

MANUAL DO *Locatário*

JFC Imobiliária



ESTE MANUAL

foi desenvolvido pela **JFC Imobiliária** e contém orientações para esclarecer possíveis dúvidas a respeito de locação baseadas na **Lei do Inquilinato** e no seu Contrato de Locação.

Para eventuais dúvidas, guarde os contatos da JFC Imobiliária



Departamento Financeiro

financeiro01@jfcimobiliaria.com.br



Departamento Manutenção e Contestação

manutencao01@jfcimobiliaria.com.br



Departamento de Rescisão

rescisao01@jfcimobiliaria.com.br



Dúvidas Relacionadas a Contratos

administrativo01@jfcimobiliaria.com.br



Dúvidas Gerais

contato@jfcimobiliaria.com.br

HORÁRIOS DE ATENDIMENTO



Departamento Administrativo:

Segunda-feira à Sexta-feira das 08:30h às 18:00h
e Sábados das 08:00 às 12:00



Departamento Financeiro:

Segunda-feira à Sexta-feira das 08:30h às 18:00h

TELEFONES PARA CONTATO



(16) **3877-7030**



(16) **99771-3800**



SEJA Bem-vindo(a)

Prezado(a) Cliente,
É uma grande satisfação tê-lo(a) conosco!

A **JFC Imobiliária**, com o intuito em desenvolver uma administração transparente e com excelência, elaborou o Manual do Locatário para que sejam expostos tanto os processos normativos, como também as situações que ocorrem no dia a dia de uma locação residencial ou comercial.

Este manual baseia-se na Lei do Inquilinato e no próprio Contrato de Locação da JFC Imobiliária.

Desejamos que a sua experiência seja repleta de satisfação!



Orientações BÁSICAS

Acesso ao site

Clique aqui para acessar 

- ✓ Acessar Área do Cliente;



- ✓ Informar o seu CPF na área de identificação correta, sendo Inquilino ou Proprietário;

Identificação [Crie sua senha agora!](#)

Para acessar, por favor, preencha os campos abaixo:

Inquilino	Proprietário
CPF / CNPJ: * Somente número	CPF / CNPJ: * Somente número
Senha:	Senha:
*Não tem senha? Crie sua senha aqui.	*Não tem senha? Crie sua senha aqui.
Entrar	Entrar

Esqueceu sua senha?
Receba sua senha por E-mail.

- ✓ Caso seja seu 1º acesso, informe seu CPF e clique em "Não tem senha? Crie sua senha aqui";
- ✓ Uma senha será criada pelo sistema e será enviada para seu e-mail cadastrado junto à JFC Imobiliária;
- ✓ Voltar a tela de acesso e refazer o login com a senha fornecida;
- ✓ Caso queira, você poderá alterar a senha fornecida pelo sistema e fazer a sua própria.



Recebimento das chaves e mudança

- ✓ No momento do Recebimento das Chaves, a JFC Imobiliária **solicitará junto à administradora do condomínio** a Autorização de Mudança, que deverá ser apresentada ao zelador, síndico ou administradora do condomínio.
- ✓ O(a) locatário(a) deverá verificar com o síndico os dias e horários permitidos para a Mudança de Entrada pelo edifício/condomínio.
- ✓ **Orientamos que verifiquem junto ao Edifício/Condomínio/Administradora se será necessária uma autorização** da TRANSERP para o estacionamento do caminhão de mudança.
- ✓ Esta autorização deverá ser providenciada pelo(a) Locatário(a) ou pela empresa que for responsável pela mudança através do telefone (16) 3934-9500.





Ocupação do imóvel

Ao realizar a ocupação do imóvel, recomendamos que o(a) Locatário(a) realize os seguintes procedimentos:

- ✓ Efetuar a troca dos segredos das fechaduras de acesso ao imóvel;
- ✓ Abrir os registros d'água e ligamento da chave geral de energia;
- ✓ Verificar se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma dos seus aparelhos eletroeletrônicos. A voltagem de Ribeirão Preto é de 110V;
- ✓ Testar as tomadas, descargas, fechaduras, torneiras, chuveiros e se houver algum problema, relatar ao departamento de manutenção da JFC Imobiliária;
- ✓ Caso a locação seja para imóveis em edifícios ou condomínios, informe-se sobre os horários da colocação dos lixos, bem como qual o procedimento para descarte dos lixos recicláveis.



