



MANUAL DO

LOCATÁRIO

DE IMÓVEL

BASEREALIMOVEIS.COM



Prezado Locatário,

Parabéns pela escolha do imóvel e da administradora de locações Base Real Imóveis!

Convidamos V. Sa para essa rápida leitura a este manual que elaboramos com muito cuidado e carinho, contendo as informações úteis e necessárias para que você tenha a melhor experiência nesta locação imobiliária.

Nele encontrará as principais explicações sobre o início, meio e término da locação, procedimentos, prazos e dicas sobre seus direitos.

Lembramos que este manual não substitui o contrato de locação firmado, mas apenas o complementa. Guarde-os sempre ao seu alcance para ler e reler sempre que tiver qualquer dúvida.



PRIMEIROS PASSOS

Saiba os direitos do locatário e do locador conforme a Lei do Inquilino (Lei 8.245/91):

ART. 22. O LOCADOR (PROPRIETÁRIO) É OBRIGADO A:

- I – Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;**
- II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;**
- III – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;**
- 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 eventuais defeitos existentes;**
- VI – Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;**
- VII – Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;**
- VIII – Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;**
- IX – Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;**
- X – Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.**

ART. 23. O LOCATÁRIO (INQUILINO) É OBRIGADO A:

I – Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II – Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III – Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV – Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI – Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII – Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII – Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX – Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X – Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;



DA TROCA DE TITULARIDADE DAS CONTAS DE CONSUMO



É obrigação do locatário, quando do início da locação, proceder à troca de titularidade das contas de consumo, tais como energia, gás, água, esgoto (se aplicáveis).

Lembre-se de verificar em seu contrato essa obrigação e prazo pactuado, para evitar qualquer aborrecimento e multa.

Da mesma forma, quando desocupar o imóvel, essas contas deverão ser encerradas ou transferidas para seu nome.

DA MUDANÇA



Chegado o grande e esperado dia, lembre-se de que caso o imóvel locado esteja situado dentro de um condomínio, você deverá com a devida antecedência comunicar ao condomínio pelos meios próprios do mesmo, bem como buscar informações sobre as regras de dias e horários permitidos para a realização da sua mudança com conforto e segurança.

Cada condomínio tem suas regras que devem obrigatoriamente serem cumpridas, sob pena de não conseguir proceder sua mudança no dia escolhido sem esse planejamento e comunicação.

Se necessário for, você receberá ou poderá solicitar uma carta da administradora para apresentar ao síndico comunicando essa locação.

DO IMÓVEL EM CONDOMÍNIO

Falando em condomínio e caso se aplique ao seu imóvel, peça ao síndico uma cópia da convenção e do regimento interno (se houver) para que fique por dentro das regras internas e procedimentos de convivência.

Nesses documentos você encontrará todas as informações necessárias, especialmente horários e regras sobre a coleta de lixo, portarias, áreas de lazer, uso da parte comum, garagem e o que mais for eventualmente aplicável ao seu imóvel.

Lembre-se que como locatário, também é condômino e é seu dever cumprir com todas as regras, assim como de todos que utilizarão o imóvel locado, familiares, residentes, visitantes ou até prestadores de serviços. O locatário é responsável pelos atos de todos que estiverem no imóvel locado. Assim como locatário, você é o possuidor do imóvel e tem direitos e obrigações.

Art. 1.277.

O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Então, esse direito é seu para com os seus novos vizinhos, assim como deles em relação a você.

Logo, respeite os horários de barulho e regras de convivência harmônica e se houver qualquer problema, saiba que são questões particulares que você terá o direito ou obrigação de resolver automaticamente de forma autônoma com base nessa lei, convenção e regimento interno, inclusive sem a necessidade de intervenção da administradora de locações, que poderá apenas te orientar se necessário for.



O locatário também é o responsável pelo pagamento das taxas ordinárias do condomínio, que são aquelas necessárias para a manutenção das áreas comuns, tais como (vide parágrafo único do artigo 23 da Lei 8.245/91):

- a) Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Já o locador é responsável pelas taxas extraordinárias, ou seja, aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente (vide parágrafo único do artigo 22 da Lei 8.245/91):

- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

CHECKLIST DOS PRIMEIROS CUIDADOS

- ✓ Verifique o laudo de vistoria e apresente sua contestação no prazo ajustado no contrato;
- ✓ Confira a funcionalidade da parte elétrica e hidráulica;
- ✓ Se desejar (recomendamos) troque o segredo das portas de acesso e/ou senhas, inclusive de alarme;
- ✓ Feche registros e desconecte aparelhos eletrônicos das tomadas quando se ausentar por longos períodos;
- ✓ Deixe anotado em fácil acesso o telefone de eventuais seguradoras com assistências de emergências 24 horas.

