

ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	2
HORÁRIO E CONTATO COM A EMPRESA	2
PRIMEIRO CONTATO COM O IMÓVEL LOCADO	3
PAGAMENTOS	5
COMPREENDENDO O BOLETO	8
REAJUSTE	10
FUNDO DE RESERVA E RESTITUIÇÕES	11
VISTORIAS	13
BENFEITORIAS	14
REPAROS E MANUTENÇÃO	17
MULTA CONTRATUAL	18
RECISÃO CONTRATUAL	19
DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA RESCINDIR UM CONTRATO.....	20
MODELO PARA AVISO PRÉVIO	21
TRANSFERÊNCIA DE INQUILINO – VENDA DO PONTO	23
VENDA DE IMÓVEL LOCADO	23
ACORDO DE VALORES DE ALUGUEL	24
FIANÇA	25
DISPOSIÇÕES FINAIS	26

INTRODUÇÃO

A **Sallvi Administração e Intermediação de Imóveis S/S LTDA**, encontra-se à disposição dos Srs. Locadores e Locatários para prestar eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários. Para tanto, foi elaborado um manual normativo contemplando situações que ocorrem no dia-a-dia de uma transação imobiliária.

Este manual contém instruções para melhorar as relações entre o binômio locador/locatário. É um conjunto de normas que tem como objetivo prestar esclarecimentos baseadas na Lei do Inquilinato e no contrato de locação, aos locadores e inquilinos.

Para o acesso a informação correta será necessário que se identifique qual é seu perfil de locatário, pois para cada modalidade de locação ocorrem situações inerentes.

HORÁRIO E CONTATO COM A EMPRESA

- ✓Atendimento financeiro: segunda à sexta das 09:00 às 17:00 hrs.
- ✓Atendimento rescisão contratual: segunda à sexta das 09:00 às 12:30 e das 13:30 às 17:00 hrs.
- ✓Atendimento comercial: segunda à sexta das 09:00 às 18:00 hrs e sábados das 09:00 às 13:00 hrs.

Fone/Fax (41) 3016 – 2829

Home page: www.sallvi.com.br

E-mail geral: sallvi@sallvi.com.br

Financeiro: anapaula@sallvi.com.br

Fundo de reserva: apoio@sallvi.com.br

Reparos: luciana@sallvi.com.br

Rescisão: luciana@sallvi.com.br

PRIMEIRO CONTATO COM O IMÓVEL LOCADO

Em certas situações, principalmente quando se trata de condomínio existem regras para efetuar a mudança, e, na maioria dos casos incide uma taxa sobre a mudança.

Fique atento. Entregue a carta de mudança, fornecida pela imobiliária para o síndico e informe-se sobre os procedimentos necessários.

Sugestão: Substituir o segredo das fechaduras externas.

Atenção: A voltagem de Curitiba é 110V, assim, solicitamos a atenção ao instalar aparelhos com outra voltagem. Em alguns casos o chuveiro elétrico pode estar preparado para a voltagem 220V, na dúvida consulte um electricista.

Alerta:

- ✓ Muitas vezes a chave de geral de luz esta desligada, verifique antes de chamar a COPEL. Da mesma forma, verifique os registros de água e gás, podem estar fechados;
- ✓ É importante conhecer previamente as medidas de seus móveis, eles podem não caber no seu novo lar;
- ✓ Para se evitar multas, leia o regulamento (regimento) interno do condomínio.
- ✓ Adeqüe o prazo de entrega de seus móveis com a entrega das chaves pela imobiliária. Atenção, muitas vezes a entrega da chave é demorada em função do desenvolvimento da parte burocrática.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

Na mudança, riscamos a pintura do prédio, o que faremos?

Contate o síndico, ele poderá realizar o reparo com a taxa de mudança cobrada, ou solicitar que você realize o reparo.

Posso furar a parede para instalar meu armário?

Pode, porém você deverá repor o azulejo na entrega do imóvel. Cuidado com canos hidráulicos e elétricos.

Minha empresa utiliza equipamentos muito potentes que consomem muita energia, posso ligar na rede elétrica atual?

Não, você precisa consultar um especialista, pois a rede provavelmente não esta preparada para suportar altas cargas de energia.

O que faço com a placa da imobiliária?

