




Prezado cliente,

Com a entrega das chaves, este imóvel que está aos cuidados da **Casaril Imobiliária** torna-se um lar. O seu lar pelos próximos anos. E foi pensando na experiência no seu novo lar que criamos este **Manual do Locatário**.

Aqui você vai encontrar informações que vão auxiliá-lo com dúvidas frequentes de pessoas que moram em um lar alugado, para tornar sua vida neste novo espaço mais confortável, segura e tranquila, como deve ser.

É importante que você leia este documento na íntegra e guarde-o com carinho para que tenha à mão sempre que necessário. Caso não encontre o que procura, conte sempre com o atendimento cuidadoso da nossa equipe.

Casaril Imobiliária

 **WhatsApp: (46) 9 8805-9163**

Política de Privacidade

Encarregado de dados: João Gilson, Ketlin Gracioli, Raquel Michaloski

Email: comite@casarilimobiliaria.com.br

Telefone: [46 3524 2523](tel:4635242523)

PRIMEIROS PASSOS



O locatário, ao receber as chaves, deverá ir até uma agência da Copel para solicitar o pedido de religação da energia e transferência de nome da tarifa de luz. Para a instalação, o portão de entrada do imóvel deverá estar sem cadeado, para que o técnico da Copel tenha acesso livre ao medidor de energia. Após a ligação, o locatário deverá ligar a chave geral no quadro de energia e verificar **a voltagem (110 V ou 220 V)** dos pontos de luz, antes de utilizá-lo, para evitar queima de eletrodoméstico. Caso já tenha cadastro na Copel o pedido pode ser feito por telefone pelo número **0800-51-00-116**. **Atenção para a voltagem do imóvel (110v ou 220v).**



O registro geral do cavalete de água deverá ser aberto para que possam funcionar todas as torneiras, chuveiros e válvulas de descarga. Caso não saia água, verificar se não há registro geral dentro do imóvel ou na caixa d'água. Dúvidas ou informações ligue **115**.



A **Casaril Imobiliária** recomenda que o segredo da fechadura externa do imóvel, a codificação de controles remotos e as senhas de alarme **sejam trocados**, para sua segurança.



Ao retirar as chaves, o locatário recebe um laudo de vistoria de entrada com as condições em que o imóvel está sendo entregue. **Verifique se o relatório está de acordo com as condições em que você encontrou o imóvel.**

Caso haja contestação de vistoria, você tem **o prazo de 5 (cinco) dias úteis para fazê-la através dos E-mails: locacao@casarilimobiliaria.com.br; locacao3@casarilimobiliaria.com.br**. A ausência da contestação neste prazo é entendida como aceite integral do laudo de vistoria de entrada. Isso é importante porque, na rescisão do contrato, o imóvel deverá ser devolvido como foi entregue no início da locação, incluindo pintura nas mesmas cores e condições.

Teste as instalações elétricas, como tomadas e interruptores; hidráulicas, como válvulas de descarga, torneiras e chuveiros; e mecânicas, como as fechaduras de portas. Caso perceba algum problema não relatado no laudo de vistoria, anote e relate à imobiliária dentro do prazo indicado para a contestação.

Cuidado especial para quem tem animais de estimação. Caso sejam criados em casa, possíveis danos no imóvel ou nos móveis devem ser trocados ou reformados, sempre que necessário, mantendo a mesma marca, qualidade e cor. Caso sejam mantidos na área externa, o cuidado abrange também a pintura de muros e paredes, além de grama e vegetação.

O que é contestação de vistoria?

São as divergências encontradas por você analisando a vistoria elaborada pela imobiliária.

Caso tenha alguma alteração, você pode enviar por e-mail para:

locação@casarilimobiliaria.com.br;
locacao3@casarilimobiliaria.com.br
ou ainda protocolar em nosso escritório.

/ MUDANÇA

Ao descarregar a sua mudança, oriente a transportadora para não colocar o caminhão sobre calçada. Caso seu imóvel seja em um prédio ou em condomínio fechado, entregue ao síndico a carta de autorização da ocupação do imóvel e **verifique os dias e os horários**

permitidos de entrada para mudança. Solicite também uma cópia do regimento interno do condomínio.



/ MANUTENÇÕES

Há itens dentro do imóvel que sofrem desgaste natural com o passar do tempo. A manutenção frequente garante que o imóvel mantenha suas características originais, bem como a qualidade de vida de seus moradores. Confira abaixo os itens cuja manutenção é de responsabilidade do inquilino:

Aquecedores:

É responsabilidade do locatário realizar revisão e limpeza a cada **6 meses**. Os comprovantes das revisões devem ser apresentados na saída do imóvel.

