

MANUAL DO LOCATÁRIO

2024/2025



**O que você precisa saber sobre a
locação do seu imóvel**

ESTAMOS FELIZES EM TER VOCÊ COMO NOSSO CLIENTE

A **OSMAR PINTO IMÓVEIS**, encontra-se à disposição dos locatários* para prestar eventuais esclarecimentos que forem necessários. Para tanto, foi elaborado um manual normativo contemplando situações que ocorrem no dia-a-dia de uma transação imobiliária em uma locação de imóvel.

Este manual foi projetado e contém instruções para ajudar você a esclarecer possíveis dúvidas a respeito da locação, baseadas na Lei do Inquilinato e no contrato de locação, como também lhe ajudar a utilizar, da melhor maneira possível, o imóvel que está sendo locado.

Neste manual você irá encontrar, de forma descomplicada, os seguintes assuntos: **entrada no imóvel, vistoria, pagamento de aluguel, reparos e manutenções, benfeitorias e desocupação do imóvel.**

* Locatário é *indivíduo que recebe de outrem (o locador) uma coisa ou um serviço, mediante um contrato de locação, ou seja, inquilino.*

É grande a satisfação em tê-lo (a) conosco!

Rua Desembargador Vieira Pires, 73 | Torres, RS

Fone: (51) 3664 - 1388

www.osmarpinto.com.br

ENTRADA NO IMÓVEL

TERMO DE ENTREGA DE CHAVES

Após as devidas assinaturas contratuais, o inquilino assinará o *TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES*, dando início a imissão na posse do imóvel.



FICA A DICA!!

I M Ó V E I S

- Para evitar multas, leia atentamente o regulamento (regimento) interno do seu condomínio;
- Verifique com o síndico os dias e horários de mudança permitidos pelo edifício. Alguns edifícios cobram taxa de mudança, cujo valor e forma de pagamento dependem de cada condomínio;
- É importante conhecer previamente as medidas de seus móveis, porque podem não caber no seu novo lar;



Rua Desembargador Vieira Pires, 73 | Torres, RS

Fone: (51) 3664 - 1388

www.osmarpinto.com.br

CHEGOU O MOMENTO DE SE MUDAR PARA SEU IMÓVEL?

RECOMENDA-SE QUE O LOCATÁRIO REALIZE OS SEGUINTE PROCEDIMENTOS:

- Efetuar a troca dos segredos das fechaduras externas;
- Abrir os registros de água e ligar a chave geral de energia;
- Verificar se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma de seus aparelhos;
- Verificar se o relatório de VISTORIA DE ENTRADA está de acordo com o imóvel;
- Testar as tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros, e se houver algum problema, relatar urgentemente para imobiliária.



Rua Desembargador Vieira Pires, 73 | Torres, RS

Fone: (51) 3664 - 1388

www.osmarpinto.com.br

VISTORIAS

O locatário recebe o “**Laudo de Vistoria de Entrada**”, juntamente com o **Contrato de Locação**, relatando as atuais condições do imóvel. Este documento, VISTORIA DE ENTRADA, deverá ser conferido no prazo até de **15 (quinze) dias corridos**, contados após a assinatura do termo de entrega das chaves ao LOCATÁRIO.



Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar a **contestação** da Vistoria de Entrada, **por escrito ou e-mail (com registro de leitura)** ou pela nossa **Central de Atendimento Online**. O aceite e o recebimento **sem** a contestação fazem presumir a veracidade do laudo.

A contestação será válida após a conferência pelo vistoriador com horário previamente **agendado**, aceitando as alegações nela contidas. Não é necessário, a título de reforço, repetir os defeitos apontados na **VISTORIA DE ENTRADA**.

Desde que previamente agendada, o locador poderá vistoriar o imóvel locado para observar aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações, conforme previsão contratual.

POR QUE A VISTORIA DEVE SER CONTESTADA POR ESCRITO?

Para segurança do locatário, do locador e da administradora, porque constitui prova que pode ser analisada a qualquer tempo.

Não confunda:

CONTESTAÇÃO com SOLICITAÇÃO DE SERVIÇOS.

Contestação: Situações com as quais o locatário (inquilino) não concorda ou acredita estar em desacordo com o "Laudo de Vistoria de Entrada". (*descrição do imóvel*)

Solicitação de serviços: Tudo o que precisar ser consertado no imóvel, sendo requerido separadamente, independente de contestação.

Ao final da locação, será realizada a **VISTORIA DE SAÍDA**, onde será confrontada com a **VISTORIA DE ENTRADA**, bem como a **CONTESTAÇÃO** para verificarmos a real entrega do imóvel em conformidade com os documentos iniciais.

PAGAMENTO DO ALUGUEL

Os pagamentos devem ser efetuados exclusivamente por meio de boleto bancário que será enviado pelo WhatsApp, e-mail ou retirados pelo aplicativo.

Obs: Se o seu boleto não chegar em até **5 dias antes do seu vencimento**, contate com urgência a **OSMAR PINTO IMÓVEIS** para que possamos providenciar uma segunda via.



