

Manual do Locador

EXCLUSIVIDADE: O COMPROMISSO É NOSSO, A SEGURANÇA É SUA.

INTRODUÇÃO

Este manual tem como objetivo otimizar o processo de locação, pontuando e esclarecendo procedimentos, a fim de auxiliar o(a) locador(a) a conhecer todas as etapas do trabalho de administração de imóveis que oferecemos, bem como facilitar o processo de comunicação proporcionando total transparência. Desta maneira, a Frias Neto Consultoria de Imóveis caminha na direção de aperfeiçoar cada vez mais seu atendimento, com excelência na prestação de serviços e a busca incessante pela satisfação dos seus clientes.

Diferenciais na prestação de serviços de locação

- Comitê de avaliação: uma equipe capacitada e experiente analisa os documentos, condições e potenciais. Com base no valor atual praticado pelo mercado, região e categoria do imóvel, este comitê formula a proposta de valor a fim de agilizar a locação dos imóveis.
- A partir da assinatura de autorização para a comercialização do imóvel no mercado, este será ofertado aos clientes por meio de nosso site, mídia impressa local, redes sociais, oferta ativa nas lojas e aos clientes cadastrados.
- Análise de crédito detalhada dos locatários e fiadores, proporcionando segurança e solidez no processo de locação. Além da opção com fiador tradicional, oferecemos também as modalidades de seguro fiança locatícia, cartão de crédito, carta fiança e título de capitalização.
- Assessoria jurídica especializada no mercado imobiliário, auxiliando todo o processo de locação, além de uma estrutura completa no administrativo de locação, proporcionando segurança e transparência desde a vistoria de entrada até o procedimento de desocupação do imóvel.
- Departamento Administrativo de Locação, com gestores de carteira dedicados a cada proprietário(a), dando um atendimento personalizado e exclusivo.
- Equipe composta por mais de 28 consultores (corretores associados), especializada na locação de imóveis comerciais, residenciais e industriais, que oferece um atendimento diferenciado.
- Equipe de corretores associados on-line, específica para locação de imóveis.
- Equipe de gerentes e supervisores, capacitada para acompanhar todas as tratativas comerciais, bem como o processo de administração do imóvel para locação.
- Trabalhamos em parceria com outras imobiliárias, sem custo adicional para o cliente.
- Sinalização com faixas e placas diferenciadas, garantindo melhor visualização e comercialização do imóvel.
- Divulgação no site **friasneto.com.br**, que conta com mais de 40 mil acessos por mês.
- Associada à Rede Imobiliária Secovi, que oferece parceria com mais de 200 imobiliárias e mais de 2.500 corretores.
- Departamentos de venda, locação e lançamento interligados para facilitar negócios que geram sinergia no processo de divulgação de oportunidades.
- Anúncio diferenciado nos jornais locais, internet e redes sociais.

Acompanhe nos gráficos as vantagens da exclusividade e a velocidade de locação:

[inserir gráfico 1]

[inserir gráfico 2]

[inserir gráfico 3]

Contrato digital:

A Frias neto, pensando em trazer mais facilidade e agilidade para nossos clientes, implantou contrato digital no segmento de locação. Atualmente, a justiça estadual, a justiça federal, a justiça do trabalho e a receita federal já utilizam o processo digital. Temos também os bancos digitais.

Atributos que devem ser protegidos:

- 1 – autenticidade
- 2 – integridade
- 3 – confidencialidade

A integridade do conteúdo é garantida pelo carimbo do tempo que comprova:

- 1 – o documento existe em determinado momento, data e hora
- 2 – que não sofreu alterações desde então
- 3 – que não foi substituído por outro.

Autenticidade de assinatura:

A segurança é garantida pela eficácia probatória por evidências aceitas pela legislação.

Com tudo isso, a assinatura digital proporciona:

- 1 – agilidade
- 2 – simplificação
- 3 – segurança
- 4 – mobilidade
- 5 – sustentabilidade

A eliminação do contrato em papel tem impacto positivo no meio ambiente, proporcionando sustentabilidade. Usando a assinatura digital em contratos, quebra-se o ciclo de gastos de madeira, água e energia para a produção do papel que após o uso será jogado fora, gerando lixo.

Fazendo com que a empresa gere menos resíduos, contribuindo desta forma para o meio ambiente.