Pedimos a gentileza que retire-a dos locais onde estão instaladas e jogue-as no lixo que não é lixo (lixo reciclável). Caso esteja em locais de difícil acesso, favor ligar para o telefone 3016-2829 e solicitar para a telefonista que agende a retirada da mesma.

Quais os horários de coleta de lixo em minha nova residência?

Geralmente ela ocorre duas vezes por semana. Caso more em prédios ou condomínios basta informar-se com o zelador. Curitiba encontra-se dividida em 3 zonas de coleta.

	Zonas	Área	Período	Frequência	
	1	Norte/Leste	Diurno	Seg. Qua. e Sex.	
	2	Centro	Noturno	Diária	
	3	Imed/Centro	Noturno	Alternada	
	4	Sul	Diurno	Ter. Qui e Sáb	

PAGAMENTOS

Características:

- Vencimento: dia 30;
- Desconto de aluguel: até a data estipulada em contrato;

Proibições:

- Alterar o vencimento do boleto;
- Prorrogar título;
- Pagamento com cheques de terceiros;
- Pagamento com cheque pré-datado;
- Depósitos em conta corrente da empresa;
- Pagar no banco após o dia 20;
- Pagamento na imobiliária de aluguel em dia;
- Alterar o valor do título;
- Pagar parcialmente o título;

Alertas:

- Vinte dias de atraso o aluguel será encaminhado ao departamento jurídico para cobrança, onde incidirão honorários advocatícios de 10% (Dez por cento).
- Vencendo o segundo mês de aluguel em atraso será efetivada a ação de despejo onde incidirão honorários de 20% (vinte por cento) e custas processuais.
- Vencendo o aluguel em feriados ou finais de semana, você poderá pagar no primeiro dia útil após o vencimento com a devida obtenção da bonificação.
- Taxas, como COPEL (luz), SANEPAR (água) e condomínio são de responsabilidade do locatário e deverão ser pagas diretamente aos prestadores de serviço. A Sallvi verifica mensalmente com síndicos e administradoras o pagamento dos condomínios, o qual deverá ser paga pontualmente, sob pena de infração contratual sujeita a despejo.

- No primeiro pagamento do aluguel, com seu contrato iniciando após o dia 20, os 10 dias restantes até o final do mês serão computados no próximo período.

Sugestões:

- Se o seu boleto não chegou até o dia 30, ligue urgente para a Imobiliária Sallvi para que possamos providenciar uma segunda via.
- Solicite que o seu boleto seja encaminhado por e-mail.
- Solicite uma senha para acessar a 2 via na internet.

ATENÇÃO, NÃO RECEBEREMOS ALUGUEIS VENCIDOS COM O DESCONTO OU BONIFICAÇÃO.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

O que é aluguel bruto?

É o aluguel total descrito em seu boleto, mais taxas, **sem o desconto devido quando pago após a data do vencimento estipulado no contrato.** Este valor é válido somente até o último dia do mês em relação à data do vencimento. Após esta data ocorre a incidência de correção (veja abaixo o que é isto).

O que é aluguel líquido?

É o valor do aluguel a ser pago em dia, com o benefício da bonificação prevista no contrato, mais encargos. No boleto está discriminado o valor bruto e o valor da bonificação para pagamento em dia. Você deve calcular e efetuar o pagamento do valor líquido se estiver dentro do prazo do vencimento.

Obs: É expressamente proibido pagar o aluguel líquido após o vencimento. O sistema bloqueia a quitação e a quitação fica em aberto até que o valor seja pago integralmente.

O que é bonificação de aluguel?

É o valor de desconto contratual dado ao pagar seu aluguel em dia. Este desconto está discriminado em seu contrato de aluguel e sofrerá reajustes anuais idênticos ao aluguel. Seu aluguel aumenta anualmente e seu desconto também aumenta na mesma proporção.

Posso solicitar o boleto de cobrança para outro endereço?

Sim, isto é possível, basta informar ao setor financeiro seu outro endereço. A cobrança irá apenas para um endereço indicado, não será enviada para os dois endereços.

Vou viajar, como faço para pagar o aluguel?

Avise previamente o setor financeiro, você pode pedir uma via por e-mail ou solicitar que seja remetido o boleto antes da sua viagem.

Que outras taxas estarão incluídas no boleto de aluguel?

Variam em determinados casos, sendo as principais, o IPTU, seguro incêndio, seguro fiança e outros contratados. O IPTU é cobrado em 10 parcelas conforme valor fornecido pela Prefeitura.

