



# MANUAL DO LOCATÁRIO

Seja bem-vindo a nossa imobiliária, estamos contentes com sua chegada. Queremos garantir a melhor experiência em todo o nosso contrato, e para isso recomendamos que leia atentamente este manual e utilize das suas informações para que tenha uma locação segura e tranquila.

## Horário de atendimento

**Segunda a quinta-feira:** das 8:00H as 18:00H

**Sexta-feira:** das 8:00H as 17:30H

## Contatos

**Atendimento** – (35) 3821-3920

**Financeiro** – (35) 99992-3794

**Manutenção** – (35) 99725-2778

**Fechamento** – (35) 99716-2781

## OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Quando a imobiliária realiza a vistoria de entrada do imóvel, o mesmo está sem energia e em alguns casos sem água, portanto fica inviável a conferência de alguns itens como por exemplo: tomadas, ralos, torneiras, etc.

Ao realizar a ocupação do imóvel, recomendamos que o locatário realize os seguintes procedimentos:

- Caso o imóvel esteja em condomínio, verificar dias e horários disponíveis para mudança, conforme regulamento interno;
- Troque os segredos das fechaduras externas, por segurança.
- Ligue a chave geral de energia (disjuntores internos e externos), confira se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma de seus aparelhos. A imobiliária não se responsabiliza por danos em eletrodomésticos e aparelhos eletrônicos.
- Confira o relatório de vistoria inicial de acordo com o imóvel, o PRAZO DE CONTESTAÇÃO É DE 10 DIAS CORRIDOS, contados a partir da data de início de contrato.
- Testar tomadas, válvulas de descarga, torneira, sifão, tanque e registros. Reforçamos que o PRAZO DE CONTESTAÇÃO É DE 10 DIAS CORRIDOS, contados a partir da data de início de contrato.

Caso seu imóvel esteja em prédio ou condomínio, informe-se sobre dias e horários para colocação do lixo.

## CONTESTAÇÃO DA VISTORIA INICIAL

Após a conferência da vistoria, caso haja algum item a ser contestado o mesmo deve ser feito por e-mail para [atendimento@apoloimobiliaria.com.br](mailto:atendimento@apoloimobiliaria.com.br), constando:

- Assunto – Contestação de Vistoria Inicial
- Endereço do imóvel
- Nome locatário
- Telefone de contato
- Detalhamento do item contestado
- Foto do item contestado

A imobiliária analisará o e-mail e retornará ao locatário.

## CONTAS DE ENERGIA E ÁGUA

Caso seu padrão de água ou luz fique dentro do seu imóvel, impossibilitando a visão dos leituristas, faça você mesmo a leitura e informe as respectivas concessionárias. Não se esqueça é de responsabilidade do locatário os pagamentos destas contas, então caso não receba a conta se informe através do:

Cemig - 116  
Copasa - 115

## VISTORIA DE ENTRADA

Junto com o Contrato de Locação, o locatário recebe um Laudo de Vistoria, detalhando as condições atuais do imóvel, bem como seus acessórios. Ao final da locação será realizada uma nova vistoria no imóvel, e o mesmo deverá ser entregue nas mesmas condições descritas no laudo inicial.

Além da vistoria, a imobiliária fotografa todos os ambientes e acessórios do imóvel e este arquivo está à disposição do locatário caso considere necessário.

## SEGURO

Segundo a Lei 8.245/91 art. 22, VIII, todos os imóveis locados devem ter seguro residencial. A contratação de seguro do imóvel locado também é obrigação contratual, conforme Contrato de locação assinado entre as partes.

Não havendo seguro, no caso de haver algum sinistro, a responsabilidade recai sobre o locatário.

## DURANTE A LOCAÇÃO

### Reparos e manutenção

O proprietário tem a obrigação de entregar o imóvel em condições de uso, ou seja, com a parte elétrica, hidráulica, esgoto e telhado em ordem.

O proprietário é responsável por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel.

Depois de recebido o imóvel e aceitas as condições da vistoria, as manutenções desses itens serão de responsabilidade do locatário. No andamento da locação podem ocorrer alguns problemas de reparos e manutenção causados pelo desgaste e pelo próprio uso do imóvel, seja ele normal ou intenso. As execuções desses reparos são inteiramente de responsabilidade e pagamento do locatário.

Abaixo segue a relação de **alguns** itens de manutenção de responsabilidade do LOCATÁRIO:

#### Área interna

- Manutenção de maçanetas, fechaduras e chaves;
- Manutenção de portas, janelas, dobradiças, trincos, vidros, puxadores e roldanas;
- Manutenção de tomadas, lustres, globos, lâmpadas e reatores;
- Zelar pela fiação elétrica, pisos e rodapés;
- Manutenção de torneiras, registros, válvulas, sifão, vaso sanitário, pias;
- Manutenção de armário, gabinetes ou suportes;
- Manutenção de banheira (se houver);
- Manutenção da instalação e mangueira de gás.

