

Seja bem vindo a BG Imóveis ! Temos grande prazer em tê-lo como cliente.

Prezado cliente,

Você está recebendo o Contrato de Locação juntamente com o Laudo de Vistoria inicial. É muito importante que se atente aos itens abaixo:

- Ao receber o contrato e a vistoria do imóvel, **imprimir duas vias de cada**, rubricar todas as folhas e assinar ao final dos mesmos. **Reconhecer firma das assinaturas** (locatários e fiadores) em uma via do Contrato e uma via do Laudo de Vistoria que deverão ser entregues na imobiliária.

Elaboramos um manual com acontecimentos rotineiros de um processo de locação, no entanto a BG Imóveis está à disposição para esclarecer qualquer dúvida. Este manual possui instruções que ajudarão você a esclarecer dúvidas a respeito do processo de locação e também a utilizar o imóvel da melhor maneira possível.



Estamos felizes em tê-lo conosco!

Horário de atendimento



- Comercial : Segunda à Sexta das 08:30 às 18:00 – Sábados das 09:00 às 12:00 h
- Financeiro e Administrativo: Segunda à Sexta das 08:30 às 17:00 – Sábados das 9:00 às 12:00 h
- Aviso de Manutenção: Empresa Ethos - 35 3697-1018 ou 35 3713-8306 de Segunda à Sexta das 09:00 às 18:00 h

Contatos



Fone: (35) 3697-1000
Home Page: www.bgimobiliaria.com.br

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 a mudança, conforme o regulamento interno;
- ✓ Troque os segredos das fechaduras externas, por segurança;

- ✓ Confira os registros de água, torneiras e vasos sanitários;
- ✓ 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;
- ✓ Conferir se o relatório de vistoria está de acordo com o imóvel, o PRAZO DE CONTESTAÇÃO É DE 15 DIAS contados a partir do início do contrato;
- ✓ Testar tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, sifões, tanques, registros e ralos. Se houver alguma divergência, relatar formalmente à imobiliária. Reforçamos que o PRAZO DE CONTESTAÇÃO É DE 15 DIAS, contados a partir do início do contrato;
- ✓ Caso seu imóvel esteja em prédios ou condomínios, informe-se sobre dias e horários para colocação do lixo e se é utilizado algum procedimento diferente para reciclagem.



Tire suas dúvidas aqui no nosso manual do imóvel !

Contas de energia e água



Com o contrato de locação devidamente assinado pelas partes, com as firmas reconhecidas, procure a concessionária de energia DME para nova ligação de energia elétrica e mudança de titularidade em nome do locatário. ISSO EVITARÁ CORTE NO FORNECIMENTO DE ENERGIA!



Pendências financeiras existentes junto a empresa concessionária DME não impedem a solicitação de transferência ou pedido de ligação de energia.



ATENÇÃO!!! Caso seu padrão de água ou luz fique dentro do imóvel, impossibilitando a visão dos leituristas, faça você mesmo a leitura e informe as respectivas concessionárias pelo 0800:

DMAE (água) 0800 283 6080

DME (energia) 0800 035 0196

Vistoria do imóvel (entrada)

- ✓ Junto ao 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 estará 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 do seguro do imóvel locado também é obrigação contratual, conforme Contrato de Locação assinado entre as partes. A apólice deverá constar como beneficiário do seguro o proprietário do imóvel.

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

Durante a Locação



Reparos e manutenção

- ✓ O proprietário tem 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 natural e pelo próprio uso do imóvel, seja ele normal ou intenso. A execução desses reparos são inteiramente de responsabilidade e pagamento do locatário.

