



ivo

CRECI: 12784-J



MANUAL DO LOCATÁRIO



MANUAL DO LOCATÁRIO

Este manual foi pensado para solucionar suas dúvidas sobre o contrato de locação e tornar mais objetiva e transparente a relação da Ivo Imóveis com seus clientes. Simulamos algumas situações práticas para orientar você do começo ao fim da sua locação, tendo como base a Lei do Inquilinato e a experiência da Ivo Imóveis.

Esperamos que ele seja útil e auxilie sua mudança e estadia com tranquilidade e segurança.



CRECI: 12784-J



RECEBI AS CHAVES DO IMÓVEL. O QUE FAZER AGORA?



Chaves na mão! Parabéns! Agora é só organizar a mudança, arrumar seu novo lar e chamar os amigos para comemorar, mas não se esqueça de seguir alguns procedimentos básicos que vão te ajudar muito nesse processo.

A Ivo Imóveis está aqui para te ajudar nessa missão!



PASSO 1: HORA DA MUDANÇA



Não pense que para se mudar é só contratar um caminhão e levar seus móveis para dentro de casa. Alguns detalhes fazem toda a diferença para tornar tudo mais tranquilo. Antes de programar sua mudança, pergunte quais são os melhores dias e horários para fazê-la. Em alguns prédios existem regras específicas e é melhor saber quais são as normas antes de começar a levar suas coisas.

Fique atento (a) ao tamanho dos seus móveis.
Às vezes eles podem não caber na sua nova casa.

Paralelo a isso, não se esqueça de ir até as concessionárias de energia, água e gás para transferir a titularidade das contas para seu nome, conforme obrigação prevista em seu contrato.
Telefones úteis das concessionárias.

- ▶ ELETROPAULO - 0800-7272120
- ▶ SABESP: 0800-119911
- ▶ COMGÁS: 0800-110197

A transferência só poderá ser feita em nome do locatário, porém solicitamos que nos envie uma cópia com os novos dados para o e-mail: locacao@ivoimoveis.com.



PASSO 1: HORA DA MUDANÇA



Quando sair do imóvel, lembre-se de desvincular seu nome das contas, assim você evitar dor de cabeça com gastos no seu nome.

Outro passo importante é trocar o segredo de todas as fechaduras do seu novo lar.

Faça um check-up do laudo de vistoria inicial e observe todos os itens anotados.

- ▶ Acione a chave geral;
- ▶ Ligue os registros de água e gás;
- ▶ Teste torneiras e chuveiros;
- ▶ Preste atenção se a voltagem da rede elétrica é a mesma dos seus aparelhos;
- ▶ Acenda as lâmpadas;
- ▶ Abra as janelas e portas, inclusive dos armários.
- ▶ Informe-se sobre o dia e os horários da coleta de lixo
- ▶ Divirta-se em sua nova casa!

Mas lembre-se que é muito importante conhecer o regulamento interno do condomínio para não correr riscos ou causar transtornos. Peça uma cópia ao zelador ou administradora e leia com atenção. Isso evitará multas desnecessárias e atritos com seus vizinhos.



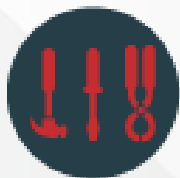
OPA! E O QUE É ESSE TERMO DE VISTORIA QUE RECEBI COM AS CHAVES?



Além das chaves do seu imóvel, você também recebe um documento chamado Termo de Vistoria do Imóvel. Ele nada mais é do que uma análise detalhada que a Ivo Imóveis fez do seu lar antes de você mudar. Nele checamos diversos detalhes da estrutura e fotografamos tudo. É importante que você verifique o termo assim que se mudar para que possa entregar o imóvel no fim do seu contrato exatamente como você o encontrou.

Caso você discorde de algum item assinalado no termo, você pode apresentar, por escrito a contestação da vistoria. Lembre-se que isso será reavaliado, mas você precisa nos avisar logo do problema, certo? Achamos que 48h é o suficiente!

