

MANUAL

PROPRIETÁRIO

Manual com as principais informações e situações de locação referente ao seu imóvel.



www.cidadesimobiliaria.com.br



Índice

03....	APRESENTAÇÃO.....
04....	NOSSA HISTÓRIA.....
05....	ATENDIMENTO.....
06....	PROCEDIMENTOS DE LOCAÇÃO.....
07.....	% TAXAS.....
08.....	% TAXAS.....
09.....	ENCARGOS.....
10.....	ENCARGOS.....
11.....	REAJUSTE DA LOCAÇÃO.....
12.....	CONTRATOS.....
13.....	ASSESSORIA JURÍDICA.....
14.....	DESGASTE DO IMÓVEL.....
15.....	MANUTENÇÃO.....
16.....	MANUTENÇÃO.....
17.....	RESCISÃO CONTRATUAL E ATRASOS...
18.....	DESOCUPAÇÃO E VISTORIA.....
19.....	DESOCUPAÇÃO E VISTORIA.....
20.....	VENDA DO IMÓVEL LOCADO.....
21.....	DEVERES DO PROPRIETÁRIO.....
22.....	ÁREA DO CLIENTE.....