Contrato de Administração

Para todos os efeitos do contrato, o(a) proprietário(a) concede à administradora poderes de mandatário em todos os atos necessários à administração do imóvel, objeto deste contrato, podendo a administradora assinar contrato de locação, laudo de vistoria, aditamento e quaisquer documentos relacionados à locação, bem como emitir recibos, firmar acordos com locatários e/ou fiadores, receber chaves, notificar, promover ações e constituir advogados com os poderes da cláusula “ad judicium”.

No caso de ser ajuizada ação de despejo por falta de pagamento contra o(a) locatário(a), as obrigações da administradora acabarão na data de prolação da sentença ou na entrega das chaves, prevalecendo a condição que se implementar em primeiro lugar. Contudo, no primeiro caso, embora fique a administradora desobrigada de garantir os aluguéis e encargos, deverá continuar dedicando todos os seus esforços para promover a efetiva desocupação do imóvel sem ônus para o(a) proprietário(a).

A administradora não poderá se recusar a receber as chaves do imóvel quando o(a) locatário(a) desejar entregá-las, mesmo que existam pendências a serem resolvidas, inclusive quanto a eventuais reparos no imóvel por conta de má utilização do(a) locatário(a), conforme entendimento da atual jurisprudência. Nesse caso, as chaves serão recebidas e a locação encerrada em definitivo, sem fluência de aluguel adicional, na data daquele recibo emitido pela administradora que então promoverá, em nome do(a) proprietário(a), todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para ressarcimento das verbas necessárias para reparação de eventuais danos e/ou prejuízos físicos no imóvel causados pelo(a) locatário(a).

A administradora ficará automaticamente isenta de todos os deveres elencados neste contrato nas seguintes ocorrências:

Interrupção, prorrogação ou rescisão do contrato de locação do imóvel, em decorrência de medidas tomadas pelos poderes públicos;

Procedimentos obstativos por parte do(a) proprietário(a) que de qualquer forma dificultem, impeçam ou limitem o normal exercício da administração do imóvel, podendo a administradora, neste caso, a seu exclusivo arbítrio, rescindir este contrato por justa causa e exigir o pagamento da multa compensatória conforme pactuado no Contrato de Administração;

Incêndio, ruína, alagamento, vendaval, terremotos quaisquer outros fatos provocados pela natureza ou humanos que afetem o imóvel, enquanto locado ou não;

Qualquer outra ocorrência não prevista expressamente neste contrato, mas que possa vir a determinar a impossibilidade do prosseguimento do contrato de locação ou do contrato de administração de imóveis, desde que não imputável à conduta da administradora.

Contrato Garantido

Este tipo de contrato garante ao(à) proprietário(a) o cumprimento das obrigações pactuadas no Contrato de Administração, exceto multa contratual, contas de telefone, gás e manutenções, mesmo que o(a) locatário(a) deixe de efetuar o pagamento do aluguel

mensal e desde que o(a) locador(a) cumpra todas as suas obrigações contratuais e legais, não obstante as tratativas da administradora.

Vigência do Contrato de Administração

O Contrato de Administração vigora até que ocorra o término do Contrato de Locação, a ser intermediado pela administradora, e será automaticamente prorrogado por iguais períodos de vigência, se as partes não manifestarem por escrito sua vontade de rescindi-lo com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes do vencimento dos prazos estipulados. Fica ajustado que o término do Contrato de Locação se dará na entrega das chaves do imóvel.

IMPORTANTE!

O cumprimento do prazo de 60 dias para rescisão somente é aplicado nos casos em que o Contrato de Locação estiver prorrogado.

Isenção de responsabilidade da administradora

Enquanto o imóvel estiver desocupado, a administradora não assume nenhuma espécie de dever de guarda, depósito e, tampouco, de vigilância sobre o imóvel. Não responde, portanto, de maneira nenhuma, por quaisquer prejuízos e/ou danos que venham a ocorrer no imóvel, inclusive na hipótese de eventuais depredações, furtos, roubos ou atos de vandalismo que venham a ser praticados no imóvel, mesmo que pela ação do tempo, forças da natureza e depreciação natural. Também não responde por consumo de energia elétrica ou de água por meios fraudulentos.