Ligação de energia - CPFL

- ✓ É de responsabilidade exclusiva do(a) Locatário(a) a solicitação de ligação da energia do imóvel. Para tanto, deverá dirigir-se até a CPFL na **Avenida Cavalheiro Paschoal Innechi nº 888**, junto **com o Contrato de Locação devidamente assinado e os documentos pessoais**.
- ✓ Caso prefira, o atendimento por telefone se dá através do **0800 010 10 10** ou pelo **WhatsApp 19 99908-8888**. **Deverá ser informado o código de sua U.C. - Unidade de Consumo.**
- ✓ A CPFL realiza ligações de energia em **até 02 (dois) dias úteis** em horário comercial a contar da data de validação do pedido que é feito por meio dos canais acima.
- ✓ O(a) Locatário(a) deverá garantir o acesso dos técnicos da CPFL ao quadro de energia do imóvel. No caso de prédios sem porteiro ou casas com portão fechado, é de responsabilidade do(a) Locatário(a) estar presente ou então providenciar o acesso aos funcionários da CPFL para que sejam realizadas as ligações de energia do imóvel.
- ✓ A transferência das contas futuras é de responsabilidade do(a) Locatário(a) e deverá ser solicitada no ato do pedido de ligação de sua energia.



Gás

- ✓ É de responsabilidade do(a) Locatário(a) a solicitação de ligação de gás no imóvel.
- ✓ Para tanto, deverá dirigir-se até a empresa responsável pelo fornecimento ao edifício/condomínio solicitando a ligação ou a transferência da conta para seu nome, caso o gás já esteja ligado no imóvel.



Água – SAERP

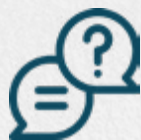
- ✓ É de responsabilidade exclusiva do(a) Locatário(a) a solicitação de ligação d'água no imóvel. Para tanto, deverá dirigir-se ao SAERP responsável pelo fornecimento d'água, solicitando a ligação ou a transferência da conta para seu nome.

Laudo de vistoria de ENTRADA DO IMÓVEL

- ✓ O Laudo de Vistoria de Entrada, documento que detalha as condições em que o imóvel se encontra, bem como os seus acessórios, é entregue ao(a) Locatário(a) junto ao Contrato de Locação.
- ✓ Ao final da locação, um novo Laudo de Vistoria será realizado, sendo este chamado de Laudo de Vistoria de Saída.
- ✓ O imóvel deverá se encontrar nas mesmas condições ou melhores das descritas no laudo inicial.
- ✓ **Caso haja contestações, o(a) Locatário(a) tem o prazo de 07 (sete) dias corridos a contar da data da retirada definitiva das chaves para contestar por escrito a vistoria, anexando as fotos pertinentes.**
- ✓ Não é necessário fazer o reforço dos defeitos que já foram apontados na própria Vistoria de Entrada.

Esta contestação deverá ser enviada por e-mail para
manutencao01@jfcimobiliaria.com.br





Dúvidas frequentes quanto à vistoria de entrada

O que é uma contestação de vistoria?

São as divergências encontradas por você ao analisar a Vistoria de Entrada elaborada pela JFC Imobiliária.

Toda vistoria deve ser contestada?

Não, caso não haja nenhuma inconformidade com a Vistoria de Entrada você não precisa contestar nada para a JFC Imobiliária.

Por que a vistoria deve ser contestada por escrito?

Para segurança do(a) Locatário(a), do(a) Locador(a) e da JFC Imobiliária, a vistoria impressa constitui prova que poderá ser analisada em qualquer momento.

Por que existe a contestação?

Pode acontecer do vistoriador passar despercebido por alguns detalhes e que você, no dia a dia do uso, perceba.



IMPORTANTE!

Não confunda **CONTESTAÇÃO** com **SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO/SERVIÇOS**.

CONTESTAÇÃO

Situações com as quais o(a) Locatário(a) não concorda ou acredita estar em desacordo com o Laudo de Vistoria (descrição do imóvel).

VS

SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO/SERVIÇOS

Tudo o que precisa ser reparado no imóvel, sendo requerido separadamente independente de contestação.



Durante a locação

- ✓ Desde que previamente agendado, o(a) Locador(a) poderá vistoriar o imóvel locado para observar os aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações e outros.



