

MANUAL

L O C A T Á R I O

Principais informações e situações recorrentes durante a locação do imóvel.



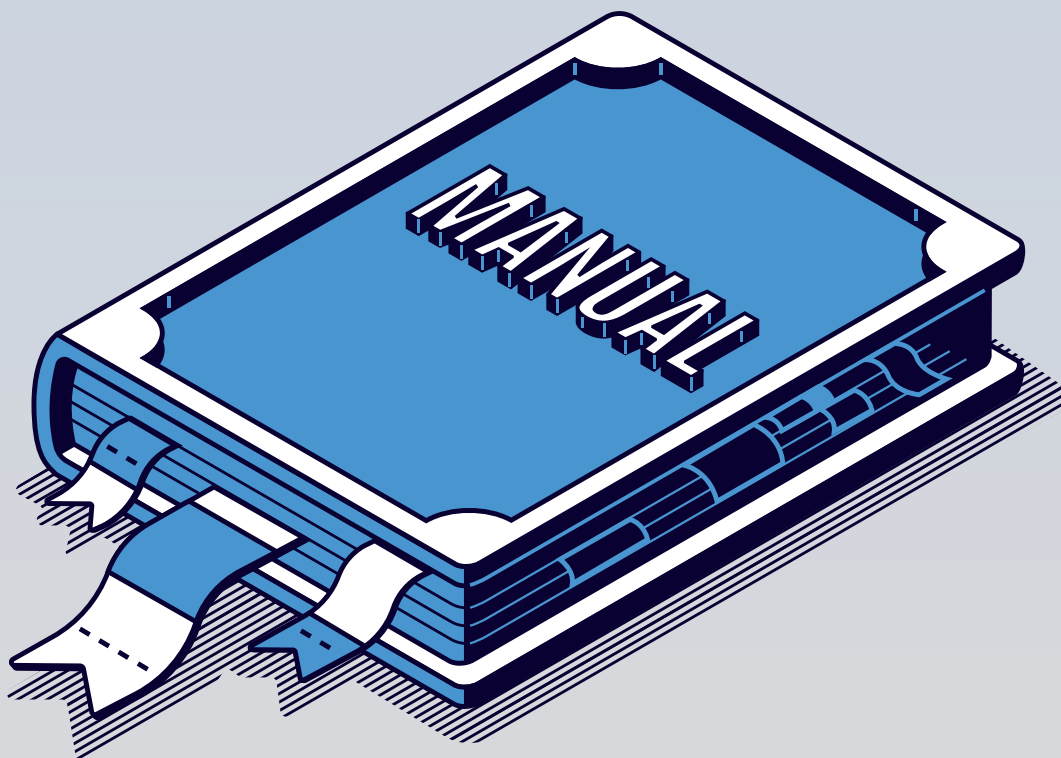
Índice

03..	APRESENTAÇÃO.....
04..	ATENDIMENTO.....
05..	CHAVES E MUDANÇA.....
06..	ÁGUA, ENERGIA E COLETA DE LIXO.....
07..	VISTORIA DO IMÓVEL.....
08..	MANUTENÇÃO DO IMÓVEL.....
09..	MANUTENÇÃO DO IMÓVEL.....
10..	MANUTENÇÃO DO IMÓVEL.....
11..	MANUTENÇÃO DO IMÓVEL.....
12..	LOCAÇÃO COMERCIAL.....
13..	TRANSFERÊNCIA DE INQUILINO / VENDA DE PONTO....
14..	PAGAMENTO DE ALUGUEL.....
15..	PAGAMENTO DE ALUGUEL.....
16..	CONDOMÍNIO.....
17..	RATEIO E FUNDO DE RESERVA.....
18..	REAJUSTES.....
19..	IMPOSTO DE RENDA.....
20..	MULTA CONTRATUAL.....
21..	VENDA DO IMÓVEL.....
22..	DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.....
23..	DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.....
24..	DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.....
25..	DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.....
26..	DUVIDAS FREQUENTES.....
27..	ÁREA DO CLIENTE.....
28..	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....
29..	TELEFONES ÚTEIS.....