Banheiras de hidromassagem:

Não ligue o interruptor com a banheira vazia. Faça o teste de funcionamento somente com a banheira cheia, para evitar que o motor queime.

Caixa d'água:

A limpeza deve ser feita a cada **6 meses**.

Pressurizadores:

A manutenção deve ser realizada **6 meses**.

Piscinas:

Fabricantes, construtores e técnicos recomendam que a piscina não seja esvaziada. A limpeza periódica garante sua manutenção frequente.

Instalações elétricas:

Cabe ao locatário realizar as manutenções periódicas de equipamentos como alarme, interfones, cerca elétrica e motor do portão.

Calhas:

Cabe ao locatário fazer a limpeza periódica do telhado, das calhas e dos dutos de esgoto pluvial, como forma preventiva a goteiras e infiltrações.

Caixas de gordura:

Recomenda-se que a limpeza seja feita periodicamente a cada dois meses, ou de acordo com a necessidade.

/ LOCAÇÃO COMERCIAL

Em caso de locação de imóveis para uso comercial, o locatário é responsável pela obtenção de alvará junto à Prefeitura Municipal, isentando a administradora de qualquer responsabilidade, inclusive pelas multas devidas desde o início da locação e ônus de qualquer rescisão. A fachada externa do imóvel e todas as benfeitorias, tais como colocação de luminoso, placas, banners, divisórias, entre outros, deverão ser removidos antes da entrega, sem descaracterizar o imóvel.

/ TRANSFERÊNCIA LOCATÁRIO – VENDAS PONTO COMERCIAL

É expressamente proibido ao locatário ceder, transferir ou passar a locação para terceiros, sob risco de quebra contratual grave e aplicação de multa contratual prevista, além de medidas jurídicas. A consulta verbal feita à **Casaril Imobiliária** não implica em aceitação. Qualquer despesa de regularização de contrato é por conta exclusiva do locatário e depende de prévia consulta ao proprietário. Caso o locatário repasse o imóvel locado para terceiros sem o consentimento da imobiliária e do locador, mediante novo contrato de locação, poderá sofrer multa contratual por sublocação e cobrança de aluguéis.

/ ALUGUEL

O vencimento do aluguel é o que consta no seu contrato de locação. Seu boleto de pagamento será enviado por e-mail e ainda haverá a possibilidade de retirar o boleto no site da **Casaril Imobiliária** (<http://www.casarilimoveis.com.br/area-do-cliente/>).

Usuário: CPF e Senha: DATA DE NASCIMENTO. Após o vencimento, o aluguel perde o desconto de bonificação e o boleto passa a ser acrescido de encargos. O pagamento do aluguel pode ser realizado em qualquer agência bancária, casa lotérica ou via internet. **Por motivos de segurança, a imobiliária não faz o recebimento do aluguel em seu escritório.**

/ REAJUSTE

O aluguel será reajustado anualmente pelo índice que consta no Contrato de Locação. Este reajuste está previsto no art.º 28 da Lei

9.069/95. O índice mais utilizado para reajuste dos contratos de locação é o IGPM.

/ TAXAS E IMPOSTOS

É responsabilidade do locatário o pagamento do aluguel, das tarifas de água e luz, condomínio (caso haja), IPTU, seguro incêndio e outros encargos que venham a incidir sobre o imóvel.



/ DUVIDAS FREQUENTES

Posso mudar a data de vencimento do meu aluguel?

Não. O vencimento do aluguel é padrão para todos os inquilinos, conforme consta em contrato.

Perdi o prazo de pagamento do boleto, é possível atualizá-lo?

Não. O pagamento de boletos vencidos deve ser realizado diretamente na agência bancária ou aos cuidados do Setor de Cobranças da **Casaril Imobiliária**.

Consigo emitir 2ª via do boleto?

Sim. Você pode acessá-lo no site da **Casaril Imobiliária** <http://www.casarilimoveis.com.br/area-do-cliente/> ou ainda diretamente em nosso escritório.

Posso pagar o IPTU à vista?

Sim. Para isso, deve ser solicitado com no mínimo 30 dias antes do vencimento da cota única.

/ CONDOMINIOS



Cada condomínio tem seu próprio meio de cobrança, via de regra atrás de boleto bancário. É importante que o inquilino apresente-se ao síndico e confirme como proceder para efetuar o pagamento, bem como informar-se sobre qual empresa é responsável pela administração do condomínio. O primeiro boleto, se não for de inteira responsabilidade do locatário, deverá ser entregue na **Casaril Imobiliária**, antes do vencimento. Outra possibilidade é que ele seja pago integralmente pelo locatário e seja apresentado, juntamente com o comprovante, à administradora para reembolso da parte não devida.

