

# MANUAL DO LOCATÁRIO





## 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 nessa nova experiência que criamos este **Manual do Locatário**.

Aqui, você encontrará informações úteis para esclarecer dúvidas comuns de quem vive em um imóvel alugado, ajudando a tornar sua experiência 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**

 (46) 3524-2523

 (46) 9 8805-9163

# 1.PRIMEIROS PASSOS

## ENERGIA



Ao receber as chaves você deverá ir até uma agência da Copel para solicitar o pedido de nova ligação da energia em seu nome.

Caso já tenha cadastro o pedido pode ser feito online pelo site da companhia ou por telefone pelo nº 0800-51-00-116.

Tenha em mãos seus documentos pessoais, nº da Unidade Consumidora e cópia do Contrato de Locação.



**ATENÇÃO!** Após a ligação pela COPEL, você deverá ligar a chave geral no quadro de energia. Lembre-se de **verificar a voltagem** (110V ou 220V) das tomadas antes de utilizá-las, para evitar queima de eletrodomésticos.

## ÁGUA

Para esta conta de consumo geralmente não é solicitada a troca de titularidade. A água do seu imóvel já está ligada e pronta para utilização!

O registro geral do cavalete de água deverá ser aberto para que possam funcionar todas as torneiras, chuveiros e válvulas de descarga.

Lembre-se de verificar se há registro geral dentro do imóvel ou na caixa d'água que precisem ser abertos.

Dúvidas ou informações, é só ligar direto na companhia de água **SANEPAR** pelo número **115**.

## CHAVES

Recomendamos que o segredo das fechaduras externas do imóvel, bem como a codificação de controles remotos e senhas de alarme **sejam trocados** para sua segurança.



Se você está mudando para um condomínio, contate o síndico ou administradora para solicitar as senhas utilizadas.

## 2.VISTORIA DO IMÓVEL

Ao retirar as chaves, você já estará de posse do seu **Laudo de Vistoria de Entrada**, onde estarão descritas as condições em que o imóvel está sendo entregue.



**Verifique se o laudo está de acordo com as condições em que você encontrou o imóvel.**

Caso você observe que há algo no imóvel que não esteja conforme descrito no laudo de vistoria, orientamos que faça a contestação dos itens.

É importante respeitar o prazo **de 5 (cinco) dias úteis** para realizá-la. Você pode nos enviar essa contestação, pelos emails:

[locacao@casarilimobiliaria.com.br](mailto:locacao@casarilimobiliaria.com.br)

[locacao3@casarilimobiliaria.com.br](mailto: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 conforme foi entregue no início da locação. Isso inclui pintura nas mesmas cores e condições.

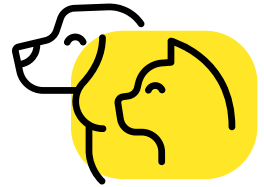


Teste as instalações elétricas (tomadas, interruptores, etc); hidráulicas (válvulas de descarga, torneiras, chuveiros, etc); e mecânicas, como as fechaduras de portas. Caso perceba algum problema não relatado no laudo de vistoria, anote e relate à imobiliária dentro do prazo indicado para a contestação.

Cuidado especial se você tem algum animalzinho de estimação!

Se forem criados dentro de casa, podem acontecer danos no imóvel ou nos móveis, que precisarão ser substituídos ou reformados (caso necessário), com mesma qualidade, marca 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 A CONTESTAÇÃO DA VISTORIA?

São as divergências que você encontrou ao analisar o Laudo de Vistoria que recebeu quando entrou no imóvel. Faça um relatório com o que gostaria de apontar e nos envie pelos seguintes canais:

Email: [locacao@casarilimobiliaria.com.br](mailto:locacao@casarilimobiliaria.com.br)

[locacao3@casarilimobiliaria.com.br](mailto:locacao3@casarilimobiliaria.com.br)

(46) 9 8805-9163

Ou ainda protocolar em nosso escritório.

### 3. MUDANÇA

---

Caso seu imóvel seja em um prédio ou em condomínio fechado:

- Verifique os **dias e os horários permitidos para realização da mudança de entrada ou saída**.
- Certifique sobre o valor da taxa de mudança e como devem ser pagas.
- Solicite também uma cópia do regimento interno do condomínio.
- Esteja ciente das normas internas e cumpra as exigências de registro ou identificação de moradores ou ocupantes do imóvel.
- Apresente-se à administradora do seu condomínio pelo nº fornecido pelos atendentes da imobiliária.



### 4. 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:**

A revisão e limpeza devem ser realizadas a cada 6 meses. Os comprovantes das revisões devem ser apresentados na saída do imóvel.



### **Banheira de hidromassagem:**

Não ligue o interruptor com a banheira vazia. Faça o teste de funcionamento somente com a banheira cheia, para evitar danos no motor. A queima do motor por uso incorreto será de responsabilidade do locatário, e caso necessário terá que arcar com a troca do mesmo.

### **Calhas:**

A limpeza periódica das calhas é dever do inquilino. Isso evita entupimento causado por folhas, sujeira ou acúmulo de resíduos, que podem levar à infiltrações e até mesmo goteiras dentro de casa!

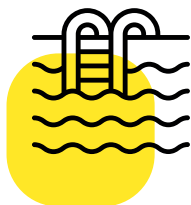
### **Caixa d'água:**

A limpeza deve ser feita a cada 6 meses.

### **Pressurizadores:**

A manutenção deve ser realizada a cada 6 meses.

### **Piscinas:**



Fabricantes, construtores e técnicos recomendam que a piscina não seja esvaziada. A manutenção periódica é essencial para sua conservação.

Ressaltamos que a falta de limpeza, em caso de denúncia, pode resultar em multas, cuja responsabilidade será do locatário.

### **Instalação elétrica:**

Realizar manutenções periódicas de equipamentos como alarme, interfonos, cerca elétrica e motor do portão.

### **Caixa de gordura:**

Recomenda-se que a limpeza seja feita a cada 2 meses, ou de acordo com a necessidade.

## IMPORTANTE!

Caso tenha dúvidas sobre a realização das manutenções, ou verifique que algo não está funcionando como deveria, entre em contato conosco.

Assim podemos te orientar sobre como proceder, se é de sua competência ou do proprietário. Dessa forma o problema pode ser resolvido o quanto antes, evitando dores de cabeça no futuro!

## 5. 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 devolução, sem descaracterizar o imóvel.

## 6. TRANSFERÊNCIA DE LOCATÁRIO, VENDA DE PONTO COMERCIAL:

---

É expressamente **proibido** ao locatário **ceder, transferir ou passar a locação para terceiros**, sob risco de infração contratual grave e aplicação de multa, além de medidas judiciais, como a ação de despejo.

A consulta verbal feita à atendentes da 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.

## 7. ALUGUEL

---



O vencimento do aluguel é o que consta no seu contrato de locação. Seu boleto para pagamento estará disponível no site da Casaril Imobiliária, podendo ser acessado com as seguintes informações:

[www.casarilimoveis.com.br](http://www.casarilimoveis.com.br)

**Locatário pessoa física:**

**USUÁRIO:** CPF

**SENHA:** Data de nascimento

**Locatário pessoa jurídica:**

**USUÁRIO:** CNPJ

**SENHA:** Data de fundação

- 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.

## **8. REAJUSTE**

---

O aluguel será reajustado anual e automaticamente pelo índice que consta no Contrato de Locação. Este reajuste está previsto na Lei Federal nº 8.24/1991. O índice mais utilizado para reajuste dos contratos de locação é o IGP-M.

## **9. TAXAS, TARIFAS E ENCARGOS**

---

É responsabilidade do locatário o pagamento das seguintes taxas e/ou impostos:

- Aluguel
- Tarifas de água e luz
- Condomínio
- IPTU e Taxa de Coleta de Lixo
- Seguro incêndio
- Outros encargos que venham a incidir sobre o imóvel



## 10. DÚVIDAS 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 a 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.

### **Posso pintar ou mudar algo no imóvel?**

Alterações devem ser autorizadas pelo proprietário. Ao sair, o imóvel deve ser devolvido nas mesmas condições de entrada.

## 11. CONDOMÍNIO

---

Cada condomínio tem seu próprio meio de cobrança, geralmente através de boleto bancário.

Apresente-se ao síndico e confira 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

A mais tradicional forma de arrecadação extra, normalmente prevista na convenção de condomínio.

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 [locacao@casarilimobiliaria.com.br](mailto:locacao@casarilimobiliaria.com.br) ou para o whats (46) 9 8805-9163.

## Chamada de Capital

A chamada de capital ocorre quando o condomínio precisa arrecadar valores extras para cobrir despesas que não estavam previstas no orçamento anual.

Esses valores geralmente são de responsabilidade do locador, mas há situações em que serão cobradas do inquilino. Caso esteja sendo cobrado pelo seu condomínio, verifique com a empresa administradora qual o seu caso e comunique a Imobiliária.

**IMPORTANTE:** Se a responsabilidade da chamada de capital for do locador, o inquilino tem direito à reembolso.

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.

## 12. DESOCUPAÇÃO (RESCISÃO)

O locatário deve encaminhar para a Casaril Imobiliária, com antecedência de 30 dias, um aviso por escrito informando sobre a desocupação do imóvel.

Entre em contato com o Departamento de Rescisão para verificar as instruções específicas caso realize a desocupação antes do término dos primeiros 12 meses do contrato.



**ATENÇÃO:** Verifique a vigência do seu contrato e existência de multa para rescisão contratual.

Em caso de dúvidas, entre em contato conosco através do e-mail: **rescisao@casarilimobiliaria.com.br** ou ligue para **(46) 3524-2523**.

- **Vistoria de saída do imóvel:** deve ser agendada no momento da entrega das chaves. O locatário ou seu representante, deverá **acompanhar a vistoria de saída**, 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).

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 precisar retornar ao imóvel para novas vistorias, a visita técnica será cobrada do locatário.

Caso opte 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 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. Se houver necessidade de uma segunda vistoria no imóvel, haverá cobrança de Taxa Extra para este fim.

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.

## 13. CONTATOS

---

### **CADASTRO:**

locacao@casarilimobiliaria.com.br  
locacao3@casarilimobiliaria.com.br  
locacao4@casarilimobiliaria.com.br  
Whatsapp: (46) 9 8805-9163



- Assuntos referentes à documentação exigida para locação.
- Contestação de vistoria de 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 de aluguel e reajustes.
- Renovação de contratos e aditivos.

### **RESCISÃO:**

rescisao@casarilimobiliaria.com.br  
Whatsapp: (46) 9 8805-9163

- Informações sobre procedimento para desocupação e entrega do imóvel.
- Agendamento da vistoria de saída.
- Entrega das chaves.

### MANUTENÇÃO:

reparos@casarilimobiliaria.com.br  
Whatsapp: (46) 9 8805-9163



- Verifica as solicitações de manutenção que precisam ser realizadas no seu imóvel
- Orientação sobre responsabilidade das manutenções
- Indicação de profissionais para realização dos serviços.

### COBRANÇA:

juridico@casarilimobiliaria.com.br  
Whatsapp: (46) 9 8805-9163

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

### LGPD:

Encarregados de dados: João Gilson Carneiro  
Raquel Michaloski  
Email: comite@casarilimobiliaria.com.br  
Fone: (46) 3524-2523

