

MANUAL DO LOCADOR



IMOBILIÁRIA
MORESCO

CIRECI 39399-J

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL



Contamos com profissionais capacitados e com vasta experiência em avaliação de imóveis. Sempre atentos aos valores praticados no mercado, o objetivo é definir, junto ao proprietário do imóvel, um valor de aluguel que tenha capacidade de locação e traga rendimento ao locador.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA



O cliente Locador deverá fornecer o cadastro de proprietário devidamente preenchido, juntamente com as cópias de RG, CPF ou CNPJ, contrato social e os documentos do imóvel, tais como escritura ou declaração de posse, taxa de condomínio (quando houver) luz, água, IPTU e HABITE-SE.

DIVULGAÇÃO DO IMÓVEL



Com a parceria efetivamente pactuada e firmada, inicia-se a oferta do imóvel para garantir grande visibilidade e alta captação de clientes, trabalhamos com diversos canais de divulgação:

- 2 sites de terceiros, especializados em imóveis;
- Placas e faixas no imóvel;
- 4 outdoors próprios;
- Campanhas de locação;
- Facebook
- Instagram
- Site próprio, com mais de 10 mil acessos/mês;

Assim seu imóvel fica em evidência para quem deseja alugar!

AMOSTRAGEM E LOCAÇÃO



Visando oferecer, mais agilidade para quem quer alugar, o atendente, mediante a uma declaração, libera as chaves do imóvel para visita.

A principal função da Imobiliária Moresco é intermediar a locação, por este motivo temos a obrigação de levar ao Locador todas as propostas feitas pelos clientes interessados, mesmo que abaixo do valor pretendido pelo locador.

DOS DEVERES DO LOCADOR

Art. 22 - O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- IX - exibir ao locatário, quando solicitados, os comprovantes relativos as parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único - Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridos em data anterior ao início da locação;
- e) Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) Constituição de fundo de reserva.

SEÇÃO V

DO DIREITO DE PREFERENCIA

Art. 27 - No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único -- A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28 - O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada de maneira inequívoca, sua aceitação integral a proposta, no prazo de 30(trinta) dias

Art 29 - Ocorrendo aceitação da proposta pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarretará a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes

Art. 32 - O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO



Realizamos uma vistoria discriminada e detalhada com fotos, de todos os móveis locados. Este documento é anexado ao Contrato de Locação e garante a entrega do imóvel pelo Locatário nas mesmas condições do início da locação. A vistoria é assinada pelo Locador que deve analisa-la com atenção.

Obs: A Imobiliária Moresco não se responsabiliza pelo desgaste natural dos móveis e pisos do imóvel locado.

GARANTIA

Para nos adequarmos a diferentes perfis de locadores, oferecemos duas modalidades de garantias:



• Locação Não garantida Não garante o pagamento ao Proprietário na data pré-estabelecida, caso o inquilino venha a atrasar ou não pagar o aluguel e demais encargos



• Prestamos total assistência jurídica no caso de inadimplência por parte do inquilino.

Administração do Imóvel



O aluguel devido pelo Locatário, bem como os demais encargos e obrigações serão creditados pela Imobiliária Moresco no prazo de 5 (cinco) dias após o débito ter sido quitado que em caso de atraso, será repassado com juros de mora relativo ao período inadimplido.

O Locador receberá mensalmente uma prestação de contas relatando os créditos e débitos inerentes a locação do seu imóvel.

Caso o imóvel necessite de alguma manutenção, a Moresco, em até 48h após a solicitação do Locatário, faz um diagnóstico do problema e das responsabilidades, a partir da vistoria inicial. Caso o problema seja de responsabilidade do Locador, a Moresco entra em contato para que o mesmo providencie o conserto. Se for de interesse do proprietário, a Moresco intermedia a manutenção, cobrando 10% (dez por cento) sobre o valor do serviço. O conserto será descontado na prestação de contas do aluguel.

DESOCUPAÇÃO



O Locatário deve, com 30 dias de antecedência, informar a Moresco que desocupará o imóvel. Na data prevista, o inquilino deverá entregar as chaves do imóvel, juntamente com a última fatura de luz, água e condomínio (quando houver).

DICAS PARA MANTER SEU IMÓVEL SEMPRE ALUGADO



Muitas vezes um imóvel que é destinado ao aluguel fica por muitos meses vazio à espera de ser alugado, deixando de gerar renda e causando prejuízo.

Ao precisar de um imóvel para alugar, busca-se um que seja o melhor para a família, por isso é necessário analisar o que o inquilino espera encontrar.

- A condição física do imóvel é imprescindível para uma boa locação. Algumas medidas baratas podem deixar seu imóvel com uma ótima aparência, deixando-o mais preparado para ser locado e corria uma rentabilidade maior. Por isso mantenha as paredes limpas e pintadas, portas e janelas em perfeitas condições, banheiros e pias em ordem, verifique se a hidráulica e a elétrica da casa estão em perfeito funcionamento. Não se esqueça de fazer uma grande limpeza e faxina nas dependências internas e externas.

- Nos dias de hoje a segurança é uma das grandes preocupações dos brasileiros, como aponta a pesquisa Ibope, "a segurança pública é a terceira grande preocupação com 13% (treze por cento)" Se quiser que seu imóvel permaneça alugado, ele deve ser seguro. Observe se ele oferece isso.



Rua Alexandre Gevaerd, 45
Centro Brusque | **47 3351 1500**

Rua Brusque, 167 | Sala 01
Guabiruba | **47 3354 3355**

contato@imobiliariamoresco.com.br
www.imobiliariamoresco.com.br