores a serem pagos no boleto.



FIANÇA LOCATÍCIA



O prazo da fiança locatícia é até a entrega das chaves ou até o final do prazo do contrato de locação?

A fiança locatícia é regida pelo Art. 39 da Lei do Inquilinato, que é a sua legislação especial. Desta forma, o contrato com fiança locatícia deverá ter vigência, obrigatoriamente, até a efetiva entrega das chaves pelo locatário ao administrador.

Fiança Locatícia abrange:

- **Fiança de pessoa física (Fiador):** Pessoa responsável por saldar toda e qualquer dívida que possa ocorrer durante a locação e não paga pelo locatário;
- **Título de Capitalização:** É a compra de um título da Capitalização no valor de aproximadamente 08 (oito) alugueres e encargos e que ficará depositado e vinculado ao contrato até a entrega das chaves;
- **Seguro Fiança:** Uma boa forma de garantir a locação é a contratação do Seguro fiança mediante o pagamento no valor de 2 vezes o valor do aluguel sendo renovado anualmente. A seguradora somente aprova a contratação do seguro mediante aprovação do cadastro do locatário.

MANUTENÇÃO

Depois de recebido o imóvel e aceita as condições da vistoria, as manutenções do imóvel serão do locatário. No andamento da locação podem ocorrer alguns problemas de reparos e manutenção causados pelo desgaste natural e pelo próprio uso do imóvel, seja ele normal ou intenso. A execução destes reparos são de inteira responsabilidade e pagamento do inquilino.

Todo locatário deve cuidar do imóvel como se fosse seu. Surgindo qualquer problema, comunique-nos imediatamente por escrito (uma prova de que teve o cuidado de levar o fato ao conhecimento do proprietário do imóvel), evitando assim que o mesmo se agrave e que você seja responsabilizado por negligência.

Veja a relação de manutenção que é de responsabilidade do inquilino:

- ✓ **Mantenha sua caixa d'água tampada e limpa;**
- ✓ **Limpeza periodicamente as calhas do imóvel;**
- ✓ **Providenciar o desentupimento de ralos, vasos, pias, sanitários, caixa de gordura e esgoto a qualquer sinal de irregularidade;**
- ✓ **Evite o acesso de terceiros a o telhado, a fim de preservar o estado das telhas e evitar acidentes. Caso seja necessário o acesso ao telhado acompanhe o serviço para verificar se não houve quebra de telhas para evitar futuros vazamentos;**
- ✓ **Evite molhar as portas de madeira dos banheiros, cozinha, área de serviço, de maneira que elas sejam conservadas em bom estado;**
- ✓ **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 de aquecedores;**
- ✓ **Reparo em portões, interfones, alarmes;**
- ✓ **Conserto de pintura e piso;**
- ✓ **Conserto dos acessórios quebrados durante o uso do imóvel;**
- ❖ **Nenhuma modificação interna ou externa ao imóvel poderá ser realizada sem o consentimento prévio do locador.**

PAGAMENTO

❖ Pagamento de Aluguel

Pagamento do aluguel poderá ser realizado na Prisma Imóveis, ou, seus boletos serão encaminhados mensalmente via Correio ao imóvel, ou a qualquer outro endereço que venha solicitar. Em caso de atraso, seu fiador será avisado.

Fique atento ao vencimento do seu aluguel, evitando pagamento de juros e multa decorrentes do atraso.

2ª VIA DO BOLETO

Não recebendo o boleto para pagamento até 2 (dois) dias antes do vencimento, o locatário deverá solicitar que o mesmo seja encaminhado por e-mail, ou se preferir, o pagamento poderá ser realizado na Prisma Imóveis.

DÚVIDAS FREQUENTES



COBRANÇA EM BOLETO

Os valores de IPTU e Condomínio serão cobrados juntamente com o aluguel em um único boleto gerado pela Prisma Imóveis.

INFORME DE RENDIMENTOS = Pessoa Jurídica

Na hipótese de ser lançado em seu recibo de locação o desconto referente à retenção do Imposto de Renda, não esqueça de efetuar o pagamento das Darf's em nome dos locatários e encaminha-las no início do ano seguinte ao Setor de Aluguel da Prisma Imóveis.

QUAL O PERÍODO E A FORMA DE REAJUSTADO?