Estou com dúvida com relação ao valor do IPTU do imóvel que loco?

Solicite o número da indicação fiscal e consulte o valor na Prefeitura Municipal . A administradora poderá fornecer uma via do talão.

Posso pagar o IPTU à vista?

Sim, basta solicitar ao setor financeiro da Sallvi para fornecer o valor. Atenção, o pagamento deverá ser efetuado até a data prevista pela Prefeitura Municipal.

Recebi o talão de IPTU pelo correio, o que faço?

Nada, não efetue o pagamento e desconsidere o boleto. A Sallvi tem um convênio com a prefeitura e recebe uma cópia de todos os IPTUS dos imóveis administrados.

Posso pagar o IPTU diretamente para a prefeitura?

Não, a Sallvi é responsável por efetuar o pagamento, você pode confirmar isto pedindo o número da indicação fiscal e consultar pela página da internet da prefeitura.


Mudei no meio do mês, como procedo com o pagamento do condomínio?

Pagar por completo o condomínio e enviar para a Sallvi através de fax, e-mail ou pessoalmente uma cópia com as devidas autenticações para receber a restituição dos dias que não são de sua responsabilidade.


Obs: O valor somente será restituído no próximo boleto de aluguel. Não serão restituídos valores no escritório da imobiliária.


COMPREENDENDO O BOLETO

Realizando o pagamento até o vencimento;

Banco Real S.A. 341-7		Recibo do Saçado	
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE EM AGÊNCIAS DO BANCO REAL			
Salvi Adm. e Intermediação de Imóveis EC Ltda.			
CNPJ/CPF	INSCRIÇÃO ESTADUAL	ESTADO	CIDADE
10030003	000009041	SP	19030008
Código de barras	Valor Bruto	Valor a Receber	Valor em Dívida
	173	09 - Real	X
<p>ATENÇÃO: O BOM PAGADOR DEVE RECEBER O RECEBÍVEL DESECONTO DE R\$ 51,65</p> <p>ATE O VENCIMENTO PARA PAGAMENTO EXCLUSIVAMENTE NO BANCO REAL, ATÉ O DIA 24 A IMOBILIÁRIA RECEBERÁ QUINTE ALGUMAS VENCIDAS SEM PARAR DE 24 DIAS O PAGAMENTO DEBTA SENDO EM OUTRA PARTIDA ANTERIORES PRO FASSO ACERTOS ENQUANTO DE TERCEIROS</p>			
<p>Atuação: R. P. P. O. (12/19)</p> <p>517,904 51,784</p>		<p>07042000</p> <p>303600240070</p> <p>173-00050041-5</p> <p>548,71</p>	
<p>ATE VENCIMENTO RECEBER DESCONTO DE R\$ 51,65</p> <p>RECEBER APÓS VENCIMENTO VALOR DE R\$ 548,71</p>		<p>514.031.720-08</p>	
Autenticação Mecânica			
Banco Real S.A. 341-7		34191.73004 05904.163839 62490.720000 9 38350000054871	
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE EM AGÊNCIAS DO BANCO REAL			
Salvi Adm. e Intermediação de Imóveis EC Ltda.			
CNPJ/CPF	INSCRIÇÃO ESTADUAL	ESTADO	CIDADE
10030003	000009041	SP	19030008
Código de barras	Valor Bruto	Valor a Receber	Valor em Dívida
	173	09 - Real	X
<p>CONCEDER DESCONTO PARA PAGAMENTO ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>ATOS O VENCIMENTO COBRAR VALOR BRUTO</p> <p>ATE VENCIMENTO RECEBER DESCONTO DE R\$ 51,65</p> <p>RECEBER APÓS VENCIMENTO VALOR DE R\$ 548,71</p>			
<p>517,904 51,784</p>		<p>07042000</p> <p>303600240070</p> <p>173-00050041-5</p> <p>548,71</p>	
<p>514.031.720-08</p>		<p>514.031.720-08</p>	
Autenticação Mecânica FICHA DE CONFIRMAÇÃO			
			

Realizando o pagamento após o vencimento;