Manutenção e reparos

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

O(a) Locador(a) 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 do(a) Locatário(a).

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 destes reparos é de inteira responsabilidade e pagamento do(a) Locatário(a).

Veja alguns exemplos de manutenção que são de responsabilidade do(a) Locatário(a):

- ✓ Manutenção das torneiras, registros, válvulas etc.;
- ✓ Vazamento na hidra ou na descarga, sifões, (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiros), torneiras em geral;
- ✓ Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras;
- ✓ Manutenção de cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- ✓ Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- ✓ Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;
- ✓ Manutenção de aquecedores;
- ✓ Reparos em portões, interfonos e alarmes;
- ✓ Conserto de pintura e piso;
- ✓ Conserto dos acessórios quebrados durante o uso do imóvel;

- ✓ Pisos de Madeira: Conforme recomendação das empresas que instalam pisos de madeira, a limpeza deverá ser realizada apenas com panos umedecidos. Não se deve utilizar ceras, verniz ou qualquer tipo de produto que forme película para evitar perder a garantia e características do piso;
- ✓ Não se deve jogar água na área interna dos imóveis, isto trará problemas como estufamento de batentes de portas, portas, rodapés de madeira, estufamento nos acabamentos e outros;
- ✓ Piscinas são diferenciais nos imóveis e não podem deixar de receber manutenções mesmo em épocas de temperaturas mais baixas sob risco de danos permanentes. Não podem ficar com pouca ou nenhuma água pois pode haver ressecamento, trincas, deformação e rachaduras.

IMPORTANTE!

Caso possua cachorro de grande porte no quintal, é obrigatório a pintura dos muros e paredes externas, bem como repor a grama quando for necessário.

O(a) Locatário(a) deve cuidar do imóvel como se fosse seu.

Caso surja qualquer problema, o(a) Locatário(a) deverá comunicar por escrito para a JFC Imobiliária. Desta forma, demonstra que tomou cuidado em levar o fato ao conhecimento do(a) Locador(a) imediatamente, evitando que os problemas se agravem e que o(a) Locatário(a) seja responsabilizado(a) por negligência.

A responsabilidade pela solução de problemas pode ser do(a) Locador(a) ou do (a) Locatário(a), mas será inteiramente do(a) Locatário(a) se decorrerem do mau uso da propriedade.

Esta comunicação deverá ser protocolada na JFC
Imobiliária através do e-mail
manutencao01@jfcimobiliaria.com.br



Benfeitorias

ATENÇÃO!

- ✓ Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a JFC Imobiliária, **solicitando prévia autorização** do(a) Locador(a);
- ✓ Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual;
- ✓ As benfeitorias dependem da autorização por escrito do(a) Locador(a) e não da JFC Imobiliária;
- ✓ As benfeitorias não serão restituídas pelo(a) Locador(a) ao final da locação, salvo as previstas e acordadas em contrato;
- ✓ As condições do imóvel no momento do Laudo da Vistoria de Entrada é a condição que o imóvel se encontra no início da locação e aceito entre as partes, salvo firmado contrário em contrato.

BENFEITORIAS ÚTEIS

São obras executadas num imóvel para melhorá-lo, aumentando ou facilitando o seu uso. Essas obras não são necessárias, mas aumentam a qualidade do imóvel. O(a) Locador(a) não tem a obrigação em aceitá-las. Em alguns casos, o(a) Locador(a) pode até aceitar, porém o pagamento fica a cargo do(a) Locatário(a) sem direito a restituições.

Exemplos:

- ✓ Box nos banheiros;
- ✓ Instalação de fechaduras extras;
- ✓ Grades, alarmes e outros.

BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

São as obras feitas no imóvel para conservá-lo, evitando sua deterioração e, nestes casos, geralmente o(a) Locador(a) é obrigado a realizá-las e pagar por elas.

Exemplos:

- ✓ Reforço de fundação;
- ✓ Substituição de vigamento apodrecidos nos telhados;
- ✓ Vazamento interno dos encanamentos.

BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS

São as obras feitas para embelezar o imóvel, mas que não aumentam o seu uso habitual e não poderão ser indenizadas pelo(a) Locador(a), as quais poderão ser retiradas pelo(a) Locatário(a) na rescisão contratual, contanto que não afetem a estrutura do imóvel.