CRECI 847 J

A empresa disponibiliza diversas formas para retirada do boleto, de modo que o não recebimento **NÃO** isenta o locatário perante o pagamento de multa por atraso.

Rua Desembargador Vieira Pires, 73 | Torres, RS

Fone: (51) 3664 - 1388

www.osmarpinto.com.br

ATENÇÃO

O aluguel está atrasado? Locatário e Fiador serão avisados e o pagamento poderá ser realizado com boleto, porém, observando a multa por atraso de aluguel vigente no contrato de locação.

**Cada modalidade de GARANTIA escolhida pelo locatário
obedecerá seus prazos de cobranças seguindo
o protocolo da empresa.**

Taxas como: o Imposto Predial e Territorial Urbano, taxas acessórias, as taxas de energia, água e esgoto, seguro contra incêndio (*condominial*), limpeza urbana e outras cobradas pelo município de Torres e Estado, são de inteira **responsabilidade do locatário**.

O IPTU, quando previamente acordado com o Locador, será lançado junto com o boleto de aluguel. As demais taxas deverão ser pagas diretamente aos prestadores de serviço. Ressalvo negociações efetuadas a parte pelo Locador.

REAJUSTES

CRECI 847 J

Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice que constar em contrato.

CONDOMÍNIO

O pagamento da taxa condominial deverá ser feito pelo locatário mensalmente junto à administradora de condomínio indicada pelo edifício ou em outro local previamente estipulado, **ressalvo negociações efetuadas a parte.**

O locatário tem o direito de receber resarcimento dos valores referente as **despesas extraordinárias** pagas.

ATENÇÃO

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS



Será reembolsado em seu favor, desde que seja apresentado à **OSMAR PINTO IMÓVEIS** os documentos necessários em até **90 dias** contados de seu efetivo desembolso, sob pena de ficar caracterizada a renúncia voluntária e definitiva deste direito.

O reembolso será realizado somente mediante apresentação da ata de reunião de condomínio com a previsão explícita da cobrança e destinação da taxa extraordinária ou fundo de reserva, bem como o boleto de condomínio e seu respectivo comprovante de pagamento.

O documento deverá ser apresentado com, no mínimo, **20 dias** de antecedência da data de vencimento de tal parcela. Caso contrário, o desconto será concedido no mês subsequente.

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 único- 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 nas estruturas do prédio;
- 8) Indenizações trabalhistas (que ocorrem em data anterior ao início da locação)

VEJA O QUE NÃO É RESTITUÍDO

Despesas ordinárias de condomínio são aquelas necessárias à administração respectiva (Artigo 23XII – Lei do Inquilinato) e são devidas pelo locatário.

- 1) Salários, férias, décimo terceiro e encargos trabalhistas dos funcionários;
- 2) Consumo de gás, água, esgoto, luz (uso 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, destinados à 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.

REPAROS E MANUTENÇÃO

“CUIDE DO IMÓVEL COMO SE FOSSE SEU”

Surgindo algum problema, você deverá informar, através dos canais digitais, a OSMAR PINTO IMÓVEIS, evitando que os problemas se agravem e que você seja responsabilizado por negligência.

A responsabilidade pela solução de problemas de manutenção pode ser do locador ou do locatário, de acordo com a análise prévia feita por um profissional apto.



Depois de recebido o imóvel e aceita as condições da vistoria, podem ocorrer alguns problemas de reparos e manutenção causados pelo desgaste natural e pelo próprio uso do imóvel, seja ele normal ou intenso. **As execuções destes reparos são de inteira responsabilidade e pagamento do locatário.**

Veja a relação de manutenção de alguns itens que são de responsabilidade do locatário:

- Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc.;
- Vazamento na hidra (troca do reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), torneiras e, geral;
- Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras;
- Manutenção da cobertura do telhado, **desde** que não envolvam reparos estruturais;
- Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixas de gordura e esgoto; **CRECI 847 J**
- Manutenção de aquecedores;

- Reparo em portões, interfones, alarmes;
- Conserto de pinturas 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 e não da imobiliária;
- 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 contrário em contrato.

OSMAR PINTO
IMÓVEIS

CRECI 847 J

BENFEITORIAS:

- ✓ **ÚTEIS;**
- ✓ **NECESSÁRIAS;**
- ✓ **VOLUPTUÁRIAS.**



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 aceita-las. Em alguns casos o proprietário pode até aceitar, porém o pagamento fica a cargo do locatário sem direito a restituições.

Exemplo: Box no banheiro; Colocação de fechaduras extras; Grades, Alarmes, etc

ANOS

BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

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

Exemplo: Reforço na fundação de um prédio; Substituição de vigamento apodrecido no telhado; Vazamento interno encanamentos.

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.