Primeiros Passos

Prezado cliente, aqui você vai encontrar informações que vão auxiliá-lo com possíveis dúvidas a respeito da locação baseadas na Lei do Inquilinato nº. 12.112/2009 e no próprio contrato de locação.

É muito importante que você leia este documento e tenha às mãos sempre que necessário. Esperamos que este manual seja útil e que esta locação atenda às suas necessidades.



Atendimento

Av. Santa Catarina, 1508 - Balneário do Estreito, Florianópolis, CEP: 88075-500
Horário: segundas às sextas-feiras 08:30h às 12:00h, 14:00h às 18:00h.
Sábados plantão locação: 08:30 às 13:00h.

ATENDIMENTO

Telefone/WhatsApp: (48) 3330-1600

E-mail: atendimento@cidadessimobiliaria.com.br

E-mail: central@cidadessimobiliaria.com.br

www.cidadessimobiliaria.com.br

ADMINISTRATIVO & FINANCEIRO

E-mail: administrativo@cidadessimobiliaria.com.br

E-mail: administrativo2@cidadessimobiliaria.com.br

E-mail: financeiro@cidadessimobiliaria.com.br

E-mail: financeiro2@cidadessimobiliaria.com.br

SUPOORTE A MANUTENÇÃO

E-mail: suporte@cidadessimobiliaria.com.br

VISTORIAS

E-mail: vistorias@cidadessimobiliaria.com.br

Chaves e Mudança

Ao receber as chaves do imóvel locado, recomendamos que o segredo da fechadura externa do imóvel, a codificação de controles remotos e as senhas de alarme sejam trocadas. Salientamos que isto é uma sugestão e o custo fica por conta do morador.

Verifique também os procedimentos necessários para efetuar a mudança, leia atentamente o regulamento (regimento) interno do condomínio pois sua mudança só poderá ser efetuada de acordo com as regras estabelecidas.

Adeque o prazo de entrega da mudança com a entrega das chaves pela imobiliária, em prédios informe zeladores e síndicos para que providenciem proteção dos elevadores de serviço e áreas por onde passarão móveis e eletrodomésticos, é importante conhecer previamente as medidas dos seus móveis para evitar problemas de espaço também.



Água, Energia e Coleta de Lixo

O locatário deverá ir à uma agência da companhia de água para informar a locação do imóvel e solicitar a transferência de usuário da tarifa de água.

Na parte de energia, semelhante a situação da água, o locatário deverá solicitar a transferência de titularidade da tarifa de luz (Celesc).

Atenção: Verifique se a voltagem da rede elétrica é a mesma utilizada em seus aparelhos. **Na Grande Florianópolis e região a voltagem é de 220v.**

Teste todas as tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros, e se houver algum problema, relate urgentemente para a imobiliária. O registro geral do cavalete de água deverá ser aberto para que possam funcionar todas as torneiras, chuveiros e válvulas de descarga. Caso não saia água, verifique se há registro geral dentro do imóvel ou na caixa d'água.

Informe-se sobre os horários da coleta de lixo do bairro bem como qual é o procedimento praticado com lixo reciclável.



Vistoria do Imóvel

Ao receber as chaves do imóvel, o locatário receberá também um laudo de vistoria, neste laudo estarão em detalhes as condições em que o imóvel se encontra, bem como os seus acessórios. Ao final da locação novamente será realizada uma vistoria e o mesmo deverá estar nas mesmas condições descritas neste laudo inicial.

Além da vistoria descrita, a imobiliária também fotografa todos os ambientes e acessórios do imóvel locado para assim sanar qualquer dúvida, problema ou justificativa posterior.

Este documento de vistoria deverá ser conferido no prazo **máximo de 48 horas** após o recebimento das chaves. **Atente-se a este prazo.**

É de suma importância que você leia o laudo e relate os possíveis problemas ao vistoriador, teste as instalações elétricas, como tomadas e interruptores; hidráulicas, como válvulas de descarga, torneiras e chuveiros; e mecânicas, como as fechaduras de portas.

Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar a contestação desta vistoria. O recebimento sem a contestação faz presumir a veracidade do laudo. Caso tenha alguma contestação, você deve enviar por e-mail para vistorias@cidadessimobiliaria.com.br com anexos de imagens e vídeos.

A contestação será válida após a conferência pelo vistoriador, aceitando ou não as alegações nela contidas. Não é necessário, a título de reforço, repetir os defeitos apontados na vistoria inicial.



Manutenção 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 o contrário em contrato assinado ou preestabelecido.

No andamento da locação podem ocorrer alguns problemas de reparos e manutenção causados pelo desgaste natural e próprio uso do imóvel, seja ele normal ou intenso. A execução destes reparos são de inteira responsabilidade e pagamento do locatário.

Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a imobiliária, solicitando prévia autorização. Benfeitorias dependem da autorização do proprietário do imóvel e não da imobiliária, logo benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual.

O proprietário não tem a obrigação de aceitar benfeitorias, mesmo que aumentem a qualidade do imóvel. Em alguns casos o proprietário aceita, porém o pagamento fica a cargo do locatário sem direito a restituições.

Caso o reparo necessite de quebra de paredes, pisos ou consertos estruturais nas partes elétricas, hidráulicas, alvenaria ou telhado, estes serão de responsabilidade do proprietário do imóvel, salvo se o dano tiver sido ocasionado pelo mau uso do locatário. As benfeitorias não serão restituídas pelo proprietário ao final da locação salvo as previstas em contrato; o proprietário é responsável apenas por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel.

Se você possui animal tenha cuidado especial caso sejam criados em casa, possíveis danos no imóvel ou nos móveis devem ser trocados ou reformados sempre que necessário, mantendo a mesma marca, qualidade e cor. Caso sejam mantidos na área externa, o cuidado abrange também pintura de muros e paredes, além de grama e vegetação.

Manutenção do Imóvel

Lembre-se que o imóvel deve ser entregue nas mesmas condições do início da locação, ou seja, caso você tenha aberto uma parede, por exemplo, deverá refazê-la novamente (caso não tenha sido autorizado pelo proprietário ou que a autorização tenha sido na condição de reconstruí-la novamente).

Depois de recebido o imóvel e aceitas as condições da vistoria, a manutenção de alguns itens serão do locatário.

Confira alguns itens cuja manutenção é de responsabilidade do locatário.

- Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras e manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolva reparos estruturais;
- Conserto de pintura e de acessórios quebrados durante o uso do imóvel;
- Reparo em portões, interfones, alarmes;
- Aquecedores: É de responsabilidade do locatário realizar revisão e limpeza idealmente a cada seis meses. Os comprovantes das revisões devem ser apresentados na saída do imóvel;
- Banheiras de hidromassagem: Não ligue o interruptor com a banheira vazia. Faça o teste de funcionamento somente com a banheira cheia, para evitar que o motor queime. A banheira deve ser ligada mensalmente, mesmo na ausência de moradores para o perfeito funcionamento do motor;
- Caixa d'água: A limpeza deve ser feita a cada seis meses;
- Piscinas: Fabricantes, construtores e técnicos recomendam que a piscina não seja esvaziada. A limpeza periódica garante a manutenção frequente;
- Instalações elétricas: Cabe ao locatário realizar as manutenções periódicas de equipamentos como alarmes, interfones, carga elétrica e motor do portão.

Manutenção do Imóvel

- Calhas: Cabe ao locatário fazer a limpeza periódica do telhado, das calhas e dos dutos de esgoto pluvial como forma preventiva a goteiras e infiltrações;
- Caixas de gordura: Recomenda-se que a limpeza seja feita periodicamente a cada seis meses, ou de acordo com a necessidade;
- Mármore e Granitos: Evite derramar óleos, vaselina ou ceras, pois ocasionam manchas irremovíveis;
- Jardim: Durante o período da locação, o locatário fica responsável pela manutenção e conservação do jardim, reposição de grama e terra em casos de danos ocasionados por animais;
- Pisos e azulejos: Deve-se evitar a remoção, perfuração ou qualquer avaria de cerâmicas e azulejos. Nem sempre é possível encontrar peças iguais no mercado o que dificulta a substituição.