Exemplos:

- ✓ Alteração na pintura da fachada;
- ✓ Instalação de divisórias;
- ✓ Instalação de placas de outdoor.

IMPORTANTE!

Essas obras não necessitam de autorização prévia do(a) Locador(a). Lembre-se que o imóvel deverá ser entregue nas mesmas condições do início da locação, ou seja, caso você tenha aberto uma parede como exemplo, você deverá refazê-la novamente caso não tenha tido a autorização pelo(a) Locador(a) ou caso a autorização tenha sido na condição de reconstruí-la posteriormente.

Aluguel

O pagamento do aluguel deve ser efetuado através de boleto bancário, **que é enviado por e-mail.**

O(a) Locatário(a) deverá incluir em sua agenda de contato o endereço de e-mail **conta0001@sistemafantastiko.com.br** como remetente confiável, pois este é o endereço eletrônico da conta de emissão dos boletos. Sendo feito este procedimento os envios dos boletos não cairão na caixa de SPAM ou Lixo Eletrônico.



É importante que o(a) Locatário(a) confira o boleto de pagamento de aluguel assim que o receba e não somente no dia do pagamento, pois, devido às normas do Banco Central, todos os boletos são registrados no sistema bancário a partir de sua geração, o que impossibilita que a JFC Imobiliária faça qualquer alteração no título após a sua emissão/registro, especialmente no dia do vencimento.

O boleto pode ser pago em qualquer agência bancária ou lotérica até a data do vencimento.

Caso o boleto vença em finais de semana ou feriado, você poderá realizar o pagamento no primeiro dia útil subsequente após o vencimento.

Caso não receba o boleto em até 05 (cinco) dias antes do vencimento, favor baixar a 2ª via na Área do Cliente junto ao site da JFC Imobiliária ou então entrar em contato com nosso setor administrativo através do telefone (16) 3877-7030 com antecedência. O não recebimento do boleto não implica liberação de multa, tendo em vista o prazo de vencimento e forma de pagamento estipulado em contrato.

IMPORTANTE!

A JFC Imobiliária não tem autonomia e poder de decisão para retirar multas e juros dos boletos que não foram pagos em dia.

A JFC Imobiliária não recebe pagamentos de aluguéis em espécie ou em cheques.

PROIBIÇÕES

- ✓ Alterar o valor do boleto;
- ✓ Prorrogar o título;
- ✓ Pagamento com cheques;
- ✓ Depósitos em conta corrente da JFC Imobiliária;
- ✓ Transferências bancárias/PIX;
- ✓ Pagamentos em dinheiro direto na JFC Imobiliária.



Inadimplência

- ✓ Em caso de atraso no pagamento do aluguel, o fiador será avisado e o valor devido será acrescido dos encargos moratórios previstos no Contrato de Locação.
- ✓ **Caso o atraso no pagamento ultrapasse 15 dias, a cobrança será encaminhada ao departamento jurídico, passando a incidir honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o débito se a cobrança for extrajudicial e 20% (vinte por cento) caso seja judicial.**
- ✓ Vencendo o 2º mês de aluguel em atraso, será efetivada a ação de despejo cumulada com a cobrança, com incidência de multa contratual de 03 (três) vezes o valor do aluguel, honorários advocatícios e custas processuais.



Taxa

- ✓ Taxas como IPTU, condomínio, seguro incêndio, seguro fiança e garantias locatícias são de inteira responsabilidades do(a) Locatário(a) e poderão estar inclusas no boleto de pagamento do aluguel, de acordo com a modalidade do Contrato de Locação firmado.

IMPORTANTE!

O 1º boleto de pagamento de aluguel poderá computar proporcionalmente os dias restantes até o final do mês.

TAXA DE CONDOMÍNIO

As taxas de condomínio são encaminhadas diretamente pela administradora do condomínio à caixa de correspondência do imóvel locado ou no e-mail do(a) Locatário(a).

Caso ocorra algum problema, o(a) Locatário(a) deverá procurar diretamente a administradora do condomínio para procurar as soluções cabíveis, evitando assim o atraso no pagamento e cobrança de multas e juros.

Caso o 1º mês de aluguel seja proporcional, o condomínio também será cobrado proporcionalmente.

IMPORTANTE!