 Banco Real S.A. 341-7				Recibo da Saída			
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE EM AGÊNCIAS DO BANCO REAL							
Titular: Salvi Adm. e Intermediação de Imóveis SC Ltda.							
CONDIÇÃO DE PAGAMENTO	NUMERO DO BIC	ESPECIE DO BIC	MOEDA	DATA DE VENCIMENTO			
12032008	010005041		N	19052008			
NUMERO DA AGÊNCIA	CODIGO DE BARRAS	NUMERO DA SAQUE					
173	09-Real						
OBSERVAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO CLIENTE * * * * *							
Aluguel I.P.T.O. (03/08)			317,36+ 31,73+				
APÓS O VENCIMENTO PODEREMOS DESCONTOAR O VALOR DO BICHO ATÉ O DIA DO A INSCRIÇÃO ACESSADA SOBRE O VALOR VENCIDO COM JÁIS DE 2% DE O VALOR DO BICHO ATÉ O DIA DO VALOR VENCIDO COM JÁIS DE 2% DE SÃO SÃO SÃO SÃO SÃO SÃO SÃO SÃO							
POR FAVOR DESCONTO DE R\$ 51,85 RECEBER 2000 VALOR DE R\$ 518,71							
VALOR				514.831.759-80			
VALOR EM LETRAS				Quinhentos e Quarenta e Nove Mil e Oitocentos e Oitenta e Nove Reais			

 Banco Real S.A. 341-7				34191.73004 05804.153838 62490.720000 9 38350000054871			
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE EM AGÊNCIAS DO BANCO REAL							
Titular: Salvi Adm. e Intermediação de Imóveis SC Ltda.							
CONDIÇÃO DE PAGAMENTO	NUMERO DO BIC	ESPECIE DO BIC	MOEDA	DATA DE VENCIMENTO			
19032008	010005041		N	19032008			
NUMERO DA AGÊNCIA	CODIGO DE BARRAS	NUMERO DA SAQUE					
173	09-Real						
OBSERVAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO CLIENTE * * * * *							
CONCEDER DESCONTO PARA PAGAMENTO ATÉ O VENCIMENTO. APÓS O VENCIMENTO COBRAR VALOR BRUTO ATÉ VENCIMENTO DESCONTO DE R\$ 51,85 RECEBER APÓS VENCIMENTO VALOR DE R\$ 548,71							
VALOR				514.831.735-08			
VALOR EM LETRAS				Quinhentos e Quarenta e Nove Mil e Oitocentos e Oitenta e Nove Reais			



Autenticação Mecânica/TICHA DE COMPENSAÇÃO

REAJUSTES

Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice que constar em contrato. Geralmente utilizamos o IGP, o IGPM e o IPC. A soma deste índice pelo período de um ano corresponde ao percentual que atualizará o seu aluguel.

O desconto para pagamento pontual será reajustado pelo mesmo índice e da mesma forma que o aluguel.

O valor do aluguel não ficará sem atualização, salvo 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), e se renova conforme acordado entre as partes (mínimo de um ano)

ATENÇÃO:

Todo e qualquer acordo deverá ser assinado pelos fiadores e inquilinos.

PERGUNTAS SOBRE O ASSUNTO

Vocês avisam quando ocorrerá o reajuste de aluguel?

Em seu boleto de aluguel virá todo mês a mensagem com a data do vencimento do contrato. É nesta data que ocorrerá o reajuste de aluguel.

Quanto será o percentual aplicado?

A Sallvi não tem como lhe adiantar o valor a ser reajustado, porém poderemos lhe dar uma perspectiva dos recentes reajustes aplicados. Para saber basta ligar para o setor financeiro ou acessar o site <http://www.fgv.br/dgd/asp/index.asp> .

Obs: Utiliza-se o acumulado de doze meses a partir do início do contrato.

FUNDO DE RESERVA E RESTITUIÇÕES

Este item só interessa a quem mora em condomínios.

O inquilino tem o direito de receber ressarcimento dos valores de fundo de reserva e despesas extraordinárias pagas juntamente com o recibo de condomínio.

O valor do fundo de reserva/despesas extraordinárias será compensado no aluguel seguinte e para isso o locatário deverá fazer prova do pagamento do recibo de condomínio até o dia 20 de cada mês.

Atenção

- ✓ Não será restituído qualquer valor em dinheiro no escritório da imobiliária.
- ✓ Serão aceitos fax com a autenticação do banco ou comprovante de pagamento avulso.
- ✓ Serão aceitos arquivos enviados por e-mail desde que apresente-se também os comprovantes.
- ✓ Após perdido o prazo do dia 20, não poderá ser feito o boleto de aluguel. Os fundos de reservas respectivos serão devolvidos no próximo boleto.