Em pisos laminados a limpeza deve ser feita apenas com pano umedecido, não se deve utilizar ceras, vernizes ou quaisquer outros produtos que formem película para evitar a perda da garantia do piso;

- Carpetes: Sendo danificados deverão ser substituídos por outros na mesma cor e padrão em todo o cômodo onde houver avaria;
- Vaso sanitário: Não jogue no interior do vaso objetos e materiais de higiene pessoal. Com isso, evita-se o transtorno da possibilidade do vaso sanitário ficar entupido;
- Ducha higiênica - Nos imóveis que tiverem ducha higiênica, solicitamos que após utilizarem, deixem o registro sempre fechado.

Manutenção do Imóvel

- Antenas: Em caso de instalação de antenas no telhado, oriente a empresa prestadora de serviço para que tenha o máximo de cuidado para não quebrar telhas;
- Pressurizadores: A manutenção deve ser realizada semestralmente.



Locação Comercial

Em caso de locação de imóveis para fins comerciais, o locatário é responsável pela obtenção de alvará junto à Prefeitura Municipal, isentando a imobiliária de qualquer responsabilidade, inclusive pelas multas devidas desde o início da locação e ônus de qualquer rescisão. A fachada externa do imóvel e todas as benfeitorias, tais como colocação de luminoso, placas, banners, divisórias, entre outros, deverão ser removidas antes da entrega, sem descaracterizar o imóvel.



Transferência de Inquilino

Venda de Ponto

É expressamente proibido ao locatário ceder, transferir ou passar a locação para terceiros, sob risco de quebra contratual grave e aplicação de multa contratual prevista, além de medidas jurídicas.

A consulta verbal feita à Cidades Imobiliária não implica em aceitação. Qualquer despesa de regularização de contrato é por conta exclusiva do locatário e depende de prévia consulta ao proprietário.

Caso aconteça repasse do imóvel locado para terceiros sem o consentimento da imobiliária e do proprietário mediante um novo contrato de locação, poderá sofrer multa contratual por sublocação e cobrança de aluguéis.



Pagamento do Aluguel

O vencimento do aluguel é todo dia 05 ou 07 de cada mês. Seu boleto de pagamento será enviado por e-mail e ainda haverá a possibilidade de retirar o boleto através do aplicativo e site da Cidades Imobiliária.

- Procedimento: Em nosso site, clique em [Cliente Online](#) e digite o seu CPF como usuário e senha (padrão, caso não tenha mudado). Desta forma você pode acessar o seu boleto. No aplicativo o acesso é feito da mesma forma, inserindo o seu CPF e senha, o app está disponível para Android e iOS.

O pagamento do aluguel pode ser realizado em qualquer agência bancária, casa lotérica ou via internet. Por motivos de segurança, a imobiliária não faz o recebimento do aluguel em seus escritórios (salvo finalização de contrato com hora marcada).

Após o vencimento do boleto, o aluguel perde o desconto de bonificação e o boleto passa a ser acrescido de encargos. Caso também não seja pago até o vencimento, será encaminhado ao departamento jurídico para cobrança, passando a incidir honorários advocatícios de 20% sobre o débito.

Caso não seja efetuado o pagamento em até 30 dias após o vencimento, será registrado junto ao SERASA o não pagamento de locação.

Após o vencimento do terceiro mês de aluguel em atraso uma ação de despejo será efetuada com incidência de honorários advocatícios e custas processuais.

Taxas como IPTU, Luz (Celesc), Água (Casan), Gás encanado (se houver), seguro incêndio, seguro fiança (se houver) e condomínio, são de inteira responsabilidade do locatário. O IPTU sempre será lançado no boleto de aluguel caso não houver a comprovação do pagamento. As demais taxas deverão ser pagas diretamente aos prestadores de serviço.

Pagamento do Aluguel

A Cidades Imobiliária verifica mensalmente com os síndicos e administradoras o pagamento das taxas de condomínios, as quais deverão ser pagas pontualmente, sob pena de infração contratual sujeita a despejo.

Nestes casos, o departamento jurídico também é acionado e efetua tais cobranças, incidindo honorários advocatícios de 20% (vinto por cento).