Para obter o reembolso de despesas extraordinárias (fundo de reserva, fundo de obras, etc.) pagas diretamente ao condomínio, o(a) Locatário(a) deverá entregar o comprovante de pagamento pessoalmente ou por email, no endereço **financeiro01@jfcimobiliaria.com.br**, para que o valor seja creditado no próximo recibo de aluguel.

Por despesas extraordinárias de condomínio entende-se aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício/condomínio, especialmente:

- ✓ Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- ✓ Pintura de fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- ✓ Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício/condomínio;
- ✓ Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados ocorridas em data anterior ao início da locação;
- ✓ Instalação de equipamentos de segurança e incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- ✓ Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- ✓ Constituição do Fundo de Reserva.

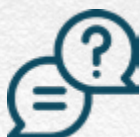
IMPORTANTE!

A JFC Imobiliária não possui gerência sobre a administração do condomínio, devendo o(a) Locatário(a) se informar sobre as decisões em assembleias que possam impactar o imóvel e/ou despesas extraordinárias lançadas no boleto condominial.



Reajuste

- ✓ Anualmente o seu aluguel será reajustado pelo índice que constar no Contrato de Locação. Geralmente a JFC Imobiliária utiliza o IGPM, Índice Geral de Preços – Mercado, calculado pela FGV, Fundação Getúlio Vargas.
- ✓ Em casos que houver deflação do IGPM, a jurisprudência, de forma pacífica, entende que essa não se aplica no reajuste do valor locatício.
- ✓ O STJ (Superior Tribunal de Justiça) pacificou o entendimento que as variações negativas dos indexadores, havidas no intervalo projetado para a correção da obrigação, devem ser computadas, contudo, não ao ponto de enquadrarem uma redução no valor nominal da obrigação.
- ✓ Dessa forma, os aluguéis, bem como outras obrigações que tenham variações pelos indexadores, permanecem com os seus valores íntegros, sem a necessidade de serem deflacionados.



Dúvidas frequentes quanto ao Aluguel

Posso solicitar o boleto de cobrança para outro email?

Sim, basta informar por escrito o novo endereço eletrônico através do e-mail **financeiro01@jfcimobiliaria.com.br**. A cobrança irá para apenas 01 (um) endereço eletrônico.

Vou viajar, como faço para pagar o aluguel?

Você pode solicitar uma via antecipada do boleto por e-mail ou solicitar que seja remetido o boleto antes da sua viagem.

Que outras taxas podem estar inclusas no boleto de aluguel?

As taxas variam de acordo com o Contrato de Locação celebrado. As principais são o IPTU, condomínio, seguro incêndio, seguro fiança e outros contratados.

Estou com dúvidas com relação ao valor do IPTU do imóvel que loco. O que devo fazer?

Solicite o número do índice cadastral e consulte o valor na Prefeitura Municipal. A JFC Imobiliária poderá fornecer uma via.

Posso pagar o IPTU à vista?

Sim, basta solicitar com o mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência ao vencimento da Cota Única, por e-mail para **financeiro01@jfcimobiliaria.com.br** para ser fornecido o valor. Atenção, o pagamento deverá ser efetuado até a data prevista pela Prefeitura Municipal.

Recebi o carnê do IPTU pelo correio, o que faço?

Entre em contato com a JFC Imobiliária para que possamos retirá-lo.

O que acontece com os fiadores no caso de inadimplência?

No ato da assinatura do Contrato de Locação, os fiadores assumem a condição de responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações previstas no Contrato de Locação e serão acionados extrajudicialmente e, se for necessário e conforme cabe a Lei, também judicialmente. **Os fiadores respondem solidariamente e, como principais devedores, por todas as obrigações assumidas pelo(a)s Locatário(a)s, renunciando ao benefício de ordem e a exoneração da fiança.**

Rescisão contratual

ENTREGA DO IMÓVEL

Ao final da vigência do contrato, caso não haja interesse na renovação da locação ou a qualquer tempo, ficando ciente da multa rescisória, o(a) Locatário(a) deverá comunicar por escrito sobre a desocupação do imóvel com 30 (trinta) dias de antecedência e encaminhar para **rescisao01@jfcimobiliaria.com.br**.

O imóvel precisa ser entregue conforme Vistoria Inicial de Locação. Caso tenha sido realizada qualquer alteração no imóvel sem a autorização do(a) Locador(a), ou sem que houvesse prévio combinado entre as partes, será necessário devolver o imóvel nas mesmas condições da vistoria de entrada.

