

# Manual do locatário

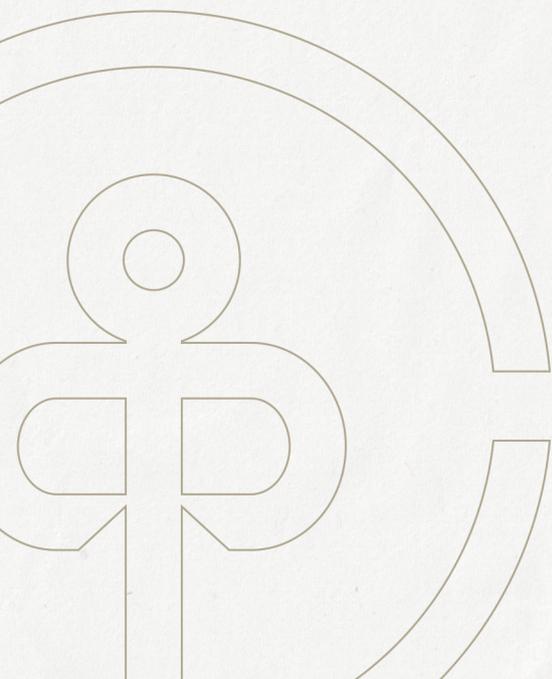


**IMOBILIÁRIA  
PORTO SEGURO**

**Querido cliente,**

**Com as chaves do seu imóvel em mãos, nós queremos garantir que, a partir de agora, você tenha a melhor experiência possível, por isso criamos este Manual do Locatário. Nas próximas páginas, você vai encontrar informações importantes e dúvidas frequentes a respeito do espaço que você acaba de alugar. Por isso é importante tê-lo por perto para consultar sempre que precisar, além de, claro, poder contar com o auxílio da nossa equipe.**

**Nós desejamos que seu imóvel se torne um lar repleto de conforto, segurança e bons momentos.**



# Primeiros passos

---

## Copel

Assim que receber as chaves, é muito importante que você vá até uma agência da Copel para solicitar a religação da energia e a transferência para o seu nome na tarifa de luz. Se você já tem cadastro na Copel, é possível fazer o pedido por telefone através do número 0800 510 0116. Para a instalação, lembre-se de deixar o portão de entrada sem cadeado para que o técnico da Copel tenha acesso ao medidor de energia. Depois disso, você deve ligar a chave geral no quadro de energia e ficar atento à voltagem dos pontos de luz (110V ou 220V) antes de usar, para que nenhum eletrodoméstico ou aparelho seja danificado.

## Sanepar

Você também deve pedir a religação da água, assim como a transferência de nome da tarifa. É preciso abrir o registro geral do cavalete de água para que as torneiras, os chuveiros e as válvulas de descarga funcionem. Se a água não sair, pode ser que o registro geral esteja dentro do imóvel ou na caixa d'água. Em caso de dúvidas ou para solicitar mais informações, você pode ligar diretamente para a Sanepar pelo número 0800 200 115.

## Gás

A solicitação da ligação do gás também deve ser feita por você. Lembre-se de confirmar o prazo para a ativação de acordo com a empresa responsável – cheque se o seu condomínio já tem uma, se for o caso.



## **Relatório de vistoria**

---

**Você vai receber esse relatório junto com as chaves do imóvel. Nele, será possível conferir cada detalhe a respeito das condições do local. É importante que você faça um comparativo para verificarse as informações apresentadas nesse laudo estão de acordo com as condições do imóvel, por isso teste as instalações elétricas, como tomadas e interruptores; as instalações hidráulicas, como válvulas de descarga, torneiras e chuveiros; e as instalações mecânicas, como fechaduras de portas. Se você notar algum problema que não estiver presente no relatório, anote-o e apresente-o à imobiliária dentro de cinco dias após o recebimento ou, nesse mesmo prazo, encaminhe-o para [valdecir@portoseguroimobiliaria.com](mailto:valdecir@portoseguroimobiliaria.com).**

**Caso contrário, o laudo de vistoria será considerado aceito integralmente por você. Na hora da devolução, o imóvel deverá apresentar as mesmas condições de quando você entrou. Se você tiver animais de estimação, o cuidado deve ser dobrado: caso hajadanos e a necessidade de reforma ou troca, é preciso manter as mesmas marca, qualidade e cor, incluindo os lados interno e externo.**

## Mudança

---

A mudança é uma das partes mais importantes, afinal, é quando todas as suas coisas chegam ao seu futuro lar. Para que tudo ocorra da melhor maneira possível, peça à transportadora para não colocar o caminhão sobre a calçada. Se o seu imóvel estiver localizado em um condomínio, não se esqueça de entregar a carta de ocupação ao síndico e esteja atento, também, aos dias e horários autorizados para a entrada da mudança.