DAS OBRIGAÇÕES

Todas as obrigações decorrentes da sua locação são regidas pela Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e pelo CONTRATO DE LOCAÇÃO que você pactuou. Havendo dúvidas, leia atentamente esses instrumentos e esse manual, sendo necessário consulte sua administradora de locações.

Separamos algumas obrigações que merecem muita a sua ATENÇÃO:

- Verifique e anote o prazo final da sua locação, pois é a data que deverá desocupar o imóvel ou, com antecedência mínima de 30 dias, proceder à renovação do seu contrato na administradora;
- O valor do aluguel sofre reajustes de 12 em 12 meses automaticamente com a aplicação do índice escolhido no contrato, portanto, programe-se nessas épocas para eventuais alterações de valores;
- Anote o vencimento dos aluguéis para o pagamento sempre em dia, pois a multa é automática após o vencimento, mesmo que seja de apenas um dia de atraso. Evite esse custo e encargos de cobrança!

- A violação de qualquer dispositivo legal ou contratual poderá ensejar multa penal e rescisão do contrato com a obrigação de desocupação ou despejo, sem prejuízo de executar a garantia locativa prestada, inclusive com negativação creditícia do locatário e eventuais fiadores;
- Fique atento aos encargos da sua locação, tais como o pagamento do condomínio e IPTU, cumprindo com a forma de pagamento estabelecida no contrato;
- O Seguro contra incêndio é renovado a cada 12 meses, programe-se; Qualquer tipo de benfeitoria ou alteração na estrutura do imóvel deve ser previamente autorizada pela administradora;
- O locador, administradora ou pretendente à compra do imóvel (se aplicável) têm o direito legal de visitar o imóvel mediante prévio agendamento com a administradora;
- Caso deseje desocupar o imóvel antes do prazo final ajustado, procure informação sobre o cálculo da multa por rescisão antecipada e o prazo mínimo de 30 dias de comunicação conforme constar do contrato e perante a administradora.

Todas as obrigações decorrentes da sua locação são regidas pela Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e pelo CONTRATO DE LOCAÇÃO que você pactuou. Havendo dúvidas, leia atentamente esses instrumentos e esse manual, sendo necessário consulte sua administradora de locações. Separamos algumas obrigações que merecem muita a sua ATENÇÃO:

DA CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

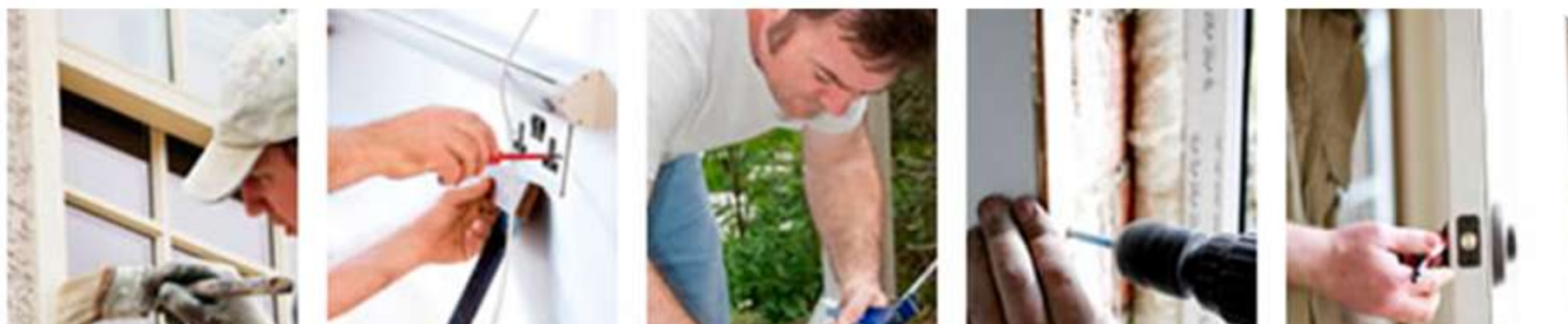
Conforme o artigo 23 da Lei do Inquilinato que acima deixamos copiado para você ter fácil acesso, é seu dever como locatário cuidar do imóvel como se fosse seu e somente o utilizar para o fim contratado (residencial, não residencial ou temporada).