Será necessário apresentar quitação do débito condominial até a presente data da posse das chaves (documento retirado junto à administradora do condomínio) e apresentar as 03 últimas contas de CPFL quitadas*. O desligamento será solicitado após a finalização do processo de locação.

***caso o consumo de gás for à parte, solicitar desligamento e quitação de débitos.**



A Vistoria de Saída será agendada pela imobiliária, podendo ser acompanhada mediante agendamento com 03 (três) dias de antecedência, ou as chaves entregues na JFC. Lembre-se que a locação se manterá ativa e correrá até a data em que for findado o processo, mesmo estando em Vistoria de Saída, ou que os(a) Locatário(a)(s) estejam na posse das chaves para qualquer necessidade referente a presente rescisão contratual.



Comunicado de desocupação

O(a) Locatário(a) deverá comunicar a JFC Imobiliária, mediante Aviso Prévio de Desocupação por escrito, da intenção em não continuar o Contrato de Locação com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência (Artigo 6º da Lei 8.245/91 – Lei do Inquilinato). E-mail para envio da Comunicação de Desocupação é **rescisao01@jfcimobiliaria.com.br**

AVISO PRÉVIO DE DESOCUPAÇÃO

O Aviso Prévio de Desocupação deverá ser assinado e entregue diretamente a JFC Imobiliária com confirmação de recebimento através do e-mail **rescisao01@jfcimobiliaria.com.br**

PRAZO AVISO PRÉVIO DE DESOCUPAÇÃO

O Aviso Prévio de Desocupação é válido somente para os 30 (trinta) dias antecedentes a desocupação. Caso queira desocupar em um período superior a 30 dias, faz-se necessário novo envio de aviso prévio de desocupação.



Agendamento da **vistoria de saída**

A Vistoria de Saída será agendada pela JFC Imobiliária após a entrega das chaves com todos os documentos necessários. O imóvel deverá estar totalmente desocupado, limpo e em ordem, conforme Vistoria de Entrada.

Caso a Vistoria de Saída seja reprovada e/ou tenha necessidade de uma nova vistoria, haverá incidência da Taxa de Revistoria no valor de R\$ 150,00 (Cento e cinquenta reais).

IMPORTANTE!

Vistorias de Saídas não serão agendadas antes da Entrega das Chaves na JFC Imobiliária. O imóvel não será vistoriado se ainda estiver em processo de mudança. Caso o vistoriador tenha se deslocado até o local, será considerado uma vistoria e, no novo agendamento, incidirá a Taxa de Revistoria de R\$ 150,00 (Cento e cinquenta reais).

O imóvel deverá ser entregue conforme a Vistoria de Entrada. Se a pintura era nova quando locou o imóvel, deverá ser entregue pintado com o mesmo padrão de cores. Deverá ser encaminhado para a JFC Imobiliária os comprovantes de que todas as contas estão adimplidas.



Condições para a **entrega do imóvel**

A condição para que o imóvel seja entregue – e suas responsabilidades com o aluguel e encargos cessem – é de que o imóvel esteja exatamente na condição do início da locação, tanto fisicamente como em relação a todas as contas de consumo, impostos, taxas, condomínios e outros. Se encontradas irregularidades no imóvel na Vistoria Final, o inquilino não poderá entregar as chaves. Neste caso, o aluguel e encargos continuarão a correr por sua conta até que o imóvel esteja de acordo com a Vistoria de Entrada.



Mudança de titularidade da energia - CPFL

Antes da devolução das chaves, o(a) Locatário(a) deverá se dirigir a CPFL e efetuar a mudança de titularidade de volta para o nome do(a) Locador(a). Caso contrário, correrá por sua conta e risco a possibilidade de ter seu nome negativado em virtude de inadimplência de novo(a) Locatário(a) ou do(a) Locador(a), ficando a JFC Imobiliária isenta de qualquer responsabilidade em se concretizando esta hipótese.



Mudança de titularidade da água - SAERP

O(a) Locatário(a) deverá adotar o mesmo procedimento do item anterior que fala sobre a CPFL.



