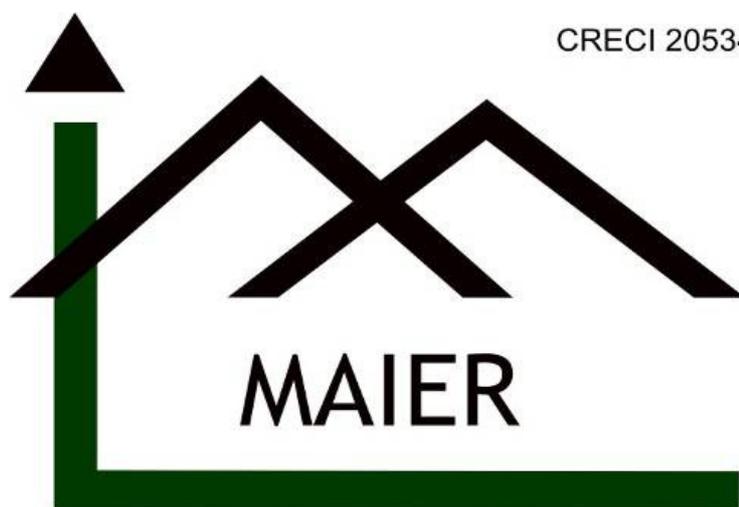


Manual

Locatário



CRECI 20534-J



INTRODUÇÃO

A **MAIER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS 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 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.

CRECI 20534-J

HORÁRIO E CONTATO COM A EMPRESA

Atendimento na imobiliária: segunda à sexta das 09:00 às 12:00 horas e das 13:10 às 17:30.

Fone/Fax (51) 3226-2638

Home page: www.maierimobiliaria.com.br

E-mail geral: maier@maierimobiliaria.com.br

Financeiro: cristiane@maierimobiliaria.com.br

Reparos e rescisão: silvana@maierimobiliaria.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 em dias específicos para a mudança.

Fique atento. Entre em contato com o síndico para se informar das regras e planeje sua mudança.

Sugestão: Substituir o segredo das fechaduras externas.

Atenção: A voltagem de Porto Alegre 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 CEEE. 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.

Adéqüe 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

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.

O que faço com a placa da imobiliária?

Pedimos a gentileza que retire-a dos locais onde estão instaladas e jogue-as no lixo. **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.

PAGAMENTOS

Características:

Vencimento: dia 05;

Desconto de aluguel: se for o caso, até a data estipulada em contrato;

Proibições:

- Alterar o vencimento do boleto;
- Prorrogar título;
- Pagamento com cheques de terceiros;
- Pagamento com cheque pré-datado;
- Pagar no banco após o vencimento;
- Alterar o valor do título;
- Pagar parcialmente o título;

CRECI 20534-J

Alertas:

- Vencendo o terceiro 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.
- No primeiro pagamento do aluguel, o valor será referente aos dias após a locação.

Sugestões:

- Se o seu boleto não chegou até o dia 03, ligue urgente para a Imobiliária Maier para que possamos providenciar uma segunda via.
- Solicite que o seu boleto seja encaminhado por e-mail.
- Solicite uma senha para acessar a 2ª via na internet.

Perguntas relacionadas:

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. Ou você pode acessar a 2ª Via pelo site da Maier e pagar em qualquer lotérica até o vencimento.

Que outras taxas estarão inclusas 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.

Posso pagar o IPTU à vista?

Sim, basta solicitar ao setor financeiro da Maier 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?

Encaminhe para a imobiliária.

Posso pagar o IPTU diretamente para a prefeitura?

Caso prefira pagar aproveitando os descontos concedidos pelas prefeituras, o mesmo poderá ser feito, devendo o locatário enviar cópia do comprovante do pagamento para a imobiliária.

E se não receber em casa a guia do IPTU?

Contate a administradora antes do vencimento da primeira parcela, caso contrário a incidência de multa e juros caberá ao locatário.

COMPREENENDO O BOLETO

Realizando o pagamento até o vencimento;

Até o vencimento, seu boleto deve ser pago em qualquer lotérica ou banco.



Samí.
Recibo do Sacado

MAIER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA F:(51) 3226-2638
AV:BORGES DE MEDEIROS, Nº 328 SALA 31 PORTO ALEGRE - RS

CNPJ: 90.571.795/0001-80
AGENCOD, CED.:061.34/0227000.50
N/N:01070387-44

IMÓVEL : 0171 - ALUGUELO N. 0038.000 AP. 008
LOCATÁRIO : PAULO ROBERTO ALMEIDA FIAS
CPF/CNPJ : 000.000.000-00
REFERÊNCIA : JAN/2007

VENCIMENTO

01/01/2008

DESCRIÇÃO DOS EVENTOS							
EVENTO	COMPLEMENTO	PARCELA	VALOR	EVENTO	COMPLEMENTO	PARCELA	VALOR
ALUGUEL		(+)	250.00	TXA CONDOMINIO		(+)	102.80
DOC/PORTE		(+)	1.00	TXA BANCO		(+)	3.00
TOTAL			356.65				
MULTA APOS VENCIMENTO			35.28				
TOTAL COM MULTA			388.93				

Próximo Reajuste: 13/03/2007

APÓS O VENCIMENTO PAGTO.SOMENTE NA IMOBILIÁRIA



|041-8|

04192.10513 02270.000108 70387.041620 4 34080000035665

Local de Pagamento: **ATÉ O VENCIMENTO. QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA** **BOL - CCB**