Rescisão do contrato de administração

A título de pré-fixação de perdas e danos, as partes estipulam que havendo a rescisão do contrato sem justa causa, antes do término do prazo de vigência ou por infração a quaisquer das cláusulas pactuadas, a parte causadora desta rescisão pagará à outra uma multa compensatória no valor correspondente a 1 (um) aluguel vigente à época da rescisão, mesmo que o imóvel não esteja locado.

Taxa de administração

A taxa de administração devida à administradora será a partir do 2º (segundo) mês de locação e incidirá sobre todas as verbas recebidas pela administradora em nome do(a) proprietário(a), ficando excluída sua exigibilidade apenas quanto aos valores reembolsados de IPTU.

1º aluguel

A título de ressarcimento pelo trabalho comercial e administrativo, como análise de documentos, avaliação, anúncios em diversas mídias, relatório fotográfico dos anúncios, atendimento aos clientes interessados, acompanhamento às visitas, negociação, levantamento e análise de dados, elaboração de cadastros, laudos de vistoria com fotos coloridas, confecção de contratos, anúncios e demais dispêndios, o(a) proprietário(a) pagará à administradora, a cada nova locação do imóvel, a quantia equivalente a 100% do valor de um aluguel, a ser descontado no primeiro mês da vigência da locação.

Financeiro

Repasse do aluguel

Conforme pactuado no Contrato de Administração, o repasse do aluguel para o(a) locador(a) será feito pela imobiliária no prazo de 3 (três) dias úteis após o pagamento. No caso de ALUGUEL GARANTIDO, o repasse é feito no referido prazo independentemente do pagamento por parte do(a) locatário(a). O(a) proprietário(a) receberá por e-mail, mensalmente, os demonstrativos de aluguéis discriminando todos os recebimentos e pagamentos. Caso o(a) locatário(a) peça alteração de vencimento de aluguel no decorrer da locação, desde que autorizado pelo(a) locador(a), a administradora realizará a cobrança da diferença de dias, e confeccionará o aditamento alterando a data do recebimento.

Pagamento das despesas (IPTU)

O(a) locador(a) é responsável pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), sendo que o valor será reembolsado juntamente com o repasse do aluguel. Em casos de imóveis que não possuam IPTU, o(a) locador(a) ficará responsável por apresentar o registro do IPTU à imobiliária, para cadastro e cobranças futuras. Nas locações em condomínios, fica o(a) locador(a) responsável por pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, ou seja, são de sua responsabilidade despesas com obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer e constituição de fundo de reserva (conforme artigo 22, inciso VIII, da Lei Federal nº 8245/91).

IMPORTANTE!

Assim que o imóvel for alugado, o(a) locador(a) deverá alterar na prefeitura o endereço de entrega do carnê de IPTU para sua residência atual.

Imposto de renda

O(a) locador(a) receberá, anualmente, o informe de rendimento do exercício anterior para que seja feita a declaração de imposto de renda anual no nome constante em contrato do(a) locador(a).

Quando haverá IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) no aluguel?

Haverá IRRF quando o(a) locatário(a) for pessoa jurídica, o(a) locador(a) for pessoa física e o valor do aluguel atingir a tabela de IRRF disponibilizada pela Receita Federal (conforme artigo 631 do Regulamento do Imposto de Renda, RIR/1999).

O valor do IR será descontado mensalmente do(a) locador(a) para que o(a) locatário(a), conforme cláusula 4.3 do Contrato de Locação, faça o recolhimento e apresente no final do ano a Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte - DIRF com as informações dos aluguéis pagos e impostos retidos.

Tabela progressiva para o cálculo mensal do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física a partir do exercício de 2015.

[inserir tabela]

Exemplo:

Se o valor do aluguel for R\$ 3.000,00 ele se encaixa na alíquota 15,00% e a parcela a deduzir será de R\$ 354,80.

Aluguel R\$ 3.000,00 X 15,00% = R\$ 450,00 (-) R\$ 354,80 (parcela a deduzir) = IRRF R\$ 95,20.

Dados cadastrais do locador

O(a) proprietário(a) deverá comunicar à administradora qualquer eventual alteração de seu endereço de domicílio, bancário, telefones e e-mails de contato sob pena de, não o fazendo, presumirem-se realizadas as comunicações enviadas ao endereço cadastrado. Vale ressaltar que todas as comunicações poderão ser feitas pelas vias: presencial, postal ou correio eletrônico.