A Cidades Imobiliária se responsabiliza pela contratação do seguro incêndio para o locatário e este é cobrado no boleto do aluguel onde os valores estão descritos.



Condomínio

Cada condomínio tem o seu próprio meio de cobrança, comumente é feito via boleto. É importante que o inquilino se apresente ao síndico e confirme como proceder para efetuar o pagamento, bem como informar-se sobre qual empresa é responsável pela administração do condomínio.

O primeiro boleto, senão for de inteira responsabilidade do locatário, deverá ser entregue na Cidades Imobiliária antes do vencimento. Outra possibilidade é que ele seja pago integralmente pelo locatário e seja apresentado juntamente com o comprovante para reembolso da parte não devida.

Caso ocorra algum problema com o recebimento dos boletos o locatário deve procurar as soluções cabíveis, evitando o atraso de taxas condominiais e consequentemente cobrança de multas pela administradora de condomínio.

Não serão aceitos comprovantes de agendamento, apenas comprovantes de pagamento.



Rateio/Fundo de Reserva

O fundo de reserva é de responsabilidade do proprietário, porém deve ser pago pelo locatário. No caso dos locatários vierem a pagar valores referentes aos rateios extraordinários, o locatário deverá encaminhar os comprovantes e a ata da assembleia que aprovou o referido rateio até o dia 15 de cada mês para que possam ser descontados do aluguel do mês corrente.

Os comprovantes devem ser enviados para central@cidadeimobiliaria.com.br



Reajustes

Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice que consta em contrato. Utilizamos o IGPM e caso este índice venha a ser extinto, será substituído pelo IPC/ITAG conforme consta em contrato na clausula VIII.

O valor do imóvel não fica sem atualização, salvo quando seja firmado acordo entre as partes, ou seja, uma negociação de valores, com autorização expressa do proprietário do imóvel. Mediante este acordo, o contrato deverá ser aditado e assinado (inclusive pelo fiador), se renovando conforme acordado entre as partes (mínimo de um ano).



Imposto de Renda

Caso o locatário seja Pessoa Jurídica, devem ser apresentados os DARF quitados. Lembre-se: o não pagamento do imposto de renda retido na fonte constitui apropriação indébita de erário, sujeitando-se às penalidades cabíveis e a representação fiscal para fins penais por crime tributário.



Multa Contratual

A multa contratual poderá ocorrer por vários motivos, observe o que o contrato de locação prevê, todo o nosso contrato e as referidas multas são com base estabelecida na Lei do Inquilinato. A multa mais recorrente se deve pela desocupação antes do vencimento do contrato.

Desocupando o imóvel antes de transcorrido o prazo de 12 (doze) meses, será devida a multa no valor de 3 (três) vezes o valor do aluguel, calculado proporcionalmente ao tempo restante do contrato (30 meses).

Forma de cálculo da multa por desocupação antes do prazo:

Aluguel Bruto do imóvel **vezes 3 = Y**

Y dividido por 913 (913 dias equivale a 30 meses) **vezes os dias restantes (os dias restantes são os dias restantes dos 30 meses do contrato)**

Liberação da Multa Contratual

a) O inquilino ficará dispensado da multa contratual se a devolução do imóvel decorrer de transferência de emprego, pelo seu empregador, privado ou público. Deve-se notificar por e-mail a imobiliária com prazo mínimo de 30 dias de antecedência com apresentação da carta de transferência fornecida pela empresa, isto é, na mesma data do aviso de desocupação.

b) Estando o contrato vencido e prorrogado por tempo inderteminado, ficará isento da multa contratual, mediante entrega de aviso prévio a imobiliária, com antecedência mínima de 30 dias. A falta de aviso prévio de desocupação, sujeita ao locatário um pagamento de um mês de aluguel, mais encargos. (Art. 6º da Lei do Inquilinato).

Venda do Imóvel

É dado ao locatário o direito de preferência na compra mediante comunicação por carta registrada através dos correios e protocolada com todas as condições do negócio.