Beneficiário: **MAIER NEGOCIOS IMOBILIARIOS** 90.571.795/0001-80

Data Documento: 25/01/2007 | Nº Documento: 01070387-44 | Espécie Documento: A | Data de Processamento: 25/01/2007

Carteira	Moeda Base	Quilômetros Base	Valor Base
LR	REAL		

Instruções (Título de Responsabilidade do Cedente)
 APOS O VENCIMENTO PAGTO.SOMENTE NA IMOBILIÁRIA
 REF.: JAN/2007
 IMÓVEL: 0171.0387 - ALUGUELO N. 0038.000 AP. 008
 PAGUE SEU DOC NAS AGÊNCIAS BANCÁRIAS

TOTAL	356.65
MULTA APOS VENCIMENTO	35.28
TOTAL COM MULTA	391.93

Unidade Cedente: PAULO ROBERTO ALMEIDA FIAS, ALUGUELO N. 0038.000 AP. 008, BORGES DE MEDEIROS, PORTO ALEGRE/RS

Código de Barra: Autenticação Mecânica



Ficha de Compensação

Após o vencimento seu boleto só poderá ser pago no caixa da administradora, neste caso com o desconto de R\$ 3,00 referentes á taxa bancária e com acréscimo da multa. A multa não será abonada em caso de não recebimento do boleto, de acordo com a cláusula décima sétima e segunda do contrato de locação.

Sam.
Recibo do Sacado

MAIER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA F:(51) 3226-2638
AV:BORGES DE MEDEIROS, Nº 328 SALA 31 PORTO ALEGRE - RS

CNPJ: 90.571.795/0001-80
AGENCIOD, CED.:051.34/0227000.50
BN:01070387-44

IMÓVEL : 0171 - ALUGUEIRO R. WELSA, 328 AP. 308
LOCATÁRIO : MAIER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CPF/CNPJ : 90.571.795/0001-80
REFERÊNCIA : JAN/2007

VENCIMENTO
01/01/2008

DESCRIÇÃO DOS EVENTOS							
EVENTO	COMPLEMENTO	PARCELA	VALOR	EVENTO	COMPLEMENTO	PARCELA	VALOR
ALUGUEL		(+)	250.00	TXA CONDOMINIO		(+)	102.80
DOC/PORTE		(+)	1.00	TXA BANCO		(+)	3.00
TOTAL			356.65				
MULTA APOS VENCIMENTO			35.28				
TOTAL COM MULTA			388.93				

Próximo Reajuste: 13/03/2007

APÓS O VENCIMENTO PAGTO.SOMENTE NA IMOBILIÁRIA

Autenticação Mecânica

banrisul | 041-8 | 04192.10513 02270.000108 70387.041620 4 34080000035665

Local de Pagamento: **ATÉ O VENCIMENTO, QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA** BDL - CCB

Beneficiário: **MAIER NEGOCIOS IMOBILIARIOS** 90.571.795/0001-80

Data Documento: 25/01/2007 Nº Documento: 01070387-44 Espécie Documento: A Data de Processamento: 25/01/2007

Use Boleto: LR Espécie Boleto: REAL Quantidade Boleto: Valor Boleto:

Instruções / Título de Registração de Crédito:
APOS O VENCIMENTO PAGTO.SOMENTE NA IMOBILIÁRIA
REF.: JAN/2007
IMÓVEL: 0171.0387 - ALUGUEIRO R. WELSA, 328 AP. 308
PAGUE SEU DOC NAS AGÊNCIAS BANCÁRIAS

TOTAL	356.65
MULTA APOS VENCIMENTO	35.28
TOTAL COM MULTA	391.93

Unidade Credora:
MAIER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ALUGUEIRO R. WELSA, 328 AP. 308
PORTO ALEGRE - RS

Local de Boleto: Caixa de Boleto

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação

REAJUSTES

Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice IGPM. A soma deste índice pelo período de um ano corresponde ao percentual que atualizará o seu 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:

CRECI 20534-J

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 Maier 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.

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 única-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).

CRECI 20534-J

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 destinado 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. CRECI 20534-J

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 Maier 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.

CRECI 20534-J

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.

CRECI 20534-J

-Desocupação antes do prazo: $\{(aluguel\ bruto\ x\ 3)/12\}$ x 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 à 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 CEEE juntamente com as três última faturas pagas.

MODELO PARA AVISO PRÉVIO

À

Maier Negócios Imobiliários LTDA.

Porto Alegre, 01 de janeiro 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 (Cinqüenta Reais) e qualquer valor referente a alugueres ou reparos, serão pagos nos escritórios da Maier Negócios Imobiliários 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 Maier 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

Algumas 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 Maier;

MAIER

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 depois de 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 as mais utilizadas:

Fiança de pessoa física: 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 51% do total do aluguel + taxas. A seguradora somente aprova a contratação do seguro mediante aprovação do cadastro do locatário.

Caução de Imóvel: A Maier não trabalha com este tipo de locação.

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?

Sim, desde que as seguradoras aprovem seu cadastro, você poderá substituir a fiança. CRECI 20534-J

É possível locar um imóvel sem nenhum tipo de fiança?

Não, Maier só trabalha com fiador ou seguro fiança.

Em quanto tempo vocês comunicam meu fiador em caso de atraso de aluguel?

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

Por quanto tempo o fiador responde por avaliar 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 Maier, 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 email Maier@maierimobiliaria que serão respondidas o mais rápido possível.

Atenciosamente,

Equipe Maier