Alerta:



O locatário deverá apresentar o comprovante de pagamento da taxa condominial a cada dois meses, para ressarcimento do fundo e despesas extraordinárias, não podendo deixar acumular por maior período ou deixar para receber o ressarcimento na entrega das chaves, sob pena de receber a devolução dos valores parcelados, sem correção e de acordo com a disponibilidade de saldo em conta corrente do locador.

VEJA O QUE PODE SER RESTITUÍDO

Despesas extraordinárias ou seja aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: Artigo 22 , inciso X parágrafo único-lei do inquilinato:

1. Substituição de elevadores,
2. Pintura externa do prédio, mudança da fachada;
3. Aquisição de sistema de segurança, incêndio, telefonia, esporte ou lazer;
4. Construção de cancha de esporte ou *playground*;
5. Paisagismo;

6. Aquisição de mobiliário para recepção ou outros;

7. Obras de reforma ou acréscimos na estrutura do prédio;

8. Indenizações trabalhistas (que ocorreram em data anterior ao início da locação).

VEJA O QUE NÃO É RESTITUÍDO

Despesas Ordinárias de condomínio são aquelas necessárias à administração respectiva, especialmente: (artigo 23 XII- lei do inquilinato) e são devidas pelo inquilino.

1. Salário, férias, décimo terceiro e encargos trabalhistas dos funcionários;

2. Consumo de gás, água, esgoto, luz (uso em comum);

3. Limpeza, conservação e pintura das instalações e áreas de uso comum;

4. Manutenção de elevadores, portões, interfones, iluminação, antenas coletivas e alarmes;

5. Manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos, de uso comum;

6. Manutenção e conservação de equipamentos de uso comum destinados a prática de esporte e lazer;

7. Rateios no saldo devedor, salvo se referentes a período anterior a locação;

8. Todas as despesas específicas para a administração do prédio.

O fundo de inadimplência é devolvido ao inquilino?

Se corresponder a período anterior a locação é passível de devolução, porém se corresponder ao período presente, esta taxa é de responsabilidade do inquilino. Informe-se com seu síndico.

VISTORIAS

A) De entrada – Contrato acessório de locação

Você receberá juntamente com o contrato de locação a vistoria que relata detalhadamente o imóvel locado.

É obrigação do locador fornecer uma descrição minuciosa do estado do imóvel.

Realizada no momento da entrega das chaves, início da locação, quando é apurado o estado de conservação dos diversos sistemas construtivos e acabamentos.

Lei do inquilinato, Título I (“da Locação”), Capítulo I (“Disposições Gerais”), Seção IV (“Dos deveres do locador e do locatário”).

“Artigo 22 – O locador é obrigado a:

I - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (...)

IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos defeitos existentes;”

Este documento de vistoria deverá ser conferido no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após o recebimento das chaves. Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar a contestação por escrito desta vistoria. O aceite e recebimento sem a contestação presume a veracidade da mesma.

A contestação será válida após a conferência do vistoriador, aceitando as alegações nela contidas, e entregue sob protocolo e assinatura. Não é necessário, a título de reforço, repetir os defeitos apontados na vistoria inicial.

B) De rotina

Previamente agendada, o locador poderá vistoriar o imóvel locado, para observar aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações etc.

É de suma importância que você receba e demonstre os possíveis problemas ao vistoriador da Sallvi ou ao proprietário do imóvel.

C) De saída – entrega do imóvel

Na rescisão do contrato será feita uma verificação juntamente com o inquilino, conforme data e hora marcada, para constatar o estado atual do imóvel e as possíveis divergências entre a vistoria de entrada e saída.

As divergências, se houverem, poderão ser sanadas pelo locatário ou pagas mediante orçamento. Caso o inquilino queira executar o serviço, serão computados os dias de aluguel até a entrega das chaves. Uma nova vistoria será realizada para verificar os serviços realizados por você.

Salientamos a importância da contestação para que não sejam cobrados do locatário defeitos existentes antes da ocupação.

PERGUNTAS SOBRE O ASSUNTO

O que é contestação de vistoria?

São as divergências encontradas por você analisando a vistoria de entrada elaborada pela imobiliária.

Toda vistoria deve ser contestada?