O direito de preferência caducará se o locatário não exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação. Sendo assim, o proprietário poderá vender o imóvel a qualquer momento. O locatário deverá permitir a visita ao imóvel dos prováveis interessados, conforme cláusula contratual, em horário comercial e datas previamente marcadas.



Desocupação do Imóvel

Ao final do contrato e caso não se renove o contrato de locação, os locatários deverão seguir as seguintes etapas para a entrega das chaves:

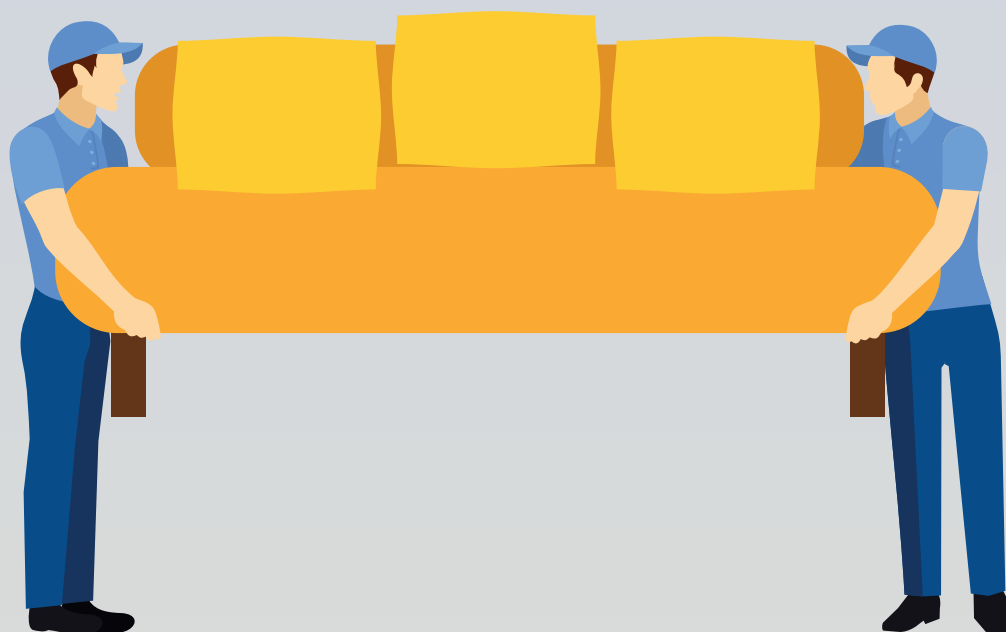
1. Comunicado de Desocupação

Comunicar à imobiliária mediante aviso prévio por escrito (e-mail) da intenção de desocupar o imóvel com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, atendendo assim o dispositivo contratual da cláusula III.

O aviso prévio é válido somente para os trinta dias antecedentes à desocupação. Caso queira desocupar um tempo depois, será necessário o envio de um novo aviso prévio. Contrato em vigor (prazo de no mínimo 12 meses), observar a multa contratual.

2. Pintura

O imóvel deverá ser devolvido com pintura nova. A imobiliária indica prestador de serviços, os orçamentos são sem compromisso e a escolha da execução ou não do serviço fica a critério do locatário, bem como os seus custos.



Desocupação do Imóvel

3. Vistoria

Depois que o imóvel estiver totalmente desocupado, limpo, com pintura nova e em ordem, isto é, conforme vistorial inicial, o locatário deverá marcar a vistoria final diretamente com o setor de vistorias por no mínimo 48 horas de antecedência. Em caso de necessidade de cancelamento da vistoria é importante informar ao vistoriador com antecedência de no mínimo 24 horas.

Após a conclusão e aprovação da vistoria final, certifique-se de que registros estejam fechados e janelas fechadas.

O imóvel não será vistoriado se o locatário estiver ainda em processo de mudança, isto é, objetos pessoais ainda presentes no imóvel.

4. 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. Por isso salientamos ler atentamente a vistoria inicial e conferir todos os itens. Se constatadas irregularidades no imóvel na vistoria final, o locatário 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.

5. Luz

O locatário deverá dirigir-se à Celesc e pedir troca de titularidade, se possível no ato da entrega das chaves leve o documento (foto) do registro para que possa ser gerado a fatura final.