É muito importante que nos sinalize para que possamos entrar em contato com o proprietário do imóvel. Desde que previamente agendado, o locador poderá vistoriar o imóvel e checar aspectos estruturais como instalações elétricas, vedações etc. e realizar possíveis reparos.



OK! JÁ ESTOU MORANDO MINHA NOVA CASA, MAS E SE EU PRECISAR DE REPAROS?



O proprietário tem obrigação de entregar o imóvel em condições de uso, ou seja, com a parte elétrica, hidráulica, esgoto e telhado em ordem. Ele também é responsável por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel, coisas que, muitas vezes, nem a própria imobiliária consegue detectar.

Após receber o imóvel e aceitar as condições da vistoria, você, locatário, será responsável pela manutenção desses itens. No andamento da locação, podem ocorrer alguns problemas de reparos e manutenção causados pelo desgaste natural e pelo próprio uso do imóvel. A execução destes reparos é de inteira responsabilidade e pagamento do locatário.



O QUE EU DEVO FAZER?



- ▶ Manutenção das torneiras, registros, válvulas, sifões, chuveiros etc.;
- ▶ Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras;
- ▶ Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolva reparos estruturais;
- ▶ Limpeza de manutenção de caixa d'água e calhas;
- ▶ Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias e esgoto;
- ▶ Reparo de portões, interfonos e alarmes;

Atenção: se algum destes reparos necessitar quebra de parede, pisos ou qualquer outra medida de maior impacto, avise a imobiliária antes de fazer. Nestes casos a responsabilidade é do proprietário, salvo se o dano for causado pelo locatário. A situação será avaliada e se for necessário, a autorização de conserto será dada. Mas não faça nada sem o ok do proprietário e da Ivo Imóveis!



ENTENDI! E QUANTO ÀS BENFEITORIAS?



Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar o proprietário. Para qualquer uma delas é necessário que esteja autorizado pelo dono do imóvel. Lembre-se que qualquer alteração não autorizada no imóvel caracteriza in fração contratual e o custo é de inteira responsabilidade do locatário. Benfeitorias são divididas em alguns tipos:

Benfeitorias úteis

Tem o intuito de melhorar o imóvel, aumentando ou facilitando seu uso. Não são obras necessárias, mas são confortáveis e ampliam a qualidade do imóvel. O proprietário, entretanto, não tem obrigação de aceitá-las, mas, caso ele aceite, os custos são totalmente do inquilino e não há restituições no término do contrato.

Alguns exemplos: box no banheiro, fechaduras extras, grades etc.



ENTENDI! E QUANTO ÀS BENFEITORIAS?

Benfeitorias necessárias

São obras feitas para conservar o imóvel, evitando sua deterioração. Nestes casos, geralmente o proprietário é obrigado a realizar e a pagar por elas. Lembre-se que você, locador, deve notificar caso perceba algo e autorizar que o locatário faça os reparos necessários sob pena de infração contratual.

Alguns exemplos: reforço na fundação; vazamento interno dos encanamentos, substituição de vigas do telhado etc.

Benfeitorias voluptuárias

São obras para embelezar o imóvel, não aumentam o seu uso habitual e não poderão ser indenizadas pelo proprietário. O locatário poderá retirar essas benfeitorias no ato da rescisão, desde que não afetem a estrutura do imóvel.

Alguns exemplos: alteração na pintura da fachada, abertura de paredes, troca de piso, placas de outdoor, aumento da área construída.

Qual quer uma dessas obras necessitam de autorização prévia do proprietário. Lembra-se do nosso Termo de Vistoria? Então, você deve entregar o imóvel exatamente como o encontrou, ou seja, se você abriu uma parede, por exemplo, deverá refazê-la antes de devolver a casa.



DICA IVO IMÓVEIS: Documente suas solicitações por e-mail.

Quando precisar de algum documento ou qualquer outra solicitação, lembre-se de que deverá pedir para a Ivo Imóveis por e-mail. O endereço é locacao@ivoimoveis.com. Caso prefira, também pode ser por carta registrada. Assim você terá um comprovante de solicitação.