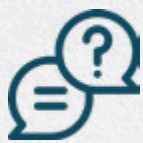
Manutenções extras

O(a) Locatário(a) deverá guardar e devolver todas as notas fiscais dos serviços de manutenção realizados durante o período da locação, tais como ar-condicionado, motor da piscina, aquecedor a gás e outros. Caso o(a) Locatário(a) não entregue tais notas fiscais para a JFC Imobiliária, será considerado que o mesmo não efetuou as manutenções devidas, ficando responsável pelos danos que ocorrerem nos bens, desde que estes danos sejam em virtude da falta de manutenção.



Pagamento

O acerto final de aluguel e taxas proporcionais é feito na JFC Imobiliária.



Dúvidas frequentes quanto a rescisão contratual - entrega do imóvel

Posso enviar outra pessoa para acompanhar a Vistoria Final?

Sim, desde que autorizada expressamente e por escrito pelo(a) Locatário(a). Vale ressaltar: o(a) Locatário(a) não irá poder alegar desconhecimento por não ter participado da Vistoria Final.

É necessário que eu vá na rescisão final na JFC Imobiliária?

Sim, para que sejam apresentados todos os documentos solicitados, bem como assinar a Rescisão Contratual com o Termo de Devolução de Chaves. Apenas nesse momento considera-se rescindido o Contrato de Locação, cessando todas as obrigações relacionadas.

O prazo da fiança locatícia é até a entrega das chaves ou até o final do prazo do Contrato de Locação?

A fiança locatícia, mesmo após a vigência do Código Civil, consoante artigo 2.036 do Ato das Disposições Transitórias, continuou a ser regida pelo artigo 39 da Lei 8.245/91 – Lei do Inquilinato, que é a sua legislação especial. Desta forma, o Contrato de Fiança Locatícia deverá ter a vigência, obrigatoriamente, até a efetiva Entrega das Chaves pelo(a) Locatário(a) ao(a) Locador(a).

Por que é o(a) Locatário(a) que deve providenciar a transferência da titularidade e solicitar o consumo final das contas de energia, água e condomínio, e não a JFC Imobiliária?

Porque a responsabilidade pelos pagamentos de tais débitos é do(a) Locatário(a) e as quitações são indispensáveis para a rescisão da locação. Por outro lado, traz a segurança e certeza de que as contas estão quitadas, evitando cobranças futuras por engano.



Multa contratual

A Multa Contratual poderá incidir por diversos motivos previstos no Contrato de Locação, sendo a mais comum pela desocupação antes do vencimento do contrato.

FORMA DO CÁLCULO DA MULTA CONTRATUAL

$$\{[(\text{Valor do Aluguel} \times 3) / \text{Prazo do Contrato}] \times \text{Número de meses que faltam para completar o prazo firmado em contrato}\}$$

LIBERAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL

O(a) Locatário(a) ficará dispensado da Multa Contratual se a devolução do imóvel decorrer de transferência de emprego pelo seu empregador, sendo este público ou privado.

Deve-se notificar por escrito o(a) Locador(a) com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, com a apresentação da Carta de Transferência fornecida pela empresa empregadora.

Estando o Contrato de Locação vencido e prorrogado por tempo indeterminado, ficará isento da Multa Contratual, mediante a entrega do Aviso Prévio de Desocupação ao(a) Locador(a) com antecedência de 30 (trinta) dias.

A falta do Aviso Prévio de Desocupação, sujeita o(a) Locatário(a) ao pagamento de 01 (um) mês de aluguel, mais encargos (Artigo 6º da Lei 8.245/91 – Lei do Inquilinato).

Venda do imóvel

LOCADO

O(a) Locador(a) poderá vender o imóvel locado a qualquer momento, mas para isso, o(a) Locatário(a) terá a preferência de compra em igualdade de condições.

O(a) Locador(a) dará ao(a) Locatário(a) o direito de preferência, mediante a comunicação por escrito e protocolada com todas as condições do negócio. O direito de preferência caducará se o(a) Locatário(a) não o exercer no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação.

IMPORTANTE!

O(a) Locatário(a) deverá permitir a visita ao imóvel por prováveis interessados, conforme cláusula contratual, em horário comercial e em datas previamente marcadas.

Muitas vezes a venda é executada por conta de outras imobiliárias, porém os seus direitos são os mesmos.

Fique atento às falsas abordagens de venda. Em caso de dúvidas, ligue imediatamente para a JFC Imobiliária pelo fone (16) 3877-7030.





