



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato

Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

MANUAL DO LOCATÁRIO

Caro (a) Locatário (a):

É uma satisfação tê-lo como nosso novo cliente.

Esperamos que tenha uma excelente locação.

Elaboramos este "Manual do Locatário" com informações importantes para ajuda-lo no período da locação. Ele foi pensado para responder dúvidas que possam surgir durante a prestação dos nossos serviços, baseado em nossa experiência de mercado e na Lei do Inquilinato, que é a base para o seu contrato.

A Eraldo Imóveis encontra-se a disposição dos Locatários para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Esperamos que sua locação seja duradoura e feliz!



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato
Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

1. VISTORIA

Entrega das Chaves: Ao receber as chaves do imóvel locado, verifique os procedimentos necessários para realizar a mudança, pois, em determinados prédios, sua mudança só poderá ser efetuada de acordo com as regras estabelecidas pelo prédio.

- ✓ Ajuste o prazo de entrega de seus móveis e utensílios com a entrega das chaves pela imobiliária.
- ✓ Para evitar multas, leia atentamente o regulamento (regimento) interno do seu condomínio.
- ✓ É importante conhecer previamente as medidas de seus imóveis, porque eles podem não caber no seu novo lar.

Vistoria Inicial do imóvel: junto com as chaves, você receberá um Laudo de Vistoria, no qual estarão detalhadas as condições em que o imóvel se encontra, bem como seus acessórios. Ao final da locação, será realizada uma nova vistoria, e o imóvel deverá estar nas mesmas condições ou melhores do que as descritas no laudo inicial.

Além de realizar a vistoria, a ERALDO IMÓVEIS fotografa todos os ambientes e acessórios do imóvel locado, facilitando, assim, qualquer dúvida posterior. Este documento de vistoria deverá ser conferido no prazo máximo de 48 horas após o recebimento das chaves.

Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar, por escrito, a contestação da vistoria. O aceite e o recebimento sem a contestação faz presumir a veracidade do laudo. A contestação será válida após a conferência pelo vistoriador, aceitando as alegações nela contidas, entregue e assinada. Não é necessário, a título de reforço, repetir os defeitos apontados na vistoria inicial.

É de suma importância que você receba e demonstre os possíveis problemas



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato
Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

ao vistoriador da ERALDO IMÓVEIS para que se possa sinalizar ao proprietário do imóvel. Desde que previamente agendado, o locador poderá vistoriar o imóvel locado, para observar aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações, etc.

PERGUNTAS FREQUENTES:

A) O que é contestação de vistoria?

São as divergências encontradas por você, analisando a vistoria de entrada elaborada pela imobiliária.

B) Toda vistoria deve ser contestada?

Não, caso não haja nenhuma inconformidade com a vistoria de entrada, você não precisa apresentar nada a imobiliária.

c) Preciso reforçar ou salientar os defeitos do imóvel?

Se eles já estiverem descritos na vistoria, não há necessidade de repetir ou salientar os defeitos no imóvel.

D) Por que existe a contestação?

Pode acontecer de o vistoriador não perceber alguns detalhes ou não conseguir analisa-los de fato de a água ou a luz estarem desligadas no momento da vistoria.



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato
Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

2. ENERGIA, ÁGUA E GÁS

Lembramos que a transferência de titularidade das contas junto às concessionárias de energia, água e gás para o seu nome é de sua responsabilidade, conforme previsto no contrato de locação.

Para saber os contatos das concessionárias, consulte a seção de telefones úteis.

COPEL: 0800 51 00 116

SANEPAR: 0800 200 0115

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 transferências, envie Eraldo Imóveis uma cópia do protocolo de transferência de ambas as concessionárias.