Não, caso não haja nenhuma inconformidade com a vistoria de entrada você não precisa apresentar nada para a imobiliária.

Preciso reforçar ou salientar os defeitos do imóvel?

Se eles já estiverem descritos na vistoria não há necessidade de repetir ou salientar os defeitos do imóvel.

Por que existe a contestação?

Muitas vezes o vistoriador passa despercebido em alguns detalhes ou não conseguiu analisar pelo fato da água ou a luz estarem desligadas no momento da vistoria.

BENFEITORIAS

ATENÇÃO

- ✓ Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a imobiliária.
- ✓ Benfeitoras não autorizadas podem caracterizar infração contratual.
- ✓ As benfeitoras dependem da autorização por escrito do proprietário do imóvel e não da imobiliária.
- ✓ As benfeitorias não serão restituídas pelo proprietário, salvo 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.

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 aceitá-las. Em alguns casos o proprietário pode até aceitar, porém o pagamento fica a cargo do inquilino sem direito a restituições. Exemplo:

- Box no banheiro;
- Colocação de fechaduras extras;
- Grades, alarme etc.

Necessárias

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

- Reforço na fundação de um prédio,
- Substituição de vigamento apodrecido no telhado.
- Vazamento interno nos encanamentos
- Vigamento do telhado e outras

Obs: Estas obras podem ser verificadas através de vistorias de rotinas realizadas pela imobiliária. É importante que o inquilino receba e permita a realização dos reparos necessários sob pena de infração contratual.

Voluptuárias

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

- Alteração na pintura da fachada;
- Abertura de paredes;
- Troca de piso;
- Placas de outdoor;
- Aumento da área construída.

IMPORTANTE

O locatário recebe o imóvel no estado e condições constantes do relatório de vistoria de entrada em anexo ao contrato de locação do qual faz parte integrante, o qual passa a fazer parte integrante deste contrato, constando do mesmo os defeitos existentes, porém mesmo assim aceita a locação, ficando obrigado a partir do momento da locação a zelar pelo imóvel e o que nele contiver e a fazer de imediato, e por sua conta, todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial os provenientes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, procedendo a revisão e limpeza de aquecedores, ralos, torneiras e registros, restituindo-o em perfeito estado quando encerrar o contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ou acessões, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel objeto do contrato tal qual consignado no aludido termo de entrada.

REPAROS E MANUTENÇÃO

Atenção

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

Ao receber as chaves favor testar as tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros, e se houver algum problema, relatar urgente para a imobiliária. 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 seja ele normal ou intenso. Estes reparos são de inteira responsabilidade de execução e pagamento do inquilino.

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

- ✓Vazamento na hidra (troca do reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), torneiras em geral.
- ✓Reparos em tomadas, interruptores, fechaduras;
- ✓Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- ✓Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura;
- ✓Manutenção de aquecedores;
- ✓Reparo em portões, interfonos, alarmes;
- ✓Limpeza de caixa de gordura.

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.

MULTA CONTRATUAL

Atenção

Multa contratual poderá ocorrer por vários motivos, observe o que o contrato de locação prevê. A multa mais comum é pela desocupação antes do vencimento do contrato.

Alertas



Consulte sempre a imobiliária antes de realizar a venda ou transferência de locatários.

Formas de cálculo:

Desocupação antes do prazo: $\{(\text{aluguel bruto} \times 3)/12\} \times \text{número de meses que faltam para completar o prazo firmado em contrato.}$

Sublocação: despejo imediato.

Infração contratual (mau uso, construções indevidas, uso diferente ao estipulado contratualmente, etc): despejo imediato.

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 escrito o locador com prazo mínimo de trinta dias de antecedência, com apresentação da carta de transferência fornecida pela empresa.

B) Estando o contrato vencido e prorrogado por tempo indeterminado, ficará isento da multa contratual, mediante aviso prévio ao locador, com antecedência mínima de 30 dias. A falta de aviso prévio de desocupação, sujeita o inquilino ao pagamento de um mês de aluguel, mais encargos. (Artigo 06 da Lei do inquilinato).

RECISÃO CONTRATUAL

ATENÇÃO

Será indispensável a apresentação do aviso prévio de 30 dias por escrito ou por e-mail quando o contrato já estiver vencido e prorrogado;

- ✓O imóvel deverá ser entregue de acordo com a descrição da vistoria de entrada;
- ✓O imóvel não será vistoriado se ainda estiver em processo de mudança;
- ✓O envio do aviso prévio de desocupação poderá ser enviado por fax, e-mail, ou diretamente na administradora, com termo de recebimento ou confirmação de resposta da imobiliária;
- ✓Sendo o inquilino o responsável pela execução de possíveis divergências na vistoria, os dias de aluguel serão computados no momento do fechamento.