Também deve devolver o imóvel ao final da locação no mesmo estado em que o recebeu (vídeo vistoria inicial), salvo desgaste natural decorrentes do seu uso normal.

Além disso, deve reparar imediatamente os danos causados no imóvel, mesmo que causados por você, familiares, dependentes, visitantes ou prepostos.

Assim, para ajudar sobre quais são as manutenções da sua responsabilidade, listamos algumas principais, que poderão servir de parâmetro para todas as outras:

EXEMPLOS DE MANUTENÇÕES DO LOCATÁRIO (INQUILINO):



- Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc.;
- Manutenções em aquecedores (boiler);
- Vazamentos hidráulicos (troca do reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), e torneiras em geral;
- Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;
- Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras, etc;
Reparos em portões, interfones e alarmes;
- Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- Manutenção de pintura, pisos e revestimentos;
- Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;

Importante ressaltar que o desgaste natural que isenta o locatário de manutenção ou reparo, trata-se apenas do uso comum do imóvel e seus equipamentos, levando em conta a durabilidade que se espera, ação do tempo e se foram adequadas suas as manutenções ao longo do tempo pelo locatário.

EXEMPLOS DE MANUTENÇÕES DO LOCADOR (PROPRIETÁRIO):

- Parte Elétrica, desde que os danos não tenham sido causados por mau uso, como, por exemplo, sobrecarga;
- Parte hidráulica e encanamento de esgoto e gás;
- Telhado e estrutura integral do imóvel.

Quanto aos reparos de ordem estrutural é imprescindível que esses danos sejam informados imediatamente para que o Locador viabilize os reparos em tempo razoável à restituição da habitabilidade do imóvel, caso comprometida.

Havendo necessidade ou dúvida sobre a manutenção, reparo ou responsabilidade do mesmo, a administradora estará à disposição para esclarecer e eventualmente indicar algum profissional terceirizado para promover o serviço para sua comodidade, sem qualquer responsabilidade pela qualidade ou garantia do mesmo.

DA DESOCUPAÇÃO

Chegando a locação ao seu final ou antecipadamente por qualquer motivo, segue lembrete para as principais providências:

- Comunique a administradora com 30 dias de antecedência e solicite instruções atualizadas para a regular desocupação;
- Lembre-se de solicitar o cálculo de despesas com a rescisão, pois poderá haver aluguéis e encargos totais ou proporcionais, multas e reparos no imóvel;
- Confira com antecedência a vistoria inicial do estado do imóvel e promova todas eventuais adequações e reparos necessários antes da data de entrega a fim de evitar o prolongamento da cobrança de aluguéis e encargos pelo tempo necessário para essas providências serem realizadas;
- Efetue o encerramento das contas de consumo ou transferência de endereço;
- Lembre-se que o imóvel deverá estar em condições para nova locação,

PRINCIPAIS

DÚVIDAS E PERGUNTAS

1. A data de vencimento do aluguel caiu em um feriado. Sou obrigado a pagar nesse dia?

Quando o vencimento do aluguel coincidir com um dia não útil, o aluguel poderá ser pago sem penalidade no próximo dia útil.

2. Não concordei com algum ponto do laudo de vistoria. O que devo fazer?

O laudo de vistoria é um documento que descreve detalhadamente o estado do imóvel no início e no final da locação. Ele é fundamental para evitar conflitos entre locador e locatário sobre possíveis danos ou alterações no imóvel. O locatário deve conferir e concordar com o laudo no início da locação ou contestá-lo no prazo de 07 (sete) dias do início da sua posse ou recebimento do laudo, enviando por escrito para a administradora as divergências e fotos para serem analisadas. Ao final da locação, o imóvel deve ser devolvido no mesmo estado em que fora locado conforme o laudo inicial.