Exemplo: Pintura da fachada; Abertura de paredes; Troca de piso;

DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Caso o contrato de locação não seja renovado, os locatários deverão seguir as seguintes etapas para a entrega das chaves:

COMUNICADO DE DESOCUPAÇÃO: Comunicar à imobiliária, mediante a formalização (*por escrito*) do aviso prévio, da intenção de **não renovar** o contrato de locação, com no mínimo **30 dias de antecedência**, atendendo o dispositivo contratual e legislação, sob cobrança referente a 1(um) mês de aluguel e encargos vigentes (*válido para contratos que estão vigorando por prazo indeterminado*). 

- 1) O envio do AVISO PRÉVIO DE DESOCUPAÇÃO deverá ser assinado pelo titular do contrato no campo LOCATÁRIO e entregue diretamente na Administradora, por e-mail (com confirmação de entrega) com confirmação de recebimento da imobiliária ou pelos CANAIS DIGITAIS

2) O aviso prévio é válido somente para os (60) sessenta dias antecedentes a desocupação. Caso queira desocupar tempos depois, será necessário o envio de um **novo** aviso prévio.



**Obs.: Contratos em vigor, observar a multa contratual,
não caberá aviso prévio**

ATENÇÃO

É necessário que o imóvel esteja **totalmente livre**, sem os pertences do locatário para realização da **VISTORIA DE SAÍDA**.
CRECI 847 J

Apenas o **locatário** poderá acompanhar a **vistoria de saída**. Para acompanhamento de terceiros, o locatário deverá apresentar uma autorização por escrito.

É importante o cumprimento integral da recuperação/manutenção do imóvel para que não ocorra mais de uma vistoria, caso seja reprovado.

ATENÇÃO
**LEMBRAMOS QUE ALUGUEL E ENCARGOS LOCATÍCIOS
SÃO COBRADOS ATÉ A DATA DO TERMO DE ENTREGA DE
CHAVES ASSINADO PELO LOCATÁRIO**

OBS: PODENDO NÃO ESTAR INCLUSO CUSTOS DE REPAROS/BENFEITORIAS

VISTORIA DE SAÍDA

ANOS

Depois que o imóvel estiver totalmente **desocupado e em ordem**, conforme **VISTORIA DE ENTRADA**, e com pintura na condição estipulada no laudo inicial ou contrato de locação, o **locatário** deverá **solicitar a marcação da VISTORIA DE SAÍDA** do imóvel com no mínimo **uma semana de antecedência**.

IMÓVEIS

CRECI 84

ATENÇÃO

O pedido de encerramento da luz, só poderá ser realizado **APÓS A EXECUÇÃO DA VISTORIA DE SAÍDA**, para que assim possamos conferir a parte elétrica do imóvel (trazer o número do protocolo do pedido de encerramento efetivado).

Rua Desembargador Vieira Pires, 73 | Torres, RS

Fone: (51) 3664 - 1388

www.osmarpinto.com.br

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES



do vistoriador, a **data e hora** de sua realização.

* Somente será realizada mediante presença do titular do contrato ou do seu representante devidamente autorizado, caso seja necessário.

A vistoria somente será liberada se as condições do imóvel estiverem de acordo com o “Laudo de Vistoria de Entrada” e o imóvel aceito pelo proprietário através do TERMO DE ENCERRAMENTO DO CONTRATO. Serão observadas as áreas internas e, em caso de casa, loja ou similar, as áreas externas como jardim, iluminação, etc.

O cálculo para acerto final será feito no momento do ACEITE DO PROPRIETÁRIO, assim sendo emitido um boleto bancário para pagamento FINAL.

Todas as cláusulas do contrato serão observadas na oportunidade do acerto final.

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.

ATENÇÃO

Desocupando o imóvel antes do prazo final, será devida **multa no valor de (3) três alugueis**, calculada **proporcionalmente** ao tempo restante de contrato, perante aluguel vigente.

LIBERAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL

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 notificar por escrito o locador com **prazo mínimo de (30) trinta dias de antecedência**, com apresentação da **carta de transferência** fornecida pela empresa.

Estando o contrato vencido e prorrogado por tempo indeterminado, ficará isento da multa contratual, mediante entrega de aviso prévio ao locador, com antecedência **mínima de (30) trinta dias**.

A falta de aviso prévio de desocupação, sujeito o locatário ao pagamento de (1) um mês de aluguel, mais encargos.

(Artigo 06 da Lei do Inquilinato).

CRECI 847 J

Rua Desembargador Vieira Pires, 73 | Torres, RS

Fone: (51) 3664 - 1388

www.osmarpinto.com.br

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Todas as instruções, mencionadas nesse manual, tem como objetivo uma locação tranquila para você.

Sendo assim, sustentamos em conformidade a relação mantida entre locatário e o locador, por meio desta administradora, em razão da qual solicitamos sua colaboração.

Acreditamos que suas expectativas sejam correspondidas, colocamos a nossa equipe e carteira de imóveis à sua disposição para futuras locações.



CENTRAL DE ATENDIMENTO ONLINE
 (51) 9 8535-2539
 mediacao@osmarpinto.com.

Rua Desembargador Vieira Pires, 73 | Torres, RS
Fone: (51) 3664 - 1388
www.osmarpinto.com.br