Abaixo segue a relação de alguns itens de manutenção de responsabilidade do locatário:

Área Externa



- ✓ Manutenção de calçadas, desde que não envolva danos estruturais;
- ✓ Manutenção de toldos (caso houver), fachadas, lixeira, caixa de correio;
- ✓ Manutenção de jardim e paisagismo;
- ✓ Manutenção de piscina, churrasqueira, sauna, duchas e edícula;
- ✓ Manutenção de torneiras, válvulas e registros;
- ✓ Manutenção de portão principal e de portão eletrônico, incluindo controle, alarmes, interfone, campainha, cerca elétrica, painéis solares e sistema de aquecimento;
- ✓ Manutenção de calhas, rufos e cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- ✓ Manutenção e limpeza da caixa d'água;
- ✓ Conserto/troca de acessórios danificados/quebrados durante o uso do imóvel.



Atenção: Se seu imóvel é comercial, se atente na descaracterização da fachada. Evite poluição visual!

Alerta: Se você possui cachorro de grande porte no quintal, é obrigatório a pintura de muros e paredes externas, bem como deixar a grama e a limpeza em ordem.

Salas e quartos



- ✓ Manutenção de maçanetas, fechaduras e chaves;
- ✓ Manutenção de portas, janelas, dobradiças, trincos, vidros, puxadores e roldanas;
- ✓ Manutenção de soquetes, lustres, globos, lâmpadas e reatores;
- ✓ Manutenção de tomadas, interruptores, fusíveis e espelhos de tomada;
- ✓ Zelar pela fiação elétrica, piso e rodapés;
- ✓ Conserto de pintura e piso, desde que não envolvam reparos estruturais e sejam causados pelo mau uso do locatário.

Banheiros



- ✓ Manutenção de torneiras, registros, válvulas, sifão, vaso sanitário, ralos, pias e encanamento que liga o vaso sanitário a parede;
- ✓ Manutenção de gabinete, dobradiças e puxadores;
- ✓ Manutenção de box (se houver), roldanas, puxadores, papeleiras, saboneteiras, porta toalhas, porta shampoo e espelhos;
- ✓ Manutenção de maçanetas;
- ✓ Manutenção de portas, janelas, dobradiças, trinco, vidro, puxadores, roldanas, vidro e vitrô;
- ✓ Manutenção de soquetes, lustres, globos, lâmpadas e reatores;
- ✓ Manutenção de tomadas, interruptores, fusíveis e espelhos de tomadas;
- ✓ Manutenção de armários (quando houver);
- ✓ Manutenção de banheira (quando houver), bidê (quando houver) e ducha higiênica (quando houver);
- ✓ Zelar pela fiação elétrica, pisos e rodapés;
- ✓ Consertos de pintura e piso, desde que não envolvam reparos estruturais e sejam causados pelo mau uso do locatário.

ATENÇÃO

Lembramos que chuveiro, tampa de vaso sanitário, saboneteiras e porta shampoo são acessórios particulares, sendo assim, de responsabilidade única do locatário.



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

Cozinha e Área de serviço

- ✓ Manutenção de torneiras, registros, válvulas, sifão, ralos, pias, tanques, misturador e exaustor/coifa;
- ✓ Manutenção de gabinetes, dobradiças, puxadores e gavetas;
- ✓ Manutenção de maçanetas, fechaduras e chaves;
- ✓ Manutenção de portas e janelas, dobradiças, trincos, vidros, puxadores, roldanas e varal;
- ✓ Manutenção de soquetes, lustres, globos, lâmpadas e reatores;
- ✓ Manutenção de tomadas, interruptores, fusíveis e espelhos de tomada;
- ✓ Manutenção de armários (quando houver);
- ✓ Conserto de pintura e piso, desde que não envolvam reparos estruturais e sejam causados por mau uso do locatário;
- ✓ Zelar pela fiação elétrica, pisos e rodapés;
- ✓ Manutenção de gás e mangueira do gás (se atente se seu imóvel possui).



Mantenha sua cozinha limpa, evitando acúmulo de gordura no teto!



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

- 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 e deverão ser executados pela administradora, salvo se o dano tiver sido ocasionado pelo mau uso do locatário.



Benfeitorias

Atenção!

- ✓ Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a Empresa Ethos, solicitando prévia autorização;
- ✓ Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual;

- ✓ As benfeitorias dependem da autorização por escrito do proprietário;
- ✓ 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.