3. Quais são as responsabilidades do locatário em relação à manutenção e problemas no imóvel?

O locatário é responsável por manter o imóvel em bom estado de conservação, realizando pequenos reparos e manutenções necessárias para o uso adequado do imóvel, como troca de lâmpadas, conserto de torneiras, limpezas periódicas, tais como caixa d'água, calhas e qualquer danos causados e manutenção de equipamentos.

Em caso de problemas com o imóvel, o locatário deve comunicar imediatamente a imobiliária ou o locador, preferencialmente por escrito. Problemas estruturais ou que comprometam a habitabilidade do imóvel em regra são de responsabilidade do locador, enquanto pequenos reparos e manutenções são de responsabilidade do locatário. Vide artigos 22 e 23 da Lei 8.245/91 acima demonstrados.

Contratado seguro contra incêndio, lembre-se de consultar se possui coberturas para urgências 24 horas e salvo o contato. Pode ser bastante útil.

4. Como é feito o reajuste do aluguel?

O reajuste do aluguel é feito anualmente e de forma automática, conforme estipulado no contrato de locação, utilizando um índice de correção escolhido e acumulado nos últimos 12 meses.

5. Preciso desocupar o imóvel se o locador resolver vendê-lo?

É direito do locador vender o imóvel em qualquer tempo, mas ao locatário deverá ser dada a preferência na aquisição por igualdade de condições. Não é motivo de se exigir a desocupação antecipada do imóvel antes da venda, salvo por mútuo acordo. Após a venda, o adquirente que poderá optar na manutenção da locação ou seu desfazimento, conferindo o prazo de 90 dias para desocupação.

6. Posso sublocar o imóvel ou parte dele?

A sublocação do imóvel ou parte dele só é permitida com a autorização expressa do locador, conforme estipulado no contrato de locação. A ausência dessa autorização pode resultar em multa e rescisão do contrato.

7. Posso fazer benfeitorias no imóvel?

A edificação de benfeitorias, sejam elas necessárias (urgentes), úteis (melhorias) ou voluptuárias (embelezamento), devem ser autorizadas por escrito pelo locador ou administradora, sob pena de desfazimento, multa e até rescisão. Na entrega do imóvel em regra o locador pode escolher em permanecer com as benfeitorias sem indenização ou retenção, bem como que as mesmas sejam levantadas e que o imóvel seja devolvido no mesmo estado que fora locado.

8. Quais são as penalidades por atraso no pagamento do aluguel e encargos?

O pagamento do aluguel após a data de seu vencimento estipulado no contrato, acarreta automaticamente multa, juros e correção monetária, conforme estipulado no contrato de locação. Além disso, o locador pode tomar imediatamente medidas legais para a cobrança dos valores devidos acarretando acréscimos, tais como de custas, honorários advocatícios, incluindo a execução de eventual garantia e até a possibilidade de despejo.

9. Posso devolver o imóvel antes do vencimento do prazo contratual?

Em caso de rescisão antecipada do contrato de locação, o locatário deve comunicar o locador com antecedência mínima estipulada no contrato (geralmente 30 dias). Pode haver a cobrança de multa rescisória, que também deve estar prevista no contrato. A multa é proporcional ao tempo restante do contrato.

10. Quais são os direitos do locatário em relação à renovação do contrato de locação?

O locatário pode solicitar a renovação do contrato de locação ao término do prazo estipulado. Recomenda-se que informe com pelo menos 30 dias de antecedência do final do seu contrato. A renovação é livre e deve ser negociada entre as partes, podendo haver reajuste no valor do aluguel para o de mercado (fora do índice de reajuste) e atualização das cláusulas contratuais, garantia e condições mediante aditivo ou novo contrato. É direito do locador não desejar a renovação e o locatário deverá desocupar o imóvel até a data final do prazo ajustado, salvo mútuo acordo.



Alugar um imóvel é uma decisão importante que exige atenção e planejamento. Na Base Real Imóveis, trabalhamos para que sua experiência como locatário seja tranquila e segura, garantindo transparência e equilíbrio entre direitos e deveres.

Nosso compromisso é oferecer todo o suporte necessário, proporcionando segurança jurídica e uma relação harmoniosa entre locador e locatário.