Ao conversar com o síndico, peça também para que ele proteja os elevadores de serviço, se houver, e os lugares de passagem dos móveis. Vale também reservar, com cones ou cavaletes, uma vaga para que o caminhão de mudança estacione.

# Dicas

- Fique atento aos objetos de valor: leve-os com você;
- Não se esqueça de fazer o desligamento e o religamento de serviços como água, luz e gás;
- Para se organizar melhor, nomeie as caixas de acordo com os tipos de objetos contidos ou com o cômodo onde elas pertencem;
- Atualize seu endereço em bancos, lojas e outros tipos de cadastros.



# Manutenção do imóvel

---

É natural que algumas partes do imóvel sofram desgaste devido ao tempo e ao uso. É importante ressaltar que manutenção de alguns desses itens é de sua responsabilidade, para que seu imóvel permaneça com seus atributos originais e, também, para que você viva sempre com bem-estar e qualidade.

## O que fazer para manter o imóvel bem conservado:

- Limpar a caixa d'água a cada seis meses.
- Conservar o jardim em bom estado, incluindo cortar a grama e a podar as árvores.
- Limpar e mandar revisar os aquecedores semestralmente e apresentar os comprovantes de revisão quando você sair do imóvel.
- Não perfurar ou remover os pisos e azulejos.
- Limpar os pisos laminados apenas com pano úmido, jamais com cera ou verniz, por exemplo.
- Ligar as banheiras de hidromassagem mensalmente, mesmo se não forem usadas. Tenha certeza de que a banheira está cheia antes de ligar o motor.
- Não danificar os carpetes. Se houver necessidade de trocá-los, o material novo deverá ser colocado em todo o cômodo, com a mesma cor do antigo. Se as cores forem diferentes, será preciso recolocar o carpete em todo o imóvel.

Limpar e fazer a manutenção da piscina com frequência.

Cuidar para não quebrar telhas, em caso de instalação de antenas no telhado.

- Não jogar nos vasos sanitários nenhum tipo de material como papel higiênico ou absorventes para evitar o entupimento.
- Fazer a manutenção das instalações elétricas com frequência.
- Não jogar substâncias que possam gerar manchas ou que possam quebrar os mármore e granitos.
- Fazer a manutenção dos pressurizadores com frequência.
- Limpar as calhas periodicamente para evitar o entupimento.
- Deixar o registro da ducha higiênica sempre fechado.

**Observação:** se você notar alguma mancha diferente na parede ou no teto, alguma alteração absurda na conta de água não decorrente do consumo ou alguma outra peculiaridade na estrutura, nos informe o quanto antes.

## **/Locação comercial**

Neste caso, você deve pedir o alvará junto à prefeitura do seu município e deve, também, se responsabilizar por todo o tipo de multa relacionada ao comércio. Todas as modificações feitas no imóvel, como fachadas ou iluminação especial, devem ser retiradas antes da saída.

## **/Imposto de Renda**

**Se você for pessoa jurídica deve apresentar os DARFs (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) quitados do imposto de renda retido na fonte. Não pagar o imposto de renda pode gerar penalidades e medidas judiciais cabíveis.**

## **/Reajuste**

**Todos os anos, o aluguel sofrerá um reajuste previsto em contrato, de acordo com o art.º 28 da Lei 9.069/95. O índice usado para reajuste dos contratos de locação é o IGPM.**

## **Desocupação**

---

**Se você quiser desocupar o imóvel, é preciso entrar em contato conosco para conferir os detalhes presentes no contrato. Fique atento aos seguintes itens:**

- Entregar o imóvel antes do término do contrato gera multa, de acordo com as cláusulas contratuais. O aluguel será cobrado normalmente durante os 30 dias seguintes ao aviso de saída.**
- O imóvel deve estar nas mesmas condições de entrada, limpo e desocupado para a vistoria. Se for preciso, o local deve ser pintado ou reparado antes da entrega das chaves. Caso haja necessidade de pintar todo o imóvel, peça garantia ao pintor, porque esse aspecto deve ser aprovado na vistoria.**

## **/Transferência de inquilino**

É proibido transferir ou passar a locação para outros, sendo essa ação considerada uma quebra de contrato que contará com as ações contratuais previstas e, também, as medidas judiciais cabíveis.

## **/Aluguel**

O aluguel deve ser pago até a data de vencimento prevista no contrato de locação. O boleto bancário será enviado mensalmente por e-mail e é possível fazer a emissão no site da Porto Seguro Imobiliária. O pagamento pode ser feito em qualquer agência bancária, casa lotérica ou online. Não se pode pagar diretamente na Imobiliária.