Desocupação do Imóvel

6. Água

Se o imóvel locado tem conta individual de água, traga as 3 últimas faturas quitadas. Se a água do imóvel é rateada no condomínio, não é necessário se preocupar.

7. Condomínio

Traga a Certidão Negativa do Condomínio para se certificar de que não há débitos anteriores referentes à sua unidade. Se você já está de posse da próxima conta ainda não vencida, traga-a também no dia da entrega das chaves.

8. IPTU

Apresentar a Certidão Negativa de Débitos do IPTU emitido pelo site da Prefeitura Municipal.

9. Entrega das Chaves

Cumprido todos os itens anteriores, procederemos aos acertos finais, recebimento das chaves e controle remoto da garagem (se houver). O locatário deverá agendar com o setor administrativo um horário para a entrega e serão cobrados os dias finais de aluguel e outras taxas proporcionais, se for o caso.

Se as chaves forem devolvidas antes de decorridos os 30 (trinta) dias desde o comunicado de desocupação, será cobrado aluguel e demais taxas até a data em que se completaria este prazo, salvo exceção acordada previamente entre locatário e imobiliária.

Desocupação do Imóvel

10. Pagamento

O acerto final de aluguel e taxas proporcionais é feito por pagamento em dinheiro na sede da empresa. Lembre-se de trazer consigo todos os documentos para a finalização.



Duvidas Frequentes

Consigo emitir 2ª via do boleto?

Sim, você pode acessá-lo no site da Cidades Imobiliária, via app ou ainda solicitar conosco através do nosso WhatsApp ou ligando em nosso escritório.

Perdi o prazo de pagamento do boleto, é possível atualizá-lo?

Não, o pagamento de boletos vencidos devem ser realizados diretamente na agência bancária.

Posso mudar a data de vencimento do meu aluguel?

Não, o vencimento do aluguel é padrão para todos os locatários, por isso escolha bem, só trabalhamos com duas datas, dia 05 ou dia 07 de cada mês.

Posso pagar o IPTU e Taxa de Lixo à vista?

Sim, só pedimos que informe a imobiliária sobre a decisão feita.

Posso sair do imóvel e deixar outra pessoa?

Não, a partir do momento que uma nova pessoa passa a residir no imóvel é preciso iniciar um novo contrato, o que o locatário pode fazer é indicar esta pessoa.

Posso trocar a modalidade da fiança?

Sim, no entanto é necessário consultar a imobiliária e se informar sobre as taxas administrativas que serão cobradas na eventual troca de modalidade.

Posso fazer acordos do imóvel diretamente com o proprietário?

Não, o contato direto com o proprietário quebra uma das cláusulas de contrato, o serviço da imobiliária é justamente ser a intermediadora entre as partes.

Posso pedir para outra pessoa retirar/entregar as chaves do imóvel?

Sim, desde que haja uma procuração específica para o acordo firmado.



Área do Cliente

Disponível no site e aplicativo da Cidades Imobiliária, na área **Cliente Online** o locatário tem acesso ao boleto de aluguel caso seja necessário retirar uma 2ª via, apólice de seguro, contrato de locação, vistoria do imóvel, além de certificado de quitação e informações de pagamentos.

Quando houverem informativos e avisos da imobiliária para o locatário é neste ambiente que você também irá conferir.