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 aceitá-las. Em alguns casos o proprietário pode até aceitar, porém o pagamento fica a cargo do inquilino, sem direito a restituição.

Exemplos:

- Box nos banheiros;
- Telas de segurança;
- Instalação de fechaduras extras;
- Grades e alarmes.

Benfeitorias Necessárias

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

Exemplos:

- Reforço na fundação do prédio;
- Substituição de vigamento apodrecido no telhado;
- Vazamento interno nos 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.

Exemplos:

- Alteração da pintura do imóvel;
- Abertura das paredes;
- Troca dos pisos;
- Placas de outdoor;
- Aumento da área construída.

Estas obras necessitam de autorização previa do locador. Lembre-se que o imóvel deve ser entregue nas mesmas condições do início da locação, ou seja, caso você tenha aberto uma parede, por exemplo, deverá refazê-la novamente, caso não tenha sido autorizado pelo locador, ou que a autorização tenha sido na condição de reconstruí-la posteriormente.



ATENÇÃO !!! NÃO FAÇAM NENHUMA BENFEITORIA NO IMÓVEL SEM ANTES CONSULTAR A EMPRESA ETHOS PELO FONE 35 3697-1018 OU 35 3713-8306 E TER UMA AUTORIZAÇÃO DO PROPRIETÁRIO. QUALQUER BENFEITORIA NÃO AUTORIZADA NÃO DÁ DIREITO DE RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO DO PROPRIETÁRIO!

Manutenção Inquilino

Exemplos:

- Meu chuveiro estragou, terei que comprar outro!
- Vou ter que arrumar meu portão!
- Hoje vamos limpar nossas calhas e rufos!
- Fui abrir a porta do meu imóvel a chave quebrou e a fechadura estragou, vou ter que chamar um chaveiro!
- Evite subir no telhado, zele pelas calhas e telhas!
- Amanhã faremos a limpeza da nossa caixa de gordura!

Manutenção Proprietário

Exemplos:

- Alguns pisos dilataram, vou acionar a Imobiliária!
- Meu telhado está com problema na estrutura, vou ligar na Imobiliária!
- Observe o aparecimento de trincas e suas espessuras em seu imóvel.
- Vedação, ligue na Imobiliária!
- Encontrei uma infiltração na parede de casa, vou ligar na Imobiliária para que resolvam junto ao proprietário!
- O DMAE me notificou por problemas estruturais, vou apresentar esta notificação na Imobiliária!



Pagamento de aluguel

Os pagamentos devem ser efetuados pelos boletos que estarão disponíveis no site 10 dias úteis antes das datas de vencimento.

As orientações para emissão do boleto serão entregues anexas ao contrato de locação.



ATENÇÃO: EVITE MULTAS E JUROS. NÃO ATRASE O PAGAMENTO DE SEU ALUGUEL !

Importante!

Todos os contratos que tiverem com mais de 15 dias de atraso nos pagamentos dos alugueis serão negativados junto aos órgãos de proteção ao crédito SERASA/SPC (locatários e fiadores).

Para sua tranquilidade e dos fiadores, mantenha os aluguéis em dia. Qualquer dúvida contatar nosso departamento de cobrança pelo 3697-1000.



IPTU

- Verificar junto ao departamento administrativo da Imobiliária se seu IPTU foi lançado junto com o aluguel.



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 administradora de seu prédio;
- ✓ Atente-se aos dias disponíveis para mudança;
- ✓ Confirme a data de pagamento do condomínio, se o mesmo será lançado no boleto junto com o aluguel ou se será emitido um boleto específico separadamente e entre em contato o mais rápido possível com o responsável para acesso à prestação de contas;
- ✓ Verifique os dias em que o lixeiro passa para recolhimento dos lixos e recicláveis;
- ✓ Procure tirar dúvidas com vizinhos que moram a mais tempo no condomínio;
- ✓ Mantenha seu bichinho de estimação calmo para não causar transtornos e evite deixá-lo sozinho para evitar latidos contínuos;
- ✓ Evite conflitos com vizinhos, vamos respeitar a política da boa vizinhança !!!