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato
Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

3. MUDANÇA/OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

- ✓ Para sua segurança, sugerimos que efetue a troca dos segredos das fechaduras de acesso ao imóvel.
- ✓ Teste os registros de água, gás e ligue a chave geral de energia.
- ✓ Teste todas as torneiras, chuveiros, tomadas, descargas e demais acessórios.
- ✓ Verifique a voltagem da rede elétrica do imóvel e seus aparelhos.
- ✓ Caso more em prédios ou condomínios, informe-se com o zelador ou síndico sobre os horários para colocação do lixo na lixeira do prédio, bem como qual o procedimento com o lixo reciclável.

PERGUNTAS FREQUENTES

A) Na mudança, foi riscada a pintura do prédio. O que fazer?

Contate o síndico, ele poderá realizar o reparo com a taxa de mudança cobrada, ou solicitar que você realize o reparo.

B) Posso furar a parede para instalar meu armário?

Não, salvo com autorização do proprietário do imóvel e repassada em vistoria.

C) Loquei um imóvel comercial, e a minha empresa utiliza equipamentos muito potentes que consomem muita energia. Posso ligar na rede elétrica atual?

Não, você precisa consultar um especialista, pois a rede provavelmente não está preparada para suportar altas cargas de energia.

D) O que faço com as placas e faixas da imobiliária?



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato
Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

As placas (de papel ou PVC) devem ser retiradas dos locais onde estão instaladas e devolvidas a imobiliária. Caso estejam em locais de difícil acesso, favor ligar para o telefone da imobiliária e solicitar a retirada das mesmas, pois elas são reutilizáveis.

4. MANUTENÇÃO E BENFEITORIAS

Todo Locatário deve cuidar do imóvel como se fosse seu. Surgindo qualquer problema, comunique-o imediatamente por escrito a Eraldo Imóveis (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:

- ✓ Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc;
- ✓ Vazamento na hidra (troca ou reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), torneiras em geral;
- ✓ Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras;
- ✓ Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- ✓ Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- ✓ Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;
- ✓ Manutenção de aquecedores;
- ✓ Reparo em portões, interfonos, alarmes;
- ✓ Conserto de pintura e piso;
- ✓ Conserto dos acessórios quebrados durante o uso do imóvel;
- ✓ Evite molhar as portas de madeira dos banheiros, cozinha, área de serviço, de maneira que elas sejam conservadas em bom estado.



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato
Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

ATENÇÃO:

Nenhuma modificação interna ou externa ao imóvel poderá ser realizada sem o consentimento prévio do locador, neste caso, entrar em contato a Eraldo Imóveis

Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual.

As benfeitorias não serão restituídas pelo proprietário ao final da locação, salvo as previstas em contrato.

5. PAGAMENTOS

Seus boletos de pagamento serão encaminhados na entrada do imóvel ou via e-mail. Fique atento ao vencimento do seu aluguel, evitando pagamentos em atrasos. Lembre-se, após o vencimento haverá cobrança de multa e juros, conforme previsto no Contrato de Locação. Até a data prevista para o vencimento, o boleto pode ser pago em qualquer agência bancária. Vencendo o aluguel em feriados ou finais de semana, você poderá pagar no primeiro dia útil subsequente após o vencimento.

➤ ALERTAS:

- ✓ Em caso de pagamento em atraso, não seja efetuado o pagamento em até 30 dias após o vencimento, será registrado junto ao SERASA o não pagamento de locação;
- ✓ Com 7 (sete) dias de atraso, o boleto de aluguel será encaminhado ao cartório de protesto, sendo passível a cobrança dos horários para retirada do mesmo.



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato
Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

- ✓ Vencendo o segundo mês de aluguel em atraso será efetivada a ação de despejo, com incidência de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) e custas processuais.

PERGUNTAS FREQUENTES

A) Posso solicitar o boleto de cobrança para outro endereço?

Sim, isto é possível, basta informar ao setor financeiro seu outro endereço. A cobrança irá apenas para um endereço indicado, não será enviada para dois endereços.

B) Vou viajar, como faço para pagar o aluguel?

Avise previamente o setor Financeiro, você pode pedir uma via do boleto por e-mail ou solicitar que seja remetido o boleto antes da sua viagem.