Acordo de valores do aluguel

LOCAÇÕES COMERCIAIS

Quando vencido o prazo contrato inicialmente para as locações comerciais, o(a) Locador(a) poderá solicitar uma revisão do valor do aluguel do imóvel. Caso não haja acordo, o(a) Locador(a) poderá pedir a desocupação do imóvel sem motivo algum (denúncia vazia). Os valores para acordos sempre dependerão de negociação entre as partes e terão como base valores atualizados de mercado.



IMPORTANTE!

Revisão de aluguel e correção monetária não são a mesma ação.

LOCAÇÕES RESIDENCIAIS

Para os contratos residenciais, o(a) Locador(a) poderá solicitar a revisão do aluguel quando vencido o prazo inicialmente contratado, podendo pedir a desocupação do imóvel sem motivo algum (denúncia vazia) caso não haja acordo.

Em locações por 12 (doze) meses, o(a) Locador(a) poderá solicitar a retomada do imóvel para uso próprio ou de ascendentes e descendentes.



A Lei 8.245/91 – Lei do Inquilinato prevê várias modalidades de garantias locatícias, sendo as que utilizamos na JFC Imobiliária:

SEGURO FIANÇA

Uma forma excelente de garantir a locação é a contratação do Seguro Fiança. Não é necessário fiador e é a modalidade mais ágil para a contratação da locação.

A seguradora somente aprova a contratação do Seguro Fiança mediante aprovação do cadastro do(a) Locatário(a).

TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO

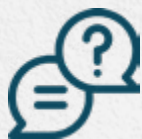
É a compra de um Título de Capitalização no valor aproximadamente 10 (dez) aluguéis mensais e encargos e que ficará depositado e vinculado ao Contrato de Locação até a entrega das chaves.

FIANÇA DE PESSOA FÍSICA (AVALISTA)

Pessoas responsáveis por saldar toda e qualquer dívida que possa ocorrer durante a locação e não paga pelo(a) Locatário(a).

CAUÇÃO DE IMÓVEL

O(a) Locatário(a) poderá oferecer um imóvel quitado como garantida de sua locação. Esse procedimento passa pelo Registro de Imóvel e tem o custo semelhante ao de uma escritura.



Dúvidas frequentes sobre garantias locatícias

Posso substituir meu fiador?

Sim, desde que apresente um novo cadastro com condições de prestar a fiança em relação ao imóvel locado. A fiança só será substituída após a aprovação do cadastro e da assinatura de um Termo Aditivo Contratual e mediante autorização do(a) Locador(a).

Posso substituir uma modalidade de garantia por outra?

Sim, a qualquer momento desde que sejam atendidas as exigências da JFC Imobiliária.

É possível locar um imóvel sem oferecer alguma garantia?

Não.

Em quanto tempo a JFC Imobiliária comunica meus fiadores em caso de atraso de pagamento de aluguel ou atraso de pagamento de condomínio?

Estando o pagamento em aberto, a qualquer momento.

Por quanto tempo os fiadores respondem por avaliar minha locação?

Até a entrega definitiva das chaves e desde que todos os débitos estejam quitados, conforme artigo 39 da Lei 8.245/91 – Lei do Inquilinato.

Disposições

FINAIS

Estas instruções objetivam uma locação tranquila e uma comunicação aberta. Sendo assim, mantemos em harmonia a relação mantida entre você, Locatário (a), e o(a) Locador(a), através da JFC Imobiliária, em razão da qual solicitamos sua colaboração.

Esperamos que suas expectativas sejam correspondidas e colocamos nossa carteira de imóveis à sua disposição para futuras locações ou compra.

Este documento tem como objetivo sanar a grande maioria das dúvidas enfrentadas pelos inquilinos nos diversos períodos que compreendem a locação, mas estamos sempre abertos a uma boa conversa.

Estaremos sempre atualizando e melhorando este Manual do Locatário. Portanto, quando surgir alguma dúvida em qualquer momento da sua locação, não deixe de consultar este manual.

Caso sua dúvida surja após o horário de atendimento, a consulta desse manual é a forma de elucidar com mais rapidez. Contudo, nem todas as situações estão contempladas no manual e algumas delas podem não ter ficado claro para todos.

Caso haja dúvidas, envie seus questionamentos para **contato@jfcimobiliaria.com.br** que seu e-mail será respondido o mais rápido possível.

Cordialmente,

Equipe JFC Imobiliária

