



MANUAL DO

LOCATÁRIO



SEJA BEM-VINDO À FIT IMÓVEIS!

O Manual do locatário da Fit Imóveis foi criado com o objetivo de orientar e esclarecer suas principais dúvidas com relação ao processo de locação, direitos e deveres de inquilinos e proprietários.

Essas informações possibilitam que tenhamos um relacionamento transparente e seguro durante todo o período do contrato. Nossa equipe está à disposição para atender suas solicitações.



PERGUNTAS, RESPOSTAS E ORIENTAÇÕES SOBRE LOCAÇÃO

Contrato fechado. Chegou o momento de usar seu imóvel recém-alugado. Para que tudo aconteça de maneira segura a Fit Imóveis faz algumas recomendações que poderão ajudar a manter a sua integridade e a do imóvel:

- ✓ **Recomendamos que você troque o segredo das fechaduras das portas de acesso ao imóvel.**
- ✓ **Além disso, verifique a voltagem do imóvel antes de conectar equipamentos eletrônicos ou eletrodomésticos.**

Posso furar a parede para instalar armários e prateleiras?

Sim. Porém será necessário realizar a reposição do azulejo na entrega do imóvel. Cuidado com canos hidráulicos e elétricos. Se possível, antes de realizar a instalação, informe-se sobre os pontos em que está localizada a tubulação.

Em caso de atraso no pagamento do aluguel, qual o prazo para que a imobiliária comunique o fiador?

Caso o pagamento do mês anterior esteja em aberto, comunicamos o fiador a partir do segundo mês de vencimento.

Por quanto tempo o fiador responde por avaliar minha locação?

Até a entrega definitiva das chaves e todos os débitos que ocorreram no período da locação, conforme artigo 39 da Lei do Inquilinato - Lei 8245/91.



O QUE PODE SER RESTITUÍDO NA COBRANÇA DO CONDOMÍNIO

As despesas extraordinárias, ou seja, aquelas que não se referem a gastos rotineiros de manutenção do edifício, conforme artigo 22, inciso X – parágrafo único da 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 quadra 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).



O QUE NÃO É RESTITUÍDO NA COBRANÇA DO CONDOMÍNIO

As despesas ordinárias de condomínio não são restituídas. Trata-se de despesas necessárias para a administração e seu pagamento é de responsabilidade do inquilino durante o período de locação, conforme artigo 23 XII da Lei do Inquilinato:

1. Salário, férias, décimo terceiro e encargos trabalhistas dos funcionários;
2. Consumo de gás, água, esgoto, luz (itens de uso comum);
3. Limpeza, conservação e pintura das instalações e áreas de uso comum;
4. Manutenção de elevadores, portões automáticos, interfones, iluminação, antenas coletivas e alarmes;
5. Manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos (itens 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 ao período anterior à locação;
8. Todas as despesas específicas para a administração do prédio.

VISTORIAS

As vistorias são realizadas por peritos, que apontam as condições do imóvel no período de fechamento do contrato.

De entrada – Contrato acessório de locação

Você irá receber a vistoria detalhada do imóvel locado junto com o contrato de locação. O locador tem a obrigação de fornecer uma descrição minuciosa do estado do imóvel.

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

Todo o fornecimento de informações que são de responsabilidade do proprietário e a entrega da vistoria estão previstas no artigo 22, título I, capítulo I da Lei do Inquilinato.

São deveres do locador

- ✓ Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- ✓ Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- ✓ Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos defeitos existentes;

São deveres do locatário

- ✓ O documento de vistoria deverá ser conferido no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após o recebimento das chaves;
- ✓ Caso exista alguma divergência, o locador 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.

De rotina

Após agendar uma data, o locador poderá vistoriar o imóvel locado, para observar aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações e etc. É de suma importância que você receba e demonstre os possíveis problemas ao vistoriador ou ao proprietário do imóvel.

De saída – entrega do imóvel

Na rescisão do contrato será feita uma verificação no imóvel na presença do inquilino, conforme data e hora marcada, para constatar o estado atual do imóvel e as possíveis divergências entre a vistoria de entrada e saída.

Se existirem divergências, elas poderão ser sanadas pelo locatário ou pagas após apresentação de orçamento. Caso o inquilino queira executar o serviço, serão computados os dias de aluguel até a entrega das chaves.

Ao final dos serviços, uma nova vistoria será realizada para verificar o que foi feito.

Atenção! É muito importante que o locatário faça a contestação da vistoria antes de entrar no imóvel, assim você evita que sejam cobrados defeitos existentes antes de sua chegada no imóvel.



BENFEITORIAS

- ✓ Antes de executar qualquer benfeitoria você deverá avisar ou notificar a imobiliária.
- ✓ Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual.
- ✓ As benfeitorias dependem da autorização por escrito do proprietário do imóvel e não da imobiliária.
- ✓ 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

As obras úteis são 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.