Recisão

Para desocupar o imóvel, siga os procedimentos abaixo:

Imóvel Residencial / Comercial

- ✓ Comunicar formalmente a imobiliária a desocupação com 30 dias de antecedência;
- ✓ Agendar vistoria de saída com 7 dias de antecedência a data da mudança;
- ✓ As chaves deverão ser devolvidas na imobiliária e o imóvel deverá encontrar-se livre de bens e pessoas, ficando disponível para a vistoria final.
Caso o locatário deseje marcar um horário para acompanhar a vistoria, deverá com antecedência, entrar em contato com a imobiliária e verificar as condições;
- ✓ O desligamento da energia junto ao DME é de responsabilidade do locatário e deverá ser feita após a vistoria final;
- ✓ Entrega dos 3 últimos condomínios pagos (caso houver), das 3 últimas contas de água pagas (caso houver) e da taxa de incêndio PAGA dos anos de vigência do contrato em caso de imóvel comercial;
- ✓ Após a vistoria de saída, a imobiliária efetuará o orçamento para pintura e eventuais reparos e apresentará ao locatário. Neste caso a imobiliária se responsabiliza perante o proprietário do imóvel pela qualidade dos serviços de pintura e reparos;
- ✓ Caso o locatário opte por contratar ele mesmo os serviços de pintura e reparos, deverá usar TINTAS SUVINIL E PRODUTOS DE QUALIDADE, o qual irá passar por outra vistoria para aprovação. Nessa ocasião o locatário terá um prazo máximo de CINCO (5) dias corridos para finalizar o serviço e caso não seja aprovado e o prazo extrapolado, o aluguel ainda ficará em aberto até que o imóvel esteja de acordo e com a vistoria aprovada.



Atenção para desocupação

A vistoria será realizada em horário comercial das 08:30 as 11:30 ou das 13:00 às 17:00 horas;

Caso possua conta de água, a apresentação da mesma é obrigatória, pois precisamos dos dados e das contas pagas para pedirmos o desligamento. Se não forem apresentadas, a água continuará ligada e todos os custos serão de responsabilidade do locatário;

Lembramos que as chaves deverão ser entregues na imobiliária antes da data da vistoria;

O não cumprimento de quaisquer das etapas, impossibilitará todo processo de rescisão e o aluguel continuará vigente até a efetiva entrega das chaves.



Manutenção - Empresa Ethos

CONTATO: (35) 3697-1018 - 3713-8306 OU PELO E-MAIL : manutencao@ethosadm.com.br

Caso necessite de ajuda para executar as manutenções necessárias ou se precisar informar alguma manutenção mais complexa , a empresa Ethos estará a disposição para ajudá-lo.

Para melhor atendê-lo , SUGERIMOS os telefones de alguns profissionais autônomos para consertos gerais em seu imóvel e telefones úteis para facilitar. (Somente lembrando que a Empresa Ethos não tem responsabilidade sobre os especialistas).

ESPECIALIDADE	NOME DO PRESTADOR	TELEFONE
Faz Tudo/Pedreiro	Mário Augusto	99128-7515
Faz Tudo/Pedreiro	Rodrigo/Fabricao	98815-5240 / 98836-3571
Eletricista	Pedro	99944-9070
Encanador	José Sebastião	99107-2356
Jardineiro	Cleiton	99944-1225
Limpeza terrenos/Jardineiro	Valdivino	3715-4587 99928-7841
Pintor	Claudio	99844-1986 98836-3011
Pintor	Cardoso	99808-6900
Chaveiro	João	3722-6355 99959-3136
Carpete de Madeira	Gilmar	99969-6603
Faxineira	Cristiane	99137-1721
Faxineira	Isabel / Vanessa	98711-4042 98877-0289
Calhas	Fabio	98854-1442
Faz Tudo	Paulinho	98879-9121