C) Que outras taxas estarão inclusas no boleto de aluguel?

Variam em determinados casos, sendo as principais o IPTU, Condomínio, seguro incêndio, seguro fiança e outros contratados.

Estou com dúvida com relação ao valor do IPTU do imóvel que loco. O que devo fazer?

Solicite o número da indicação fiscal e consulte o valor na Prefeitura Municipal. A administradora poderá fornecer uma via do talão.

D) Posso pagar o IPTU à vista?

Sim, basta solicitar com no mínimo 30(trinta) dias de antecedência ao vencimento em cota única, por escrito, ao setor financeiro da Eraldo Imóveis para fornecer o valor. Atenção, o pagamento deverá ser efetuado até a data prevista pela Prefeitura Municipal.



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato
Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

responsável por todos os carnês de IPTUS dos imóveis por ela administrados.

6. REAJUSTE DE ALUGUEL

- Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice que constar em contrato. Utilizamos o IGP-M. A soma deste índice pelo período de um ano corresponde ao percentual que atualizará o valor do aluguel.
- O valor do aluguel não ficará sem atualização, salvo quando seja firmado acordo entre as partes, ou seja, uma negociação de valores, com autor ação expressa do proprietário do imóvel.
- Mediante este acordo, o contrato deverá ser aditado e assinado (inclusive pelo fiador), e se renova conforme acordado entre as partes (mínimo de um ano).
- **ATENÇÃO:** Todo e qualquer acordo deverá ser assinado pelos fiadores e locatários.

PERGUNTAS FREQUENTES

A) Vocês avisam quando ocorrerá o reajuste de aluguel?

Será feito contato telefônico ou por e-mail com a data do vencimento do contrato. É nesta data que ocorrerá o reajuste de aluguel.

B) Quanto será o percentual aplicado?

A Eraldo Imóveis não tem como lhe adiantar o valor a ser reajustado, porém poderemos lhe fornecer uma perspectiva dos recentes reajustes aplicados. Para saber, basta ligar para o setor Financeiro.

◆ **Obs:** Utiliza-se o acumulado de doze meses a partir do início do contrato



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato
Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

7. SEGURO DE INCÊNDIO

A lei do inquilinato – Lei n. 8.245/91 – determina, no artigo específico das obrigações do locatário, entre outros, o dever de tratar do imóvel com o mesmo cuidado como se seu fosse (art. 23, II) e restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal (art.23, III).

Para isso, os contratos de locação exigem a contratação acessória de um seguro imobiliário que oferece cobertura contra perdas e danos no imóvel – em favor do proprietário.

8. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Condições para devolução do imóvel:

- ✓ Comunique formalmente por escrito sua intenção de desocupar o imóvel com 30 (trinta) dias de antecedência.
- ✓ Confira o estado de conservação do imóvel com a Vistoria Inicial, pois as condições do mesmo deverão estar exatamente como no início da locação.
- ✓ Agendar antecipadamente com mínimo de 3 dias o horário para a vistoria final no imóvel
- ✓ Efetue a limpeza geral do imóvel e a pintura, caso o tenha recebido com pintura nova.



ERALDO IMOVEIS LTDA
Rua Castro, 300 - Loja 01
Caiobá
83260000 - Matinhos - PR

Contato
Telefone: (41) 3473 5290 / (41)3473 2675
E-mail: contato@eraldoimoveis.com.br

- ✓ Efetue todos os reparos necessários antes da entrega das chaves.
- ✓ Solicite a exclusão de sua titularidade junto às concessionárias de energia, **água (se for necessário)** e **gás (se for necessário)**, no dia da vistoria final, conforme previsto no contrato de locação. É também de sua responsabilidade o pagamento de contas residuais.

9. TELEFONES ÚTEIS

- Corpo de Bombeiros 193
- Defesa Civil 199
- Disque denúncia 181
- Policia Militar 190