São exemplos de obras úteis: Box no banheiro, colocação de fechaduras extras, grades, alarmes, etc.

Necessárias

Obras necessárias são realizadas para conservar o imóvel, evitando sua deterioração. Nestes casos, geralmente o proprietário é obrigado a realizar e pagar por elas.

São exemplos de obras necessárias:

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

Atenção! Estas obras podem ser verificadas através de vistorias de rotina que são realizadas pela imobiliária. É importante que o inquilino receba e permita a realização dos reparos necessários. Caso contrário estará sob pena de infração contratual.

Voluptuárias

As obras voluptuárias são obras com a finalidade de embelezar o imóvel. Trata-se de benfeitorias que não acrescentam ao uso habitual do imóvel, e não poderão ser indenizadas pelo locador.

Podendo ser retiradas pelo locatário na rescisão, contanto que não afetem a estrutura do imóvel. São exemplos de obras voluptuárias: Alteração na pintura da fachada, abertura de paredes, troca de piso, placas de outdoor, aumento da área construída.

IMPORTANTE

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

Ao receber as chaves, o locatário deve testar as tomadas, válvulas de descarga, torneiras, chuveiros, e se houver algum problema, relatar com urgência para a imobiliária.

Depois de recebido o imóvel, e aceitas as condições da vistoria, as manutenções desses itens serão de responsabilidade 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.

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

- ✓ Vazamento na hydra (troca do reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), torneiras em geral;
- ✓ Reparos em tomadas, interruptores e fechaduras;
- ✓ Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- ✓ Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura;
- ✓ Manutenção e conserto do aquecedor, chuveiro elétrico, fogão, geladeira, banheira com hidromassagem, coifa e outros eletrodomésticos que constem no laudo de vistoria;
- ✓ Reparo em portões, motores de portões automáticos, interfonos, alarmes;
- ✓ Limpeza de caixa de gordura.

MULTA CONTRATUAL

A multa contratual pode ocorrer por diversos motivos. O locatário deve observar com atenção o contrato de locação para evitar o pagamento de penalidades.

Uma das multas mais comuns pagas por locatários é em razão da desocupação do imóvel antes do término do contrato.

Saiba em quais situações as multas e penalizações são aplicáveis:

- ✓ Desocupação antes do prazo: $\{(aluguel\ bruto\ x\ 3)/12\} \times$ 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

Algumas situações isentam o inquilino de receber a multa contratual. Entenda quais são elas:

A) O inquilino ficará dispensado da multa contratual se a devolução do imóvel decorrer de transferência de emprego (mesmo emprego do início da locação), 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. (Conforme artigo 06 da Lei do Inquilinato).

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



RESCISÃO CONTRATUAL

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 realizado por e-mail ou diretamente na administradora, com termo de recebimento ou confirmação de resposta da imobiliária.

VISTORIA FINAL E ENTREGA DAS CHAVES

- ✓ Entrega do imóvel para vistoria tem que estar livre de pessoas objetos e coisas;
- ✓ Se você recebeu o imóvel pintado terá que entregar pintado antes de devolver as chaves na imobiliária;
- ✓ O locatário deverá fazer e apresentar a manutenção do aquecedor conforme o fabricante.

RENEGOCIAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

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 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 no valor do aluguel.

Posso substituir meu fiador ou seguro fiança?

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 assinatura de um novo contrato, o que acarretará novos prazos contratuais. Para ser concretizada, esta substituição ou qualquer alteração contratual, será cobrado um salário mínimo.



Manual do locatário

ACOMPANHE SEU CONTRATO

Para solicitar 2º via de boleto e outros serviços, acesse nosso site:

www.fitimoveis.com.br

Clique em: **SOU INQUILINO**, insira seu **CPF** e a senha **1234**, recomendamos alterá-la.



CONTE SEMPRE COM NOSSA EQUIPE PARA O ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS E INFORMAÇÕES PERTINENTES AO SEU CONTRATO.

Nossos canais de atendimento estão sempre à disposição.
Atendimento na imobiliária: segunda à sexta das 10h às 17h.

Fone: **(11) 5599-3100**

E-mail geral: **fitimoveis@fitimoveis.com.br**

Financeiro: **cristiane@fitimoveis.com.br**

Reparos e rescisão: **marcelo@fitimoveis.com.br**

RECEBIMENTO DE ALUGUEIS EM NOSSO ESCRITÓRIO

Segunda a Sexta-Feira das 10h às 16h





Informações:

TELEFONE: **11 5599.3100**
WHATS APP: **11 96211.1814**

Endereço:

AV. ONZE DE JUNHO, 296
VILA CLEMENTINO, SÃO PAULO - SP