Departamento de gestão

O Departamento de Gestão de Clientes foi especialmente desenvolvido para atender de forma especial os locadores, proporcionando a comodidade de um atendimento exclusivo. Os atendimentos são direcionados ao gestor responsável sempre que o imóvel estiver alugado.

Departamento comercial | Captação

Responsável pela reavaliação do imóvel perante o mercado, captação de novos imóveis, quantidade de visitas e propostas, bem como nos casos dos imóveis desocupados, as tratativas referentes a manutenções, divulgações e orientações sobre o cadastramento para divulgação do imóvel.

Escolha do locatário

Compete exclusivamente à administradora, respeitadas as condições da locação, selecionar pretendentes à locação do imóvel e verificar as garantias oferecidas para tal locação, podendo, ainda, firmar em nome do(a) proprietário(a) o respectivo Contrato de Locação na qualidade de procurador constituído.

O(a) cliente locatário(a) que pretende alugar um imóvel na Frias Neto passará por uma minuciosa análise, feita pelo departamento especializado, devendo, para finalizar o processo, apresentar uma das seguintes garantias:

Fiador tradicional (conforme análise de cadastro);

Cartão de Crédito - Sem comprovação de renda, sem fiador e com seu cartão de crédito

Caução em Título de Capitalização especialmente desenvolvido para o mercado imobiliário;

Caução em imóvel - o locatário poderá oferecer um imóvel em caução que poderá ser de sua propriedade ou não, e será averbado na matrícula do mesmo que ele está caucionado a um determinado Contrato de Locação. As chaves serão entregues somente após ser constatada a averbação na matrícula;

Seguro Fiança Locatícia: Aluguel sem fiador e com aprovação de crédito em 5 minutos pela Porto Seguro.

Sem fiança - caso o locador tenha interesse de alugar seu imóvel isentando o(a) locatário(a) de qualquer fiança, poderá ser realizado mediante assinatura pelo(a) locador(a) de

documento outorgando o mesmo, sendo que neste caso a modalidade do Contrato de Locação será sem garantias.

Condições gerais do imóvel

São deveres do(a) proprietário(a) entregar e manter o imóvel destinado à locação em condições de uso e habitabilidade (Habite-se, IPTU, alvarás dos órgãos públicos quando necessários etc.), inclusive providenciando para que o cadastro municipal esteja de acordo com a destinação do imóvel em locação, seja residencial ou comercial. Nos períodos em que o imóvel estiver desocupado, torna-se imprescindível a conservação do mesmo por parte do(a) proprietário(a). Deixar o imóvel em bom estado, com pintura nova, sem infiltrações, capinado e limpo contribui para o sucesso na velocidade de locação.

Manutenção do imóvel

Conforme artigo 22, inciso I, da Lei Federal 8245/91, o(a) proprietário(a) deve disponibilizar o imóvel em condições de uso. A manutenção do telhado é de total responsabilidade do(a) locador(a), bem como do esgoto e dos sistemas elétrico e hidráulico, tudo deve ser entregue em ordem para o(a) locatário(a). O(a) proprietário(a) é responsável por questões estruturais do imóvel e/ou vícios ocultos (infiltrações, trincas e rachaduras, cupins etc.). Caso ocorram quaisquer problemas no decorrer da locação, como problemas causados pelo desgaste natural do tempo, seja ele a curto ou longo prazo, estes reparos são de inteira responsabilidade de execução e pagamento do(a) locador(a), conforme artigo 22, incisos II, III e IV da Lei Federal nº 8245/91.

Jurídico

Contrato de locação

Após as tratativas comerciais firmadas entre clientes e corretores parceiros autônomos, expressas por meio de uma proposta de locação, o Departamento Jurídico, amparado na Lei Federal nº 8245/91 (Lei do Inquilinato), na Lei Federal nº 10406/02 (Código Civil), na Lei Federal nº 8078/90 (Código do Consumidor) e com base no acordo entre as partes, confeccionará o Contrato de Locação e demais documentos necessários.