PAGAMENTO DO SEU ALUGUEL



Pagar pontualmente o aluguel é dever do locatário. Todo mês, os boletos serão enviados a você por e-mail, mas, se preferir, poderemos enviar pelo correio com o acréscimo da taxa de envio.

Se o seu boleto de pagamento não chegar em até 5 (cinco) dias antes do vencimento do seu aluguel, você deve tomar algumas das providências listadas abaixo.

- ▶ Acesse nosso site: www.ivoimoveis.com, faça *login* com sua senha no campo do cliente e solicite uma segunda via. Além dessa opção, você pode programar os pagamentos em débito automático no seu banco.
- ▶ Você ainda poderá solicitar uma segunda via do seu boleto através do e-mail cobranca@ivoimoveis.com
- ▶ Também poderá obter o boleto telefonando para 2595-5500 e solicitar o código de barras. Com ele você poderá pagar seu boleto através da internet ou direto no banco, sem problemas.



PAGAMENTO DO SEU ALUGUEL

- ▶ Caso não consiga utilizar nenhuma destas ferramentas, solicite uma segunda via do seu boleto direto em nosso endereço: Rua Luis Góes, 1414 - Vila Clementino- SP. Estamos à disposição de segunda a sexta das 9h às 15h.

ATENÇÃO: Fique atento a estas orientações, pois se o seu boleto não for pago no vencimento haverá cobranças de multas e juros e não poderemos isentá-lo.

Se existir qualquer desconto a ser feito de alguma taxa ou obrigação do proprietário, lembre-se que ele será incluso como reembolso no próximo boleto. Depois de emitido, o boleto não pode ser alterado.



E OS REAJUSTES DO CONTRATO DE ALUGUEL?

Todo contrato de locação sofrerá um reajuste de acordo com a legislação a cada 12 (doze) meses. Será usado o índice de reajuste pactuado no seu contrato de locação, normalmente o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas (FGV).





DIREITOS E DEVERES



Nos contratos de locação é muito comum haver dúvida em relação a quais são as obrigações do locador e a quais são os deveres do locatário, além da dificuldade de saber quais são as despesas que um e outro devem arcar. Cabe ao locador (proprietário):

- a) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas;
- b) pagar as taxas e os impostos, como o IPTU;(Salvo esta obrigação estiver estipulado no contrato, cargo do Locatário(a,s)
- c) pagar as despesas extraordinárias de condomínio, ou seja, aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
 - c.1) obras de reforma do prédio;
 - c.2) pintura da fachada e das esquadrias externas;
 - c.3) instalação de esporte e lazer;
 - c.4) despesas de decoração nas áreas de uso comum do edifício;



DIREITOS E DEVERES

É dever do locatário:

- a) pagar pontualmente o aluguel no prazo estipulado;
- b) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- c) não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem consentimento prévio e por escrito do locador;
- d) pagar as despesas de telefone, luz, gás, água e esgoto;
- e) permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora;
- f) pagar as despesas ordinárias de condomínio, isto é, aquelas que se entendem necessárias à administração, como:
 - f.1) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - f.2) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - f.3) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esporte e lazer, bem como manutenção e conservação de elevadores, porteiros eletrônicos e antenas coletivas.





DÚVIDAS FREQUENTES



Posso pagar as despesas ordinárias e descontá-las de uma única vez do proprietário na minha saída do imóvel?

Não, todas as despesas que não forem do locatário, deverão ser enviadas para Ivo Imóveis, para serem reembolsadas no próximo boleto. Quem deixar para o final do contrato para obter estes descontos, correrá o risco de receber estas quantias do proprietário parceladas no mesmo número de vezes que o locatário efetuou estes pagamentos. Não se esqueça de documentar o envio.

A parte elétrica não suportou meus aparelhos elétricos e eletrônicos o que fazer?

