

# MANUAL DO LOCATÁRIO



**IMOBILIÁRIA  
MORESCO**

CRECI 3939-J1



Logo abaixo, vamos passar algumas dicas e também respostas para algumas das dúvidas mais frequentes, lembrando que nós da IMOBILIÁRIA MORESCO, estaremos sempre à sua disposição para quaisquer esclarecimentos.

## ENTRADA NO IMÓVEL



### Mudança:

Ao descarregar a mudança, orientar a transportadora para não estacionar o caminhão em cima da calçada. Se o imóvel for de piso de madeira, tomar cuidado para não riscar o mesmo.

Quando for apartamento, verificar com o síndico os dias e horários de mudança permitidos pelo edifício. Cabe esclarecer que alguns edifícios cobram taxa de mudança, cujo valor e forma de pagamento dependem de cada condomínio.



### Chaves:

Recomendamos que seja efetuada a troca do segredo da fechadura.



### Antena:

Tomar cuidado para não quebrar telhas quando for realizar a instalação.



### Energia:

Verificar a voltagem antes de ligar os eletrodomésticos e eletrônicos nas tomadas. Verificar se os disjuntores estão ligados, caso não acenda as luzes.



### Registro Geral:

O registro deve ser aberto para que todas as torneiras, chuveiros e válvulas de descarga funcionem caso alguma não funcione, verificar se não há registro local.



### Vistoria Inicial:

Junto ao contrato de locação é entregue ao locatário o laudo de vistoria de entrada, relatando as reais condições do imóvel. Se houver divergência, o locatário tem um prazo de 3 (três) dias para contestar por escrito a referida vistoria, que deverá ser protocolizada em nosso escritório.



### Correspondência:

Se houver alguma na caixa do correio, enviar para imobiliária.

### **Luz e Água:**

Se você não receber as respectivas contas no primeiro mês, entrar em contato com a imobiliária, e se receber as contas e nelas constar débito anterior, por gentileza, avise a imobiliária para não ocorrerem cortes.



### **Aluguel:**

Na data da entrega das chaves, será emitido o carnê com todas as faturas dos pagamentos dos aluguéis.

### **Pagamento do Aluguel:**

O pagamento do aluguel deve ser feito por meio de cobrança bancária até a data do vencimento.

Pagamentos nos feriados e finais de semana: se o seu aluguel vencer em um final de semana ou feriado, você poderá pagá-lo no primeiro dia útil após o vencimento sem qualquer acréscimo.

Em caso de atraso no pagamento do aluguel, seu fiador será avisado e haverá cobrança de juros de 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao dia + multa de 2% (dois por cento) ao mês. Após 30 dias de atraso ocorre o registro no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito). Após 02 (dois) meses de atraso do aluguel, a imobiliária envia os recibos de aluguéis atrasados para o departamento jurídico, respondendo o locatário pelos honorários advocatícios mesmo que a cobrança seja extrajudicial. Se for cobrança judicial, o locatário pagará ainda as custas processuais.

### **CONDOMÍNIO: PAGAMENTOS E REEMBOLSOS:**

O pagamento da taxa condominial será efetuado pelo locatário mensalmente direto na administradora de condomínio, indicada pelo edifício ou outro local previamente estipulado.

Para obter o reembolso das despesas extraordinárias (chamada de capital e fundo de reserva), o locatário deverá apresentar a quitação do boleto do condomínio nas dependências da imobiliária mensalmente nas terças ou quintas, e assim, faremos a restituição dos valores.



### **Seguro Residencial**

O seguro residencial é obrigatório e o locatário deverá autorizar a imobiliária a fazê-lo.



### **FCI -Fundo de Conservação de Imóvel**

Será cobrado do locatário mensalmente um valor de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, que funciona como um auxílio para manutenção ou pagamento de despesas no imóvel locado após sua desocupação. Caso não se utilize o valor arrecadado, este será devolvido integralmente ao locatário, conforme previsto no contrato.

### Manutenção:

O locatário deve cuidar do imóvel como se fosse o seu. Surgindo qualquer problema, o locatário deverá comunicar por escrito (uma prova que tomou cuidado de levar o fato ao conhecimento do locador imediatamente), evitando assim, que o mesmo se agrave e que o locatário seja responsabilizado por negligência. A responsabilidade pela solução dos problemas pode ser do locador ou do locatário (será do locatário se decorrem do mau uso do imóvel).



#### Aquecedor:

Se tiver aquecedor a gás, deverá ser revisado de 06 (seis) em 06 (seis) meses, conforme orientação do corpo de bombeiros.



#### Calhas:

Durante o período chuvoso, cabe ao locatário fazer a prevenção por meio de revisão do telhado, limpezas de calhas e dutos de esgoto pluvial evitando, assim, sérios aborrecimentos decorrentes dos eventuais vazamentos e/ou infiltrações.