- **FUNDO DE RESERVA**

O fundo de reserva é a mais tradicional forma de arrecadação extra, normalmente prevista na convenção de condomínio. O fundo de reserva é responsabilidade do proprietário, porém deve ser pago pelo locatário. O locatário deverá encaminhar os comprovantes autenticados à **Casaril Imobiliária** até o dia **15 de cada mês** para que possam ser descontados do aluguel do mês corrente. Os comprovantes podem ser enviados para o e-mail

condom@casarilimobiliaria.com.br ou para o whats (46) 9 8805-9163.

- **CHAMADA DE CAPITAL**

É uma forma de chamada de recursos com fim específico, aprovada em Assembleia convocada e tendo como pauta esse tema. Um item, como regra de valor expressivo, que demanda o aporte de receitas extras, fugindo dos custos correntes, para manutenção. O valor pode ser arrecadado em parcela única ou parcelado. A destinação das sobras deve ser decidida em Assembleia, não podendo ser empregada pelo Síndico em benfeitorias não atreladas à Chamada de Capital, pois sua formação patrimonial era vinculada.

IMPORTANTE: Não deixar acumular o fundo de reserva ou chamada de capital por período maior ou deixar para receber o ressarcimento na entrega do imóvel. Pois a devolução dos valores pode ser parcelada, sem correção e conforme as condições estabelecidas em Contrato de Locação.



/ DESOCUPAÇÃO

O locatário deve encaminhar para a **Casaril Imobiliária**, com antecedência de **30 dias**, um aviso por escrito informando a desocupação do imóvel. Já se o contrato estiver vigente, entre em contato com o Departamento Administrativo de Locação para instruções específicas.

ATENÇÃO: Verificar a vigência do Contrato e existência de multa para rescisão Contratual. Em caso de dúvidas, entre em contato conosco através do e-mail: locacao5@casarilimobiliaria.com.br ou ligue para (46) 3524-2523.

A vistoria de entrega do imóvel deve ser agendada **no momento da entrega das chaves**. O locatário, ou seu representante, deverá acompanhar a vistoria de entrega, com tolerância máxima de 15 minutos após o horário agendado.

Lembre-se: **caso o inquilino opte pelas realizações de todas as reformas que se fizerem necessárias deverá realizá-las antes da entrega das chaves para vistoria de saída (dentro do prazo de 30 dias da notificação)**. Isto porque o Locatário é responsável pelo aluguel até que o imóvel seja entregue nas mesmas condições constantes no laudo de vistoria de entrada. Se o vistoriador tiver que retornar ao imóvel para novas vistorias, a visita técnica será cobrada do locatário. **Se optar pela não realização** das reformas até a data de entrega das chaves, declara estar de acordo com a execução dos serviços pela administradora do imóvel, bem como com a consequente cobrança de 10% sobre o valor dos serviços a serem realizados.

No caso de instalações de antenas de TV, a retirada antecipada deve ser solicitada junto à empresa contratada e o procedimento deve ser acompanhado pelo locatário. Caso seja necessário uma segunda vistoria no imóvel haverá cobrança de R\$ 200,00.

IMPORTANTE: Caso haja divergências a serem reparadas, o aluguel e demais encargos como tarifas de água e luz, taxa de condomínio e IPTU continuam sob a responsabilidade do locatário até a entrega definitiva do imóvel.

/ CONTATO

Cadastro

locacao@casarilimobiliaria.com.br

locacao3@casarilimobiliaria.com.br

📞 WhatsApp: (46) 9 8805-9163

- Assuntos relativos à documentação necessária para contratos de locação
- Contestação de vistorias entrada
- Esclarecimento de dúvidas sobre cláusulas contratuais
- Alterações contratuais (mudança de fiador, locatários etc.) e transferência de contratos
- Devolução do fundo de reserva e/ou despesas extraordinárias de condomínio
- Negociação de valores do aluguel/reajustes
- Renovação de contratos/aditivos
- Manutenção de imóvel

Rescisão

locacao5@casarilimobiliaria.com.br

- Informações sobre procedimentos para a entrega do imóvel
- Agendamento da vistoria de saída
- Entrega das Chaves

Cobrança / Taxas

juridico@casarilimobiliaria.com.br

- 2ª via de boleto de cobrança
- Atrasos no pagamento do aluguel
- Dúvidas sobre procedimentos jurídicos e/ou cobrança

Política de Privacidade

Encarregado de dados: João Gilson, Ketlin Gracioli, Raquel

Michaloski

E-mail: comite@casarilimobiliaria.com.br

Telefone: 46 3524 2523