Nunca ligar aparelhos elétricos e eletrônicos acima da capacidade da rede básica que o imóvel tem. Antes de ligar qualquer aparelho nas tomadas, verificar primeiro qual é a voltagem da rede, 110 ou 220 watts. Nunca ligar primeiro e perguntar depois se ligar um aparelho na voltagem errada irá perder o aparelho, pois o proprietário e nem a imobiliária irão arcar com este prejuízo.

Se no prédio, trocarem os elevadores, a decoração, os pisos da quadra, instalarem câmeras, etc., de quem serão estas despesas?

Todas do proprietário, mas o locatário será responsável pela manutenção de todos estes equipamentos.



DÚVIDAS FREQUENTES

Se eu detectar cupins, no meu imóvel o que devo fazer?

Aos primeiros sinais de contaminação, ou seja, a verificação de pozinhas diárias depositadas no chão logo abaixo do móvel, ou rastros de cupim pelas paredes, carreiras, avisar imediatamente a Ivo Imóveis para comunicar o locador e chamar uma dedetizadora. Neste caso, você não terá despesa alguma, mas se não avisar a imobiliária sobre estes problemas e os cupins danificarem o móvel de forma irreversível, as despesas com o reparo serão cobradas do locatário. Outras pragas, como ratos, pulgas etc., convém ao locatário dedetizar o imóvel locado antes de entrar nele.

Pretendo ter um cachorro, um gato ou outro animal. É possível?

Se não houver proibições no seu contrato de locação e nem no regulamento interno do condomínio, não tem problema. O melhor caminho é se informar se já existem no prédio alguns destes animais e confirmar se é possível criar seu bichinho de estimação sem que ele cause problemas aos seus vizinhos ou ao imóvel.

Meu contrato está chegando ao fim o que fazer?

Se for continuar no imóvel, procure a imobiliária 60 dias antes do vencimento do seu contrato e faça um novo. Não deixar o seu contrato vencer

Se precisar de mais alguns dias ou meses para entregar as chaves?

Neste caso convém pedir autorização por escrito ao proprietário para prorrogação do prazo com o mesmo ou um novo valor do aluguel. Quando for sair, você deverá notificar a Ivo imóveis obrigatoriamente com 30 dias de antecedências, sob pena de ter que pagar mais um aluguel.

Não tenho mais interesse em renovar meu contrato de locação.

Se você decidiu que não irá continuar com sua locação, deverá solicitar a vistoria final na Ivo Imóveis, para verificar se o imóvel esta sendo entregue de acordo com o laudo de vistoria inicial. Se estiver tudo certo, é só entregar as chaves e encerrar a sua locação.



DÚVIDAS FREQUENTES

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, cuja cópia você recebeu, e confira todos os itens. Se forem constadas pela imobiliária na vistoria final, você não poderá entregar as chaves e os custos com aluguel e encargos ainda estarão em vigor.



Se eu for transferido de emprego para outro estado o que fazer?

Se no decorrer sua locação você for transferido para outro Estado por exigência da sua empresa, poderá pedir a rescisão do seu contrato de locação sem o pagamento da multa. Para isso, deverá apresentar uma carta da sua empresa em papel timbrado com firma reconhecida, confirmando a transferência. Fora isso, quebra de contrato tem cobrança de multa proporcional no valor de três mensalidades do aluguel.

Posso trocar o meu fiador na locação ou no término dela?

Sim, desde que coloque outro substituto idôneo a critério do proprietário.

Posso trocar o meu seguro fiança por um fiador idôneo?

A princípio não, pois o seguro deverá cobrir todo o período da locação. A troca poderá ser possível só na renovação do seu contrato, isso se não houver nenhum sinistro e se proprietário aceitar.



DÚVIDAS FREQUENTES

O outro locatário que fazia parte do meu contrato mudou-se o que fazer?

Vocês serão responsáveis pela locação até a entrega das chaves. O fato de ele ter mudado não o isentará de pagar o aluguel e as multas. Se o proprietário permitir a troca do locatário por outro acrescentando o valor do aluguel, é possível, mas se não houver acordo, a solução é rescindir o contrato e pagar a multa. Você poderá continuar pagando sozinho o seu aluguel até o final.