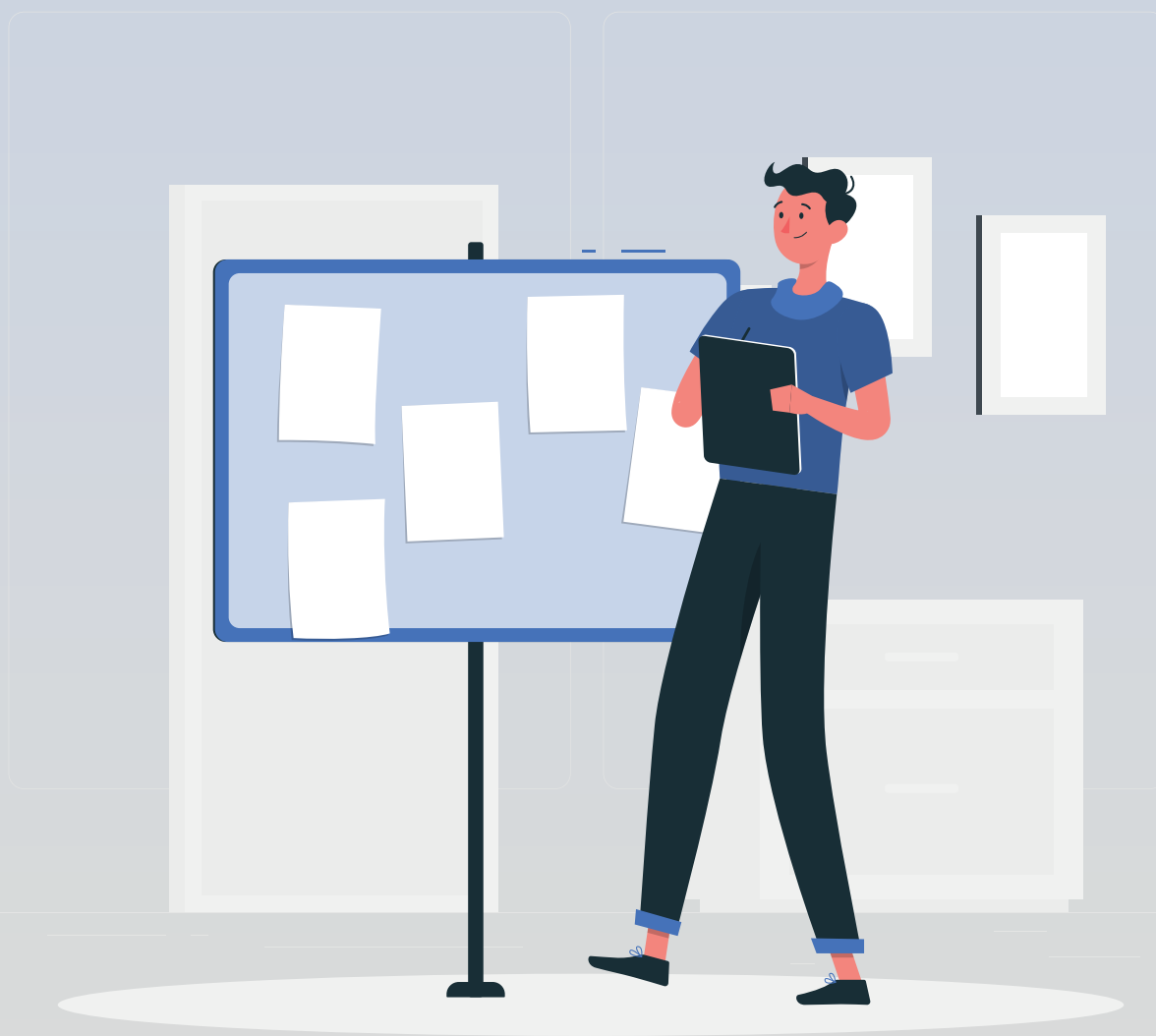
Considerações Finais

Esperamos ter sanado a grande maioria das dúvidas enfrentadas por novos locadores e inquilinos nos diversos períodos da locação.

Quando surgir alguma dúvida em qualquer momento da sua locação, consulte este manual antes de ligar. As suas dúvidas podem surgir após o horário comercial de atendimento e a consulta a este manual será a única forma de elucidá-las com maior rapidez.

Atenciosamente,

Cidades Imobiliária.



Telefone Úteis

Prefeitura Municipal de Florianópolis - (48) 3251-5900

Prefeitura Municipal de São José - (48) 3381-0000

Prefeitura Municipal de Palhoça - (48) 3220-0300

CELESC - 0800 48 0196 (Emergencial) 0800 48 0120 (Comercial)

CASAN (Água Florianópolis e São José) - 0800 643 0195

SAMAE (Água Palhoça) - 0800 648 4242

Ambiental (Coleta de Lixo) - (48) 3901-3080

CredPago - 0800 001 6002