Durante a vigência do contrato, os reajustes serão anuais com base no IGP-M, o índice Geral de Preços do Mercado

DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Condições para devolução do imóvel

- ❖ Comunicar formalmente (por escrito) sua intenção de desocupar o imóvel com **30 (trinta) dias de antecedência**.(Art. 06 da Lei 8.245/91) . Em caso de rescisão antes do término do contrato, haverá multa contratual.
- ❖ Confira o estado de conservação do imóvel com a Vistoria Inicial, pois as condições do mesmo deverão estar exatamente como no início da locação.
- ❖ Efetue a limpeza geral do imóvel e a pintura, caso tenha recebido com a pintura nova.
- ❖ Efetue todos os reparos necessários antes da entrega das chaves.
- ❖ Solicite a exclusão de sua titularidade junto às concessionárias de água e energia, dentro do prazo de 05 (cinco) dias, conforme previsto no Contrato de Locação. É também de sua responsabilidade o pagamento de contas residuais e apresentação do consumo final junto à Prisma Imóveis. (Águas Guariroba e Energisa)

Por que é o inquilino que deve providenciar o desligamento e o consumo final de água e luz , e não a imobiliária?

Porque a responsabilidade pelo pagamento de tais débitos é do locatário e as quitações são indispensáveis para a rescisão da locação. Por outro lado, o desligamento é pedido ao locatário para que ele tenha certeza de que quitou todas as contas de água e luz, evitando-se que as concessionárias emitam débitos indesejados.

DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

- ❖ Após verificar os procedimentos de Desocupação do Imóvel, compareça à Prisma Imóveis para entrega das chaves e pertences do imóvel.
- ❖ **CONDIÇÕES PARA A ENTREGA DO IMÓVEL:** A condição para que o imóvel seja entregue – e suas responsabilidades com aluguel e encargos cessem – é de que o imóvel esteja exatamente na condição do início da locação. Leia atentamente a vistoria inicial e confira todos os itens. Se constatadas irregularidades no imóvel na vistoria final, você não poderá entregar as chaves. Neste caso, aluguel e encargos continuarão a correr por sua conta até que o imóvel esteja de acordo com a vistoria inicial.

As providências descritas estão de acordo com a Lei do Inquilinato (8.245/91), bem como com as disposições contratuais.

Dicas úteis

Respondendo às perguntas abaixo e observando as sugestões indicadas, acredite, a sua mudança tem tudo para transcorrer com muito mais tranquilidade. Confira!



- 1 – Você mora em apartamento ou casa?
- 2 – Quantos cômodos possui o imóvel?
- 3 – O que há nos cômodos?
- 4 – O que vai ser transportado ao novo endereço e o que fica?
- 5 – Separe o que vai e o que fica
- 6 – Todas as peças entram pelo porta?
- 7 – As peças que não entram pelo porta podem ser desmontadas?
- 8 – Se você mora em edifício, o elevador de serviço é grande ou pequeno?
- 9 – Será preciso içar alguma peça? Quantas?
- 10 – O caminhão pode parar na porta do prédio? (Normalmente os porteiros estão aptos a responder a esta pergunta)
- 11 – Tem horário para descarregar? Se houver, de acordo com o tamanho da mudança, será preciso mais do que um dia, pois o caminhão não poderá descarregar no mesmo dia. Se a sua mudança for grande, seria interessante pensar em um local para passar a noite.
- 12 – Certifique-se de que não há nenhuma outra mudança no mesmo dia. Verifique também se não há feira no mesmo dia.
- 13 - Verifique com o condomínio datas, horários e procedimentos permitidos de acordo com Regulamento Interno, evitando transtornos e penalidades por infração.

Dicas úteis

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL



Teste os registros de água, gás e ligue a chave geral de energia



Testes todas as torneiras, chuveiros, tomadas, descargas e demais acessórios.



Verifique a voltagem da rede elétrica do imóvel e de seus aparelhos.

CUIDADOS COM A CASA

Para prevenir arrombamentos em sua casa:

- Evite deixar o imóvel sozinho por longos períodos
- Ao viajar cancele ou transfira a entrega de jornais ou revistas, que podem acumular na entrada do imóvel e alertar o ladrão
- Se a residência fica vazia durante o dia, não mantenha as luzes acesas
- Tente proteger o imóvel com grades, trancas, muros, alarmes ou mesmo cadeados nos portões e nas portas
- Feche todas as janelas, portas e demais dependências
- Solicite a um vizinho de confiança para estar atento e se notar algo anormal, chamar a Polícia Militar pelo fone 190.
- Peça ao zelador para não informar que não está em casa
- Não deixe objetos próximos a janela que facilitem o acesso ou a saída de delinquentes

Até breve!

Esperamos que este “Manual do Locatário” seja útil e que a Prisma Imóveis cumpra seu papel de forma eficiente durante toda a locação.

É uma grande satisfação tê-lo(a) como cliente. Por isso, mesmo após a desocupação do seu imóvel, queremos permanecer ao seu lado.

Se você está em busca de uma nova locação ou da aquisição de um imóvel próprio, a Prisma oferece inúmeras opções de imóveis.

**Para a compra ou nova locação de imóvel,
consulte-nos!**