É dever do locatário:

- a) pagar pontualmente o aluguel no prazo estipulado;
- b) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- c) não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem consentimento prévio e por escrito do locador;
- d) pagar as despesas de telefone, luz, gás, água e esgoto;
- e) permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora;
- f) pagar as despesas ordinárias de condomínio, isto é, aquelas que se entendem necessárias à administração, como:
 - f.1) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - f.2) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - f.3) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esporte e lazer, bem como manutenção e conservação de elevadores, porteiros eletrônicos e antenas coletivas.

O fiador poderá se isentar da fiança prestada?

Não, ele será responsável pela fiança até o final do contrato. Só poderá se exonerar da fiança prestada após o final do prazo contratado, devendo notificar a sua intenção a Ivo Imóveis com 30 dias de antecedência do vencimento do seu contrato.

Será dado ao locatário um prazo de 30 dias para ele trocar o seu fiador por outro ou por outra garantia. Caso não troque, há riscos de sofrer uma ação de despejo por falta de garantias.

Importante: apesar de o fiador poder se exonerar dentro destas condições, suas obrigações legais e pagamentos perdurarão por mais quatro meses após o vencimento do contrato e, neste período, deverá pagar todas as contas, multas, etc. que incidirem sobre o imóvel caso o locatário não pagar por elas.



DÚVIDAS FREQUENTES



O fiador ou alguém que mora comigo no contrato faleceu o que fazer?

Caso o fiador morra, o locatário terá um prazo de 30 dias para substituir ou trocar a modalidade de garantia locatícia. Se falecer alguém que fazia parte do seu contrato, você deverá assumir o contrato até o seu término, não sendo possível a quebra de contato por este motivo.

O locador poderá desistir da locação pagando uma multa para isso?

O proprietário é quem escolhe para quem ele quer alugar o seu imóvel, mas depois de alugado, a legislação proíbe o locador de retomar o imóvel, mesmo pagando qualquer tipo de multa ao locatário. Se ele alugou, deverá respeitar o término do contrato para pedir o imóvel de volta. O locatário sim poderá desistir da locação, basta pagar a multa proporcional de três vezes o valor do aluguel, conforme previsto em contrato.

Se o imóvel for vendido como ficaria minha situação como locatário?

O proprietário poderá vender o imóvel locado, mas deverá fazer uma carta de preferência dando um prazo de 30 dias para o locatário adquirir o imóvel. Se o locatário não comprar o imóvel, ele será vendido para terceiros. Se o novo comprador não se interessar pela continuidade da sua locação, ele lhe dará um prazo de 90 dias para você entregar o imóvel. Caso não desocupe, poderá sofrer uma ação de despejo do novo proprietário.



DÚVIDAS FREQUENTES

Posso obstruir a visita dos possíveis compradores alegando invasão de privacidade ou falta de tempo?

Não, se você abriu mão da sua preferência e não quis adquirir o imóvel, não poderá dificultar obstruir ou impedir a entrada dos interessados. Deverá fornecer dois horários por semana para estas visitas, sob pena de sofrer uma rescisão contratual pagando a multa contratual.

Se eu me recusar a assinar esta carta de preferência?

Na sua primeira recusa, a carta será enviada por correio ou via cartório para seu endereço com o comprovante de recebimento. A partir desta data, serão contados 30 dias e no seu silêncio na compra do imóvel, será entendido que não houve interesse e a venda seguirá seu curso normal.



Alguma dúvida não foi contemplada neste manual?

Fique tranquilo, estamos disponíveis para auxiliá-lo. Entre em contato com a Ivo Imóveis pelo e-mail é locacao@ivoimoveis.com.

Temos certeza de que seremos excelentes parceiros e esperamos criar um ótimo vínculo com você!
Obrigado!



CRECI: 12784-J

CENTRAL DE ATENDIMENTO

Telefone: 11 2595-5500 | Fax: 11 5078-8999

LOCALIZAÇÃO

Rua Luis Góis, 1414 - Vila Clementino
São Paulo / SP