#### Caixas de Gordura:

É necessário limpar periodicamente as caixas de gordura, inspeção e sabão (pelo menos a cada 30 (trinta) dias), removendo todo detrito acumulado e lavando as tampas com uma mistura de água e querosene, na proporção de 01 (um) litro de querosene para 5 (cinco) litros de água



#### Piso de Madeira:

Conforme recomendação das empresas que instalam os pisos de madeira, a limpeza deve ser feita apenas com pano umedecido. Não se deve utilizar cera, verniz, ou qualquer tipo de produto que forme película, para evitar de perder a garantia do piso pelo fabricante.



#### Vasos Sanitários:

Não jogue objetos no interior do sanitário como papel higiênico, absorvente, aromatizante, sabonete, cartão de crédito, entre outros. Isso evitará o transtorno de ficar com o vaso sanitário entupido.



#### Caixas D'Água:

Limpezas de caixas d'água e de reservatórios devem ser feitas a cada 06 (seis) meses. Com esta medida é possível evitar o acúmulo de lodo no fundo e nas laterais das caixas, mantendo a água sempre em boas condições de uso e consumo. O procedimento é basicamente o mesmo, a caixa d'água é esvaziada e o lodo é removido com escovas ou hidrojateamento. Algumas empresas utilizam hipoclorito para remoção mais eficiente, a seguir a água e o lodo são retirados e é feito a secagem do reservatório. Tal procedimento é uma obrigação tanto para estabelecimentos comerciais, quanto para residências e condomínios.



#### Ferrugem:

Quando o locatário tiver animais domésticos, procurar cuidar das ferragens, pois a urina dos mesmos as enferruja.



#### Piscinas:

Fabricantes, construtores e técnicos não recomendam que a piscina seja esvaziada. Se for de alvenaria ocorre o ressecamento dos materiais e trinca nos azulejos. No caso da fibra, pode haver deformação e rachaduras.

A de vinil pode soltar a lona e sair da posição correta. É o peso da água que dá sustentação e é responsável pela pressão, que é calculada na construção da piscina. A manutenção é indispensável também no inverno. A alegria no verão é esquecida com a chegada dos dias frios, com a temperatura baixa o uso da mesma é suspenso, porém a manutenção é fundamental. O tratamento químico e a limpeza manual de água podem ser diminuídos. Uma vez por semana esse cuidado evita gastos com a troca de água. Tratá-la quando apresenta aspecto turvo. Já a filtragem e a movimentação da água devem ser diárias.



#### Móveis:

Quando o piso do imóvel for de madeira, tomar cuidado para não riscar. Uma maneira fácil de fazer a mudança de móveis sem prejudicar o piso é colocar o móvel sobre um tapete velho virado ao contrário. Puxando o tapete você efetuará a mudança sem problemas.

## SAÍDA DO IMÓVEL



#### Em Caso de Venda do Imóvel:

Em caso de venda, 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.

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 a qual possa ser examinada a documentação pertinente.

O direito de preferência do locatário caducará se não manifestado, de maneira inequívoca sua aceitação à proposta no prazo de 30 (trinta) dias.

Ocorrendo aceitação da proposta pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

## DESOCUPANDO O IMÓVEL:

### Processo de rescisão de locação:



1) A intenção de rescisão de contrato deve ser informada por escrito à imobiliária com 30 (trinta) dias de antecedência. Lembrar de consultar cláusula do contrato de locação.

2) Na entrega das chaves, lembrar de trazer o fechamento de contas da Celesc e última fatura da Samae e condomínios quitados.

3) O imóvel deverá ser devolvido conforme vistoria inicial (entrada). Pintura nova: se havia pintura nova quando locou o mesmo, lembrando que, se tiver manchas, deverá pintar o cômodo inteiro, com a mesma cor que estava, usando tinta de primeira qualidade. Jardim: deverá ser mantido em ordem, de acordo com o laudo de vistoria inicial.

4) Para o recebimento de entrega de chaves, todas as especificações acima devem ter sido concluídas.



## Dúvidas Frequentes:

### Por que a vistoria deve ser contestada por escrito?

Para segurança do locatário, do locador e da imobiliária, pois constitui prova que poderá ser analisada a qualquer tempo.

### O que acontece com o fiador no caso de inadimplência?

O fiador, no ato da assinatura do contrato, é solidário no pagamento dos ônus advindos do contrato de locação, sendo que, se houver inadimplência ou danos ao imóvel e o locatário não liquidar a dívida, o fiador arcará com as despesas conforme previsto em lei.

### O que eu faço se receber o carnê do IPTU do imóvel em meu endereço?

O valor do IPTU sempre será lançado com o aluguel. Caso você receba em casa o carnê para pagamento do IPTU, não pague, entregue-o na imobiliária ou ligue que a mesma o recolhe. Evite pagarem duplicidade.



## Dúvidas Frequentes:

Imobiliária Moresco..... 47 3351.1500 | 47 3354.3355  
SAMAE..... 47 3255.0500



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