

MANUAL DO

Locatário



Bem vindo!

É uma honra tê-lo como nosso cliente

Elaboramos este **Manual do Locatário** para auxiliá-lo no processo de locação com informações e esclarecimento sobre as dúvidas mais comuns.



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

VISTORIA E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

- **Vistoria inicial do imóvel**

Ao receber as chaves do imóvel, confira o estado de conservação do imóvel junto ao laudo de vistoria inicial disponível no site www.aepatrimonio.com.br, utilizando a senha de acesso. **Avise-nos formalmente de eventuais divergências em até 10 (dez) dias.**

- **Mudança e entrega de Móveis**

Verifique com o condomínio as datas, horários e os procedimentos pertinentes de acordo com o regulamento interno do prédio, evitando transtornos e penalidades por infração.



DICAS

- ✓ Verifique a voltagem da rede elétrica do imóvel e de seus aparelhos;
- ✓ Para sua segurança, efetue a troca dos segredos das fechaduras de acesso ao imóvel;
- ✓ Teste os registros de água, gás e ligue a chave geral de energia;
- ✓ Teste todas as tomadas, chuveiros, descargas e acessórios

MANUTENÇÕES

- O locatário deve zelar e cuidar do imóvel, surgindo qualquer irregularidade, comunicar por escrito através do e-mail **(admlocacao@aepatrimonio.com.br)**, direcionando ao gestor de contrato ou através do espaço do cliente, evitando assim que o mesmo se agrave e que você seja responsabilizado por negligência;
- Se você for realizar qualquer reparo no imóvel, lembre-se de adquirir materiais de qualidade e profissionais de sua confiança, caso não tenha entre em contato com o gestor para que possa auxiliá-lo;
- Nenhuma modificação interna ou externa ao imóvel poderá ser realizada sem o consentimento prévio do locador;
- Evite o acesso de terceiros no telhado, a fim de preservar o estado das telhas e evitar acidentes;
- Mantenha a caixa d'água tampada e limpa;
- Realize a limpeza de calhas periodicamente;
- Evite molhar as portas de madeira de maneira que sejam conservadas em bom estado;

PAGAMENTOS

- **PAGAMENTO DO ALUGUEL E ACESSÓRIOS:**

Mensalmente os boletos serão encaminhados via correio ao endereço solicitado. Fique atento ao vencimento do seu aluguel, o aluguel e acessórios deverão ser pagos através de boleto bancário até a data de vencimento, conforme contrato.

Caso não localize o título, poderá dispor da segunda via através do espaço do cliente em nosso site, ou através do site do banco Itau.

Lembre-se, este procedimento evitará o atraso no pagamento e a incidência de penalidades

IMPOSTO DE RENDA

IRRF

- Quando o locatário for pessoa jurídica, o locador pessoa física e caso o valor do aluguel ultrapasse o limite de isenção de imposto de renda na fonte, automaticamente o boleto indicará o valor do IRRF, que será descontado no boleto de aluguel e deverá ser recolhido pela empresa locatária através da guia DARF;
- **Apresentar ao gestor de contrato, a cada 3 meses,** as guias Darf recolhidas com seus respectivos comprovantes de pagamento;

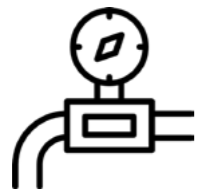
CONTAS DE CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA, ÁGUA, GÁS NATURAL E CONDOMÍNIO



- **Contas de Consumo de energia elétrica:** realizamos a transferência de titularidade para o nome do locatário; a menos que o mesmo tenha em seu CPF pendências financeiras de qualquer outro imóvel junto à concessionária. Não será permitida transferência para o nome de terceiros; a responsabilidade dos pagamentos é de exclusividade do **locatário**;



- **Contas de Consumo de água:** a transferência de titularidade não é realizada, permanecendo em nome do locador; a responsabilidade dos pagamentos, no entanto, é de exclusividade do **locatário**;



- **Contas de Consumo de gás:** realizamos a transferência de titularidade para o nome do **locatário**; a responsabilidade dos pagamentos é de exclusividade do mesmo;



- **Condomínio:** o pagamento das despesas ordinárias de condomínio será de responsabilidade do **locatário**; podendo ser cobrado juntamente ao boleto de aluguel ou através do título emitido pela administradora do condomínio (consultar, caso necessário a informação junto ao gestor do contrato);



CPFL

0800 0102 570

SAAE SOROCABA

0800 770 1195
(15) 3224-5800

SAAE VOTORANTIM

0800 774 0800

GÁS NATURAL

0800 024 0197
(15) 3224-5260

RESCISÃO CONTRATUAL

Condições para devolução do imóvel:

- Comunicar a imobiliária através do gestor de contrato, por escrito, a intenção de desocupar o imóvel locado com no mínimo **30 dias de antecedência**. Lembrando que o aviso de desocupação contará a partir da data de recebimento do mesmo. Informar junto ao comunicado o motivo da desocupação;
- Antes de agendar a vistoria final, faça uma verificação geral nas condições do imóvel, conforme o termo de vistoria inicial, pois ele somente será recebido pela imobiliária se estiver nas mesmas condições do início da locação. Lembramos que o aluguel e os encargos serão calculados até a efetiva entrega das chaves;
- Vistoria inicial está disponível em nosso site, através do espaço do cliente;
- Efetue a limpeza geral do imóvel e a pintura, caso o tenha recebido com pintura nova;
- **Para agendar a vistoria final**, contate o gestor do contrato ou solicite através do e-mail (admlocacao@aepatrimonio.com.br) no mínimo com 48 hrs de antecedência;

RESCISÃO CONTRATUAL

- Havendo danos no imóvel comparados à vistoria inicial, estes deverão ser imediatamente reparados pelo locatário ou, se preferir, contate o gestor de contrato para indicar alguns prestadores de serviço para efetuarem a pintura e/ou reparos que se fizerem necessários à devolução do imóvel, Lembrando que após a conclusão dos reparos deverá ser agendada uma nova vistoria;
- Caso o imóvel esteja liberado, poderá realizar a entrega das chaves junto ao gestor de contrato;
- Para a concretização da Rescisão Contratual, **o locatário deverá apresentar a quitação dos 3 (três) últimos recibos das contas de água, luz, gás e condomínio** para verificação.

RENOVAÇÃO CONTRATUAL

- Próximo da data do vencimento do contrato, o gestor entrará em contato com o locatário e com o proprietário do imóvel a fim de verificar a intenção das partes em dar continuidade ao processo de locação.
- Este é um momento muito importante para o locatário e para o proprietário do imóvel, pois o locatário, ao renovar seu contrato, tem garantida por lei a sua permanência pelo período renovado, e o proprietário também tem vantagem, pois neste momento pode rediscutir o valor do aluguel contratado, além de poder se programar financeiramente.
- Neste momento poderá ser realizada a negociação do novo valor de aluguel e o ajuste de novas condições a serem contratadas pelas partes;
- **Se o vencimento do seu contrato está próximo, e você ainda não recebeu o contato do departamento administrativo, poderá contatar o gestor através do telefone (15) 2105-0380 ou e-mail admlocacao@aepatrimonio.com.br**

Esperamos que o "Manual do locatário" tenha sido útil e esclarecido algumas dúvidas. Agradecemos por ter escolhido a AE Patrimônio Consultores Imobiliários como a sua imobiliária e desejamos a você uma boa estadia no imóvel.

Para aquisição de imóvel próprio ou nova locação, consulte-nos.





AE PATRIMÔNIO
CONSULTORES IMOBILIÁRIOS
CRECI 20.189 - J