Alerta



O aviso prévio é válido somente para os trinta dias antecedentes a desocupação. Caso queira desocupar tempos depois, será necessário um novo aviso prévio.

Prazo

Dentro dos 30 dias você deverá programar sua desocupação e ligar três dias úteis antes a entrega das chaves para a imobiliária para marcar a data e hora da vistoria de saída.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA RESCINDIR UM CONTRATO

- ✓Consumo final pago da COPEL juntamente com as três últimas faturas pagas.
- ✓Três últimas faturas de SANEPAR pagas, (desnecessária para imóvel em condomínio).
- ✓Solicitar declaração junto ao Síndico ou administradora de condomínio afirmando estar com todas as taxas de condomínio quitadas e apresentar junto com o último condomínio pago.
- ✓Em caso de PJ apresentar guias de recolhimento de DIRF.

MODELO PARA AVISO PRÉVIO

À

SALLVI ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO DE IMÓVEIS S/S LTDA.

Curitiba, de Junho de 2008.

Prezados Senhores:

Na qualidade de locatário(a) do imóvel sito na _____
_____ administrado por esta empresa, representante legal do locador, mediante contrato que se encontra por prazo indeterminado e não mais me convindo manter a locação, sirvo-me da presente para denunciá-la, com fundamento no artigo 6º (sexto) da Lei 8245/91, levando ao seu conhecimento que desocuparei o referido imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento desta.

OBS: Tenho ciência que o imóvel deverá ser vistoriado com dia e hora marcada, e na falta de comparecimento ficarei responsável pelo pagamento de uma nova vistoria, no valor de R\$ 50,00 (Cinquenta Reais) e qualquer valor referente a alugueres ou reparos, serão pagos nos escritórios da SALLVI ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO DE IMÓVEIS S/S LTDA, mediante recibo(s) devidamente autenticado(s).

Sem mais para o momento, firmo a presente.

Atenciosamente,

Motivo desocupação: _____

Locatário(a): _____

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE ESTE ASSUNTO

Posso enviar outra pessoa para acompanhar a vistoria?

Sim pode ser pessoa indicada pelo inquilino, desde que seja responsável pela locação.

É necessário que eu vá efetuar a rescisão final na imobiliária?

Sim, para que sejam apresentados os documentos solicitados e assinar a rescisão contratual.

Estou com dívida de aluguel, posso mesmo assim entregar meu imóvel?

Sim.

Após a entrega efetiva das chaves, o setor de cobrança entrará em contato com o locador e fiadores para fazer o acerto e/ou parcelamento das pendências.

TRANSFERÊNCIA DE INQUILINO – VENDA DE PONTO

O locador e a Imobiliária não tratam desse assunto, pois o objetivo é locar o imóvel. **Portanto, tratamos no assunto Multa/Alertas: É expressamente proibido ao locatário ceder, transferir, passar a locação para terceiros, sob pena de infração contratual grave e aplicação da multa contratual prevista.**

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

Atenção

Em repassando o imóvel locado para outrem sem o consentimento da imobiliária e do locador, mediante novo contrato de locação, o locatário poderá sofrer, além da multa contratual por sublocação, as cobranças de aluguéis, pois a locação está em seu nome. O fiador será imediatamente comunicado.

Caro locatário, tome cuidado, não subloque e não empreste o imóvel, mesmo que sua intenção seja boa, porém a Sallvi afirma com experiência que em 90% (noventa por cento) das transferências não consentidas, os ocupantes não pagaram e deixam e deixaram o locatário e fiadores com muitas dívidas.

VENDA DE IMÓVEL LOCADO

O proprietário poderá vender o imóvel a qualquer momento, mas para isso, o inquilino terá preferência na aquisição em igualdade de condições. O proprietário dará ao locatário o direito de preferência, mediante comunicação por escrito e protocolada com todas as condições do negócio. O direito de preferência caducará se o locatário exercê-lo no prazo de trinta dias da comunicação.