## **/Taxas e Impostos**

De acordo com o contrato, o pagamento do aluguel, das tarifas de água e luz, condomínio (se houver), IPTU, coleta de lixo e quaisquer outros encargos que surjam estando relacionados ao imóvel são de sua inteira responsabilidade.

## **/Seguro contra incêndio e vendaval**

Se quiser adquirir esse seguro, nós nos responsabilizaremos por sua contratação. O valor extra será adicionado aos boletos.

- Ao entregar as chaves, deixe também uma cópia das três últimas faturas pagas de luz e água. Fique atento: a luz só deve ser desligada depois da vistoria e a água deve permanecer normal, a menos que seu desligamento seja solicitado; lembre-se também de alterar a voltagem para o padrão normal do imóvel, caso tenha sido modificada. Você pode solicitar o desligamento da luz pelo site da Copel ([www.copel.com](http://www.copel.com)) ou pelo telefone 0800 51 00 116.
- Na devolução do imóvel, traga à imobiliária apenas as chaves de acesso. As chaves internas devem permanecer na residência.
- Para que o processo de rescisão seja mais fácil, lembre-se de nos informar a respeito de seu novo endereço e atualizar o número de telefone para contato (se necessário).
- Se o seu imóvel fizer parte de um condomínio, solicite ao síndico ou à administração um comprovante de inexistência de débito, que deve ser assinado pelo síndico.
- Nós podemos ajudar você a encontrar profissionais de pintura, reformas e manutenção. Entre em contato conosco pelo telefone (45) 3225-3111 ou (45) 98805-0658 ou encaminhe um e-mail para [reparos@portoseguroimobiliaria.com](mailto:reparos@portoseguroimobiliaria.com).
- É importante informar que, durante os reparos, o pagamento do aluguel do imóvel ainda será de sua responsabilidade.



# Checklist

Depois de ser aprovado na vistoria, você deve seguir os seguintes passos de acordo com os respectivos prestadores de serviços:

**Copel:** faça a leitura de luz e solicite o desligamento pelo site da Copel ([www.copel.com](http://www.copel.com)) ou pelo telefone 0800 51 00 116. Você deve alterar a voltagem para a condição original do imóvel, se tiver feito essa alteração (110V ou 220V). Depois disso, entregue as três últimas faturas pagas e o consumo final de desligamento na imobiliária.

**Sanepar:** solicite o desligamento da água para a Sanepar e nos entregue o comprovante de suspensão do serviço e o comprovante de pagamento.

**Gás:** retire a leitura antes da entrega definitiva das chaves e efetue o pagamento.

**Condomínio:** entregue à imobiliária o último boleto pago junto com uma declaração de isenção de débitos emitida pelo síndico ou pela administração, com nome, carimbo e assinatura.

**Fundo de reserva:** se você não houver solicitado o reembolso do fundo de reserva, se houver, durante o período de locação, você deve levar as cópias dos boletos e comprovantes de pagamento para a devolução à imobiliária. O reembolso será realizado em parcelas e sem correções.

**Aquecedor, pressurizador e motor da banheira:** peça a um profissional habilitado para fazer a revisão desses itens, se houver, e entregue o comprovante para a imobiliária.

**Alarme:** se houver alarme no imóvel, lembre-se de informar a senha.

**Imposto de renda:** se você for pessoa jurídica, apresente os DARFs pagos do recolhimento do imposto de renda retido na fonte.

**Chaves:** após a conclusão de todos os itens desta lista, agende um horário na imobiliária para fazer a entrega das chaves. Lembre-se de entregar todas as cópias da área externa de acesso ao imóvel. As chaves internas devem permanecer na residência.

# Contato

---

**Se você tiver alguma dúvida, não deixe de falar conosco!**  
**Os números e e-mails a seguir devem ser utilizados para o esclarecimento dos seguintes assuntos:**

## **Cadastro**

**(45) 3225- 3111**

- documentação para contratos de locação
- dúvidas sobre as cláusulas do contrato
- alteração de dados ou transferência de contrato

## **Manutenção**

**reparos@portoseguroimobiliaria.com**

- reparos no imóvel
- consulta de orçamentos para manutenção

## **Rescisão**

**desocupacao@portoseguroimobiliaria.com**

- dúvidas sobre os procedimentos para a entrega do imóvel
- cálculo de multas de rescisão

## **Cobrança / Taxas**

**financeiro@portoseguroimobiliaria.com**

- pagamento de taxas
- 2ª via do boleto de cobrança
- atrasos no pagamento
- reembolso do fundo de reserva e outras despesas.



# **IMOBILIÁRIA PORTO SEGURO**

45 3225-3111