

MANUAL DO LOCATÁRIO



LAJEADO CONSTRUTORA E

IMOBILIÁRIA LTDA

Sejam Bem Vindos!

Prezado cliente,

A Lajeado Construtora e Imobiliária LTDA está a disposição desde já para sanar qualquer dúvida, todavia foi elaborado um Manual com acontecimentos rotineiros de uma locação.

Este Manual possui algumas instruções para ajudar você a esclarecer possíveis dúvidas à respeito da locação e também ajudar-lhe a utilizar o imóvel da melhor maneira possível.

É grande a satisfação em tê-los conosco!

HORÁRIOS DE ATENDIMENTO

- ✓ Comercial: Segunda à Sexta das 8h00 às 12h00 e 13h30 às 18h00, sábados 08h00 às 12h00
-

CONTATOS

Fone/Fax: TELEFONE

Financeiro: lajeado@lajeadoimoveis.net.br

PATRICK PEREIRA DA LUZ, TELEFONE: (46) 99978-7618

ARIANE CAMILO PEREIRA DA LUZ, TELEFONE: (46) 99942-0688

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

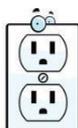
Ao realizar a ocupação do imóvel, recomendamos que o locatário realize os seguintes procedimentos:



- Efetuar a troca das fechaduras externas por questão de segurança.



- Abrir os registros de água.



- Ligar a chave geral de energia (disjuntores internos e externos) e verificar se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma de seus aparelhos, atente-se a voltagem do seu imóvel.



- Verificar se o relatório de vistoria está de acordo com o imóvel. **ATENÇÃO AO PRAZO DE CONTESTAÇÃO DE 10 DIAS!**



- Testar tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, sifão, tanque, registros, entupimentos, ralos e se houver algum problema, relatar urgentemente a imobiliária. **SE ATENTE AO PRAZO DE CONTESTAÇÃO DE 10 DIAS!**



- Caso more em prédios ou condomínios, informe-se sobre os horários para colocação do lixo na lixeira do prédio, bem como qual procedimento com o lixo reciclável.



- Caso o imóvel seja em condomínio, se atentar as regras, dias e horários disponíveis para a mudança. Observe o Regulamento Interno!

CONTA DE LUZ E ÁGUA



De posse do contrato de locação devolvido pela imobiliária assinado, com reconhecimento de firma, matrícula do imóvel, junto com documento de identidade, procure as concessionárias de energia elétrica (COPEL) e água (SANEPAR) para a mudança de titularidade e uma nova ligação de energia elétrica e água no nome do locatário. **EVITE CORTE DE FORNECIMENTO DE ENERGIA E ÁGUA!!**

Pendências financeiras junto à empresa concessionária no imóvel não impede a solicitação de transferência ou pedido de fornecimento de energia.

ATENÇÃO: Caso seu padrão de água e luz fique dentro do imóvel impossibilitando a visão dos leituristas, faça você mesmo a leitura e informe as devidas concessionárias.

VISTORIA DO IMÓVEL (ENTRADA)

Ao receber as chaves do imóvel, o locatário recebe um Laudo de Vistoria, em que estará detalhada as condições em que o imóvel encontra-se, bem como seus acessórios. Ao final da locação será realizada uma nova vistoria no imóvel e o mesmo deverá estar nas mesmas condições das descritas no laudo inicial.



Além da vistoria, a Imobiliária fotografa todos os ambientes e acessórios do imóvel locado, facilitando assim qualquer dúvida posterior.

Este documento obrigatoriamente deverá ser conferido no prazo máximo de 10 dias após o contrato assinado.

Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar a contestação POR ESCRITO desta vistoria, que deverá ser entregue na Mattos ou enviado para o e-mail: lajeado@lajeadoimoveis.net.br no prazo acima mencionado.

Desde que previamente agendada, o locador ou seu representante poderá vistoriar o imóvel locado, para observar aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações, etc.

DURANTE A LOCAÇÃO

1) REPAROS E MANUTENÇÃO



O proprietário tem obrigação de entregar o imóvel em condições de uso, ou seja, com a parte elétrica, hidráulica, esgoto e telhado em ordem. O proprietário é responsável por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel.

Depois de recebido o imóvel e aceita as condições da vistoria, as manutenções desses itens 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 ela normal ou intenso. A execução desses reparos são inteiramente de responsabilidade e pagamento do inquilino.

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

✓ Área externa:

- Manutenção de calçadas, desde que não envolvam danos estruturais;
- Manutenção de toldos (caso houver); fachadas, lixeira, caixa de correios;
- Manutenção de jardim e paisagismo;
- Manutenção de piscinas (caso houver), churrasqueiras (caso houver); ducha (caso houver), edícula (caso houver);
- Manutenção de torneiras e registros;
- Manutenção de portão principal e de portão eletrônico, alarme, interfone, campainha, controle de portão, painéis solares, aquecimento;
- Manutenção de calhas, rufos, cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- Manutenção e limpeza de caixa d'água;
- Conserto de acessórios quebrados durante o uso do imóvel.