O locatário deverá permitir a visita ao imóvel dos prováveis interessados, conforme cláusula contratual, em horário comercial em datas previamente marcadas.

O novo adquirente, se desejar, deverá em 90 (noventa) dias demonstrar interesse em retomar o imóvel locado. Após este prazo extingui-se o direito da retomada, sendo assim devesse respeitar novamente o contrato para retomada do imóvel.

Atenção

- ✓Muitas vezes a venda é executada por outra imobiliária, porém seus direitos são os mesmos;
- ✓Fiquem atentos a falsas abordagens de venda, em caso de dúvidas ligue imediatamente para a Sallvi;

ACORDO DE VALORES DE ALUGUEL

Locações Comerciais

Quando vencido o prazo contratado inicialmente, para as locações comerciais, o proprietário poderá solicitar uma revisão do valor do aluguel do imóvel. Caso não haja acordo, o proprietário poderá pedir a desocupação do imóvel sem motivo algum (denúncia vazia). Os valores para acordos sempre dependerão de negociação entre as partes e terão como base valores atualizados de mercado.

Locações Residenciais

Para os contratos residenciais firmados com prazo de 12 meses, o proprietário poderá solicitar revisão do valor do aluguel após decorridos 03 anos de locação.

Para os contratos residenciais firmados com prazo de 30 meses, o proprietário poderá solicitar revisão do valor do aluguel, quando vencido o prazo inicialmente contratado, podendo pedir a desocupação do imóvel sem motivo algum (denúncia vazia), caso não haja acordo.

Em locações por 12 meses o proprietário poderá solicitar a retomada do imóvel para uso próprio, ou de ascendentes e descendentes.

FIANÇA

A lei prevê várias modalidades de garantia locatícias, sendo a mais utilizadas:

✓ **Fiança de pessoa física (avalista):** Pessoa responsável por saldar toda e qualquer dívida que possa ocorrer durante a locação e não pagas pelo locatário.

✓ **Seguro Fiança:** Uma boa forma de garantir a locação é a contratação do Seguro fiança mediante o pagamento de 15% , mensalmente sobre o valor total do aluguel. A seguradora somente aprova a contratação do seguro mediante aprovação do cadastro do locatário.

✓ **Título de Capitalização:** É a compra de um título da Capitalização no valor de aproximadamente 08 (oito) alugueres e encargos e que ficará depositado e vinculado ao contrato até a entrega das chaves. (citar o fone da seguradora).

✓ **Caução de Imóvel:** O locatário poderá oferecer um imóvel quitado como garantia da locação. Esse procedimento passa pelo registro de imóvel e tem custo semelhante a de uma escritura.

Dica: é sempre bom consultar a Sallvi sobre esses procedimentos de garantias.

Posso substituir meu fiador?

Sim, desde que apresente um novo cadastro com condições para prestar fiança ao seu imóvel locado. A fiança somente será substituída após a aprovação do cadastro e a assinatura de um novo contrato o que acarretará novos prazos contratuais.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE ESTE ASSUNTO

Meu fiador é uma pessoa física, posso alterar para o seguro fiança ou para o título de capitalização?

Sim, desde que as seguradoras aproveem seu cadastro, você poderá substituir a fiança.

É possível locar um imóvel sem nenhum tipo de fiança?

Não, salvo autorização expressa do proprietário.

Em quanto tempo vocês comunicam meu fiador em caso de atraso de aluguel ou atraso no pagamento do condomínio?

Estando em aberto, no vencimento do segundo mês de aluguel ou do condomínio.

Por quanto tempo o fiador responde por avalizar minha locação?

Até a entrega definitiva das chaves e todos os débitos que ocorreram neste período, artigo 39 da lei do inquilinato.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Esperamos ter sanado a grande maioria das dúvidas encontradas pelos inquilinos nos diversos períodos que compreendem a locação.

Estaremos sempre atualizando e melhorando este canal de comunicação, portanto quando surgir alguma dúvida em qualquer momento da sua locação, consulte o guia antes de ligar. Lembro que as suas dúvidas podem surgir após o horário de atendimento da Sallvi, assim sendo será a única forma de elucidá-las com maior rapidez.

Nem todas as situações estão contempladas no guia, e algumas delas podem não ter ficado claras para todos, portanto neste caso envie seus questionamentos para o e-mail sallvi@sallvi.com.br que serão respondidas o mais rápido possível.

Atenciosamente,

Equipe Sallvi