

MANUAL DO

Locador

Nos contratos de locação é muito comum haver dúvida em relação a quais são as obrigações do locador e quais são os deveres do locatário, além da dificuldade de saber quais são as despesas que um e outro devem arcar.

Este manual pretende esclarecer as principais dúvidas e garantir a sua segurança como locador de um imóvel.



INFORMAÇÕES GERAIS



Horário de atendimento:

Segunda a sexta feira, das 8:30 hrs às 18:00 hrs



Contatos

15 2105-0380



E-mail (setor administrativo):

admlocacao@aepatrimonio.com.br

CABE AO LOCADOR (PROPRIETÁRIO):

- ✓ - Entregar o imóvel em condições de uso que atendam o destinatário (em bom estado);
- ✓ - Enquanto alugado, deve ser garantido o uso pacífico do imóvel locado e mantida a sua forma e o seu destino;
- ✓ - Fica responsável pelos problemas, defeitos e vícios anteriores à locação;
- ✓ - Se o locatário solicitar, deve fornecer descrição da situação do estado do imóvel, antes que efetive a sua mudança, registrando seus defeitos;
- ✓ - Deve ser entregue à imobiliária recibo com discriminação dos pagamentos realizados;
- ✓ - Pagar as taxas e os impostos, como o IPTU; (Salvo esta obrigação estiver estipulada no contrato como a cargo do locatário)



CABE AO LOCADOR (PROPRIETÁRIO):

✓ Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, ou seja, aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- pinturas das fachadas, em penas, poços de areação e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- constituição de fundo de reserva:



DEMONSTRATIVO DE REPASSE

- O repasse do valor líquido do aluguel se dará em **3 dias úteis após a localização do pagamento;**
- Para segurança do cliente locador, o repasse será realizado através de transferência bancária ou depósito na conta mencionada em contrato;
- Na hipótese de locação não-garantida, o produto líquido dos alugueis recebidos em atraso serão repassados em até 3 dias uteis após a confirmação dos valores pagos pelo locatário;
- **Mensalmente o locador receberá o demonstrativo de aluguel (prestação de contas) via e-mail**, contendo todas as informações de créditos e débitos;
- Disponibilizamos aos locadores um acesso online para consulta e impressão do demonstrativo de aluguel, utilizando login e senha para maior segurança

REAJUSTE DO ALUGUEL

O reajuste dos alugueis é **anual**, com base no índice determinado em contrato (IGPM). Não poderá ser utilizada variação do salário mínimo ou de moeda estrangeira.

INFORME DE RENDIMENTOS ANUAL

O locador receberá via e-mail o informe de rendimentos anual, a cada início de ano, onde encontrará as informações necessárias para realizar a inclusão dos valores em seu imposto de renda.

REPAROS E MANUTENÇÃO

Existem diferenças nas regras entre consertos e reformas no imóvel.

Afinal de contas, quem deve custear os reparos? No caso dos consertos, se for algum problema causado por conta da deterioração do imóvel pelo fim da vida útil do material, as despesas ficam a cargo do locador, mas se os danos foram causados pelo locatário, ele deve arcar com os custos do conserto. No caso de reforma, o locador não é obrigado a pagar, mas pode haver um acordo entre as duas partes para que as benfeitorias sejam descontadas do valor do aluguel, e **toda a reforma deve ser autorizada pelo locador ou pela administradora do imóvel** e devem estar anexadas ao contrato.

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

No decorrer da locação, podem ocorrer alguns problemas de reparos e manutenção causados pelo desgaste natural e pelo próprio uso do imóvel, seja ele normal ou intenso.

CABE AO LOCATÁRIO:

- Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras;
- Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolva reparos estruturais;
- Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;
- Reparo em portões, interfonos, alarmes;
- Conserto de pintura e piso;
- Conserto dos acessórios quebrados durante o uso do imóvel;
- Caso o reparo necessite de quebra de paredes, pisos ou consertos estruturais nas partes elétricas, hidráulicas, alvenaria ou telhado, estes serão de responsabilidade do proprietário do imóvel, salvo se o dano tiver sido ocasionado pelo mau uso do locatário.





Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a imobiliária, solicitando prévia autorização. Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual.

As benfeitorias dependem da autorização por escrito do proprietário do imóvel.

BENFEITORIAS

As benfeitorias não serão restituídas pelo proprietário ao final da locação, salvo as 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 em contrário.

BENFEITORIAS 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 locatário sem direito a restituições, a não ser que haja uma negociação previa. Exemplos: Box no banheiro; Colocação de fechaduras extras; Grades, alarme, etc.

BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

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

Exemplos: Reforço na fundação de um prédio; substituição de vigamento apodrecido no telhado; vazamento interno nos encanamentos.

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

BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS

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

Exemplos: Alteração na pintura da fachada; troca de piso; placas de outdoor; aumento da área construída.

Estas obras necessitam de autorização prévia do locador. Lembre-se de que o imóvel deve ser entregue nas mesmas condições do início da locação, ou seja, caso você tenha aberto uma parede, por exemplo, deverá refazê-la novamente, caso não tenha sido autorizado pelo locador, ou que a autorização tenha sido na condição de reconstruí-la posteriormente.

VENDA DO IMÓVEL LOCADO

O proprietário poderá vender o imóvel a qualquer momento, mas para isso, o Locatário 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 não exercê-lo no prazo de 30 (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, extingue-se o direito da retomada, sendo assim deverá continuar respeitando o contrato para retomada do imóvel.

RENOVAÇÃO CONTRATUAL

O valor do aluguel pode ser alterado ao preço de mercado no momento da renovação, onde o gestor contatará as partes para início da negociação. A Renovação pode ser solicitada tanto pelo locador quanto pelo locatário. É conveniente que as partes façam um acordo amigável no momento da renovação contratual. **A renovação pode aumentar ou diminuir o valor do aluguel.**

RESCISÃO CONTRATUAL

O locatário poderá rescindir o contrato de locação a qualquer tempo, desde que efetue a multa estabelecida. Entretanto, essa multa deve ser proporcional ao tempo restante de contrato.

O locatário ficará dispensado da multa contratual se a devolução do imóvel decorrer de transferência de emprego, pelo seu empregador, privado ou público. Deve-se, neste caso, notificar por escrito a imobiliária, com prazo mínimo de 30 dias de antecedência, com apresentação da carta de transferência fornecida pela empresa.

Estas instruções objetivam uma locação tranquila. Sendo assim, mantemos em harmonia a relação mantida entre locatário e o locador, através desta administradora.

Esperamos que suas expectativas sejam correspondidas, e colocamos nossa carteira de imóveis à sua disposição para futuras locações. Estaremos sempre atualizando e melhorando este canal de comunicação.

Lembramos que as suas dúvidas podem surgir após o horário de atendimento; assim, a consulta a este manual será a única forma de elucidá-las com maior rapidez.





AE PATRIMÔNIO
CONSULTORES IMOBILIÁRIOS
CRECI 20.189 - J