Pró-data

O Contrato de Locação Pró-rata destina-se aos casos em que não haverá a imediata entrega das chaves (construção, reforma, adaptação etc.). Desta forma, o(a) locatário(a) fica responsável pelo pagamento dos aluguéis somente a partir da entrega efetiva das chaves. Porém, a vigência contratual segue inalterada, acompanhando a referida assinatura do Contrato de Locação Pró-rata.

Reajuste

O reajuste ocorrerá de maneira automática a cada período de 12 (doze) meses, conforme a variação positiva acumulada do índice previsto em Contrato de Locação. Em caso de variação negativa o aluguel permanecerá inalterado. Nos casos de contrato Pró-rata o reajuste ocorrerá a cada período de 12 (doze) meses a contar da a contar da efetiva assinatura do contrato.

Renovação

Findo o prazo do Contrato de Locação, o(a) locatário(a) deverá celebrar nova avença em bases a serem estabelecidas pelas partes ou desocupar o imóvel, certo de que, caso não o faça e continue na posse do imóvel locado, o aluguel mensal será reajustado imediatamente e a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do índice previsto em Contrato de Locação.

Vistorias

Entrada*

A vistoria de entrada no imóvel locado é realizada pelo vistoriador da imobiliária. Nela serão verificadas as condições atuais do imóvel, tomando como base fotos e descrição de todos os seus cômodos. Ressalta-se que, até cinco dias corridos após a assinatura do laudo de vistoria, o(a) locatário(a) terá o direito de formular qualquer contestação, que será analisada e, sendo procedente, será anexada ao laudo.

*Não incluindo o telhado.

Saída

A vistoria de saída do imóvel locado é realizada pelo vistoriador da imobiliária, de acordo com o agendamento feito pelo(a) locatário(a). Nela, serão verificadas as condições atuais do imóvel, tomando como base o LAUDO DE VISTORIA DE ENTRADA DO IMÓVEL. Caso haja a constatação de divergências entre o LAUDO DE ENTRADA e o LAUDO DE SAÍDA, estas serão relatadas no ato da vistoria, ficando o locatário responsável pela execução dos reparos, se tiver danificado o imóvel por mau uso. Todavia, o(a) locatário(a) não será responsável por reparos de quaisquer danos decorrentes de desgaste natural pela ação do tempo, nem por defeitos estruturais e vícios ocultos. O agendamento da referida vistoria será comunicado ao(à) locador(a) pelo Departamento de Gestão de Clientes e, se houver interesse e disponibilidade, ele poderá acompanhá-la.

Rescisão entrega do imóvel

O processo de rescisão do contrato do imóvel se dá na entrega efetiva das chaves. A partir deste momento, serão apurados todos os débitos locatícios, valores que serão cobrados no ato da rescisão. Se houver falta de pagamento, os débitos serão encaminhados ao Departamento de Cobrança. Vale ressaltar que, caso o imóvel locado esteja situado em condomínio, o(a) locatário(a) terá direito ao ressarcimento do fundo de reserva no ato da rescisão.

Fundo de reserva e despesas extraordinárias de condomínio

São deveres do(a) proprietário(a) pagar as despesas extraordinárias e de fundo de reserva, se o imóvel estiver sujeito a regime jurídico condominial, conforme artigo 22, inciso X e parágrafo único da Lei Federal nº 824/91, desde logo autorizando que tais verbas sejam deduzidas dos valores pagos pela administradora, caso sejam pagos pelo(a) locatário(a) e então descontados dos aluguéis ou ressarcidos ao(à) locatário(a).

Como procedimento interno, a imobiliária, mediante a prévia autorização do(a) locador(a), define que os possíveis valores referentes ao fundo de reserva (condomínio) sejam descontados do valor final da rescisão. Nos casos em que o valor da rescisão for inferior ao do fundo de reserva, a administradora vai orientar o(a) locador(a) sobre os acertos futuros, mediante depósito bancário.

Assessoria jurídica despejo e revisional

Caso o(a) proprietário(a) deseje promover a Ação de Despejo do imóvel para uso próprio, de ascendente, descendente ou outros parentes, deverá contratar advogados e custear a ação, certo de que neste caso específico nenhuma obrigação terá a administradora. Nossa equipe está sempre à disposição para atender você.

Cidade Jardim

Av. dos Operários 587 - Cidade Jardim - Piracicaba 19 3372.5000 Whatsapp 19 99993.3180