Alerta: Se você possui cachorro de grande porte no quintal, é obrigatória a pintura dos muros e paredes externas, bem como deixar a grama em ordem.

✓ Sala:

- Manutenção de maçanetas, fechaduras, chaves;
- Manutenção de portas e janelas, dobradiças, trinco, vidro, puxadores, roldanas;
- Manutenção de soquetes, lustres, globos, lâmpadas, reatores;
- Manutenção de tomadas, interruptores, fusíveis, espelhos de tomada;
- Zelar pela fiação elétrica, pisos e rodapés;
- Conserto de pintura e piso, desde que não envolvam reparos estruturais e sejam causados pelo mau uso do locatário.

✓ Quartos:

- Manutenção de maçanetas, fechaduras, chaves;
- Manutenção de portas e janelas, dobradiças, trinco, vidro, puxadores, roldanas;
- Manutenção de soquetes, lustres, globos, lâmpadas reatores;
- Manutenção de tomadas, interruptores, fusíveis, espelhos de tomada;
- Manutenção de armários (quando houver), incluindo suas dobradiças, chaves, roldanas, gavetas, prateleiras, puxadores, etc;

- Zelar pela fiação elétrica, pisos e rodapés;
- Conserto de pintura e piso, desde que não envolvam reparos estruturais e sejam causados pelo mau uso do locatário.

✓ Banheiros:

- Manutenção de torneiras, registros, válvulas, sifão, vaso sanitário, ralos, pias, encanamento que liga vaso sanitário à parede;
- Manutenção de gabinete, dobradiças, puxadores;
- Manutenção de box, roldanas, puxadores, papeladeiras, saboneteiras, porta toalhas, porta shampoo, espelhos e espelhos de tomada;
- Manutenção de maçanetas, fechaduras, e chaves;
- Manutenção de portas e janelas, dobradiças, trinco, vidro, puxadores, roldanas, vidro, vitrô;
- Manutenção de soquetes, lustres, globos, lâmpadas, reatores;
- Manutenção de tomadas, interruptores, fusíveis, espelhos de tomada;
- Manutenção de dobradiças, puxadores, e armários (quando houver);
- Manutenção de banheira (quando houver), bidê (quando houver); ducha higiênica (quando houver);
- Zelar pela fiação elétrica, pisos e rodapés;
- Conserto de pintura e piso, desde que não envolvam reparos estruturais e sejam causados pelo mau uso do locatário.

ATENÇÃO:



Salientamos que o chuveiro, tampa do vaso sanitário, saboneteiras, porta shampoo e toalhas, são acessórios particulares, sendo assim, a responsabilidade é única do locatário.

Não fure seus azulejos, utilize o rejunte!

✓ Cozinha:

- Manutenção de torneiras, registros, válvulas, sifão, ralos, pias, misturador, exaustor/coifa;
- Manutenção de gabinete, dobradiças, puxadores, gavetas;
- Manutenção de maçanetas, fechaduras, e chaves;
- Manutenção de portas e janelas, dobradiças, trinco, vidro, puxadores, roldanas, vidro, vitrô;
- Manutenção de soquetes, lustres, globos, lâmpadas, reator;
- Manutenção de tomadas, interruptores, fusíveis, espelhos de tomada;
- Manutenção de dobradiças, puxadores, e armários (quando houver);
- Conserto de pintura e piso, desde que não envolvam reparos estruturais e sejam causados por mau uso do locatário;
- Zelar pela fiação elétrica, pisos e rodapés;
- Manutenção de gás e mangueira do gás, **se atente se seu imóvel possui gás encanado!**

Não fure seus azulejos, utilize o rejunte!

Mantenha sua cozinha limpa. Evite o acúmulo de gordura no teto!

✓ Área de serviço:

- Manutenção de torneiras, registros, válvulas, sifão, ralos, pias, tanque;
- Manutenção de gabinete, dobradiças, puxadores;
- Manutenção de maçanetas, fechaduras, e chaves;
- Manutenção de portas e janelas, dobradiças, trinco, vidro, puxadores, roldanas, vidro, vitrô, varal;
- Manutenção de soquetes, lustres, globos, lâmpadas, reatores;
- Manutenção de tomadas, interruptores, fusíveis, espelhos de tomada;
- Manutenção de dobradiças, puxadores, e armários (quando houver);
- Conserto de pintura e piso, desde que não envolvam reparos estruturais e sejam causados por mau uso do locatário;
- Zelar pela fiação elétrica, pisos e rodapés;

Não fure seus azulejos, utilize o rejunte!

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 e deverão ser executados pela administradora, salvo se o dano tiver sido ocasionado pelo mal uso do locatário.

2) BENFEITORIAS:



ATENÇÃO:

- ✓ Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a imobiliária, solicitando prévia autorização;
- ✓ Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual;
- ✓ As benfeitorias dependem da autorização por escrito do proprietário;
- ✓ As benfeitorias não serão restituídas pelo proprietário ao final da locação, salvo as previstas em contrato;
- ✓ 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.

BENFEITORIAS ÚTEIS:

São obras executadas em um imóvel para melhorá-lo, aumentando ou facilitando o seu uso. Essas obras não são necessárias, mas aumentam a qualidade do imóvel. O proprietário não tem a obrigação de aceita-las. Em alguns casos o proprietário pode até aceitar, porém o pagamento fica a cargo do inquilino sem direito à restituições.

Exemplos:

- ✓ Box nos banheiros;
- ✓ Instalação de fechaduras extras;
- ✓ Grades; alarmes.

BENFEITORIAS NECESSÁRIAS:

São as obras feitas no imóvel para conservá-lo, evitando sua deterioração e, nestes casos, geralmente o proprietário é obrigado a realizar e pagar por elas:

Exemplos:

- ✓ Reforço na fundação do prédio;
- ✓ Substituição de vigamento apodrecido no telhado;
- ✓ Vazamento interno nos encanamentos.

BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS:

São obras feitas para embelezar o imóvel, que não aumentam o seu uso habitual e não poderão ser indenizadas pelo locador, as quais poderão ser retiradas pelo locatário na rescisão, contanto que não afetem a estrutura do imóvel.

Exemplos:

- ✓ Alteração da pintura do imóvel;
- ✓ Abertura de paredes;
- ✓ Troca de pisos;
- ✓ Placas de outdoor;
- ✓ Aumento da área construída.

Estas obras necessitam de autorização prévia do locador. 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 locador, ou que a autorização tenha sido na condição de reconstruí-la posteriormente.

MANUTENÇÃO INQUILINO

MANUTENÇÃO DO PROPRIETÁRIO



ATENÇÃO! Não faça nenhuma benfeitoria ao imóvel sem antes consultar a imobiliária e ter uma autorização do proprietário. Qualquer benfeitoria não autorizada não dá direito de retenção e indenização do proprietário!

PAGAMENTO DE ALUGUEL

Os pagamentos devem ser efetuados conforme data e local combinado. OBS: descrito no contrato.

CONDOMÍNIOS



Caso seu imóvel seja em condomínio, atente-se a alguns pontos:

- ✓ Verifique o regulamento interno, a maioria das suas dúvidas serão esclarecidas por ele;
- ✓ Certifique-se de quem é o síndico ou administradora de seu prédio;
- ✓ Atente-se aos dias disponíveis para mudança;
- ✓ Atente-se aos dias de pagamentos do condomínio e entre em contato o mais rápido possível com o responsável para acesso à prestação de contas;
- ✓ Verifique os dias em que o lixeiro passa para recolhimento de lixo e recicláveis;
- ✓ Procure tirar dúvidas com vizinhos que moram a mais tempo no condomínio;
- ✓ Mantenha seu bichinho de estimação calmo para não causar transtornos e evite deixá-lo

- sozinho;
- ✓ Evite conflitos com vizinhos, vamos morar bem!

RESCISÃO

Para a desocupação do imóvel, siga os procedimentos abaixo:

- ✓ Imóvel comercial:

- Comunicado de desocupação com 60 dias de antecedência, com assinatura do locatário;
- Agendamento da vistoria com 7 dias de antecedência junto a imobiliária;
- Comparecimento obrigatório dos fiadores (caso houver) no ato da vistoria;
- Entrega dos 3 últimos condomínios (caso houver) e entrega das 3 últimas contas de água e energia (caso houver).
- Entrega dos carnês de IPTU dos anos de vigência do contrato; (caso previsão de pagamento pelo locatario);

- ✓ Imóvel residencial:

- Comunicado de desocupação com 60 dias de antecedência, com assinatura do locatário;
- Agendamento da vistoria com 7 dias de antecedência junto a imobiliária;
- Comparecimento obrigatório dos fiadores (caso houver) no ato da vistoria;

- Entrega dos carnês de IPTU dos anos de vigência do contrato; (caso previsão de pagamento pelo locatario);
- Entrega dos 3 últimos condomínios (caso houver) e entrega das 3 últimas contas de água (caso houver).

Pontos importantes para a desocupação:

- ✓ Caso possua conta de água, energia e IPTU, a apresentação da mesma é muito importante, pois precisamos dos dados e das contas pagas para finalizarmos o contrato, caso não apresente todas os custos serão de responsabilidade do locatário.
- ✓ A entrega das chaves será feita no dia da vistoria, sendo assim, o imóvel deve estar completamente vazio, tendo em vista que o vistoriador irá reter as chaves.
- ✓ O não cumprimento de quaisquer das etapas impossibilitará todo o processo de rescisão.