***Lembre-se de nunca furar os azulejos. Utilize sempre o rejunte***

#### Área externa

- Manutenção de calçadas desde que não envolva danos estruturais;
- Manutenção de jardim e paisagismo;
- Manutenção de piscina, churrasqueira, sauna, duchas, e seus acessórios;
- Manutenção de torneiras, válvulas e registros;
- Manutenção de portão (sendo eletrônico inclui controle e motor), interfone, campainha; alarme, cerca elétrica, painéis solares e sistema de aquecimento;
- Manutenção de calhas, rufos e cobertura de telhado, desde que não envolva reparos estrutural;
- Manutenção e limpeza de caixa d'água e caixa de gordura.



## BENFEITORIAS

Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a Apolo Imóveis, solicitando prévia autorização.

Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual.

As benfeitorias não serão restituídas pelo proprietário ao final da locação, salvo as previstas em contrato ou acordadas por escrito.

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.

***Atenção!!! Benfeitorias necessitam de previa autorização do locador. Lembre-se que o imóvel deve ser entregue nas mesmas condições do início da locação.***

## PAGAMENTO DO ALUGUEL

Os pagamentos devem ser efetuados através de boletos bancários que serão entregues ao locatário em formato de carnê. O vencimento dos boletos já incluirá o prazo de 5 (cinco) dias de carência, contados do vencimento do aluguel conforme descrito em contrato.

É de responsabilidade do locatário requerer os boletos para pagamento junto a imobiliária sempre que necessário e ou ao final do carnê recebido.

Todos os contratos que tiverem mais de 10 (dez) dias de atraso no aluguel, serão inseridos na lista de inadimplentes, bem como com envio deste para a seguradora, garantidora, fiadores e órgão de negativação.

## IPTU

Verificar junto ao departamento financeiro da Apolo Imóveis se seu IPTU foi lançado junto com o aluguel e caso não tenha sido realizado, é de responsabilidade do locatário requerer o boleto de IPTU junto a Prefeitura competente.

Ao final de cada ano o locatário fica obrigado a entregar a imobiliária a quitação do IPTU do ano correspondente, salvo em caso de pagamento através de boletos emitidos pela Apolo imóveis.

## CONDOMÍNIO

Caso seu imóvel seja em condomínio, atente-se para as seguintes providências:

- Verifique o regulamento interno, a maioria das suas dúvidas serão esclarecidas por ele.
- Certifique-se quem é o síndico ou administrador.
- Confirme a data de pagamento do condomínio com o síndico, salvo no caso de pagamento ser através de boletos emitidos pela Apolo imóveis.



## RECISÃO

Para desocupar o imóvel, siga os procedimentos abaixo:

- Comunicar formalmente a Apolo Imóveis a desocupação com 30 dias de antecedência, sempre na data de vencimento do contrato. (Ex: Seu aluguel vence todo dia 10, o aviso deverá ser realizado no dia 10 deste mês, para que o imóvel seja desocupado no dia 10 do mês subsequente). O aviso pode ser efetuado presencialmente ou através do nosso site: [apoloimobiliaria.com.br](http://apoloimobiliaria.com.br).
- Agendar vistoria de saída com 7 dias de antecedência ao prazo final de entrega.
- O imóvel deverá encontrar-se livre de bens e pessoas, ficando disponível para vistoria de saída.
- O desligamento de água e energia é de responsabilidade do locatário e deverá ser realizado após a vistoria de saída.
- Com o corte dos serviços o locatário deverá apresentar a Apolo Imóveis o protocolo de desligamento juntamente com a última conta devidamente quitada.
- Após a vistoria de saída, a imobiliária efetuará o orçamento para pintura e reparos necessários, e apresentará ao locatário. Caso o locatário aceite o orçamento e seja realizado o pagamento, a imobiliária se responsabilizará pela execução do serviço e entrega do imóvel ao locador.
- Caso o locatário opte por contratar ele mesmo os serviços necessários à entrega do imóvel, deverá seguir a qualidade do material descrito pela administradora conforme vistoria. Neste caso, o locatário deverá realizar todos os serviços e marcar outra vistoria junto a Apolo Imóveis para aprovação perante a vistoria inicial.

***Atenção! Caso os serviços realizados pelo locatário ultrapasse o prazo máximo de entrega do imóvel, o mesmo estará sujeito ao pagamento de mais um mês de aluguel.***

***Que você tenha uma ótima locação. Conte sempre com a Apolo Imóveis!!!***

***Siga nosso Instagram: @apoloimoveis\_lavras e fique por dentro das novidades do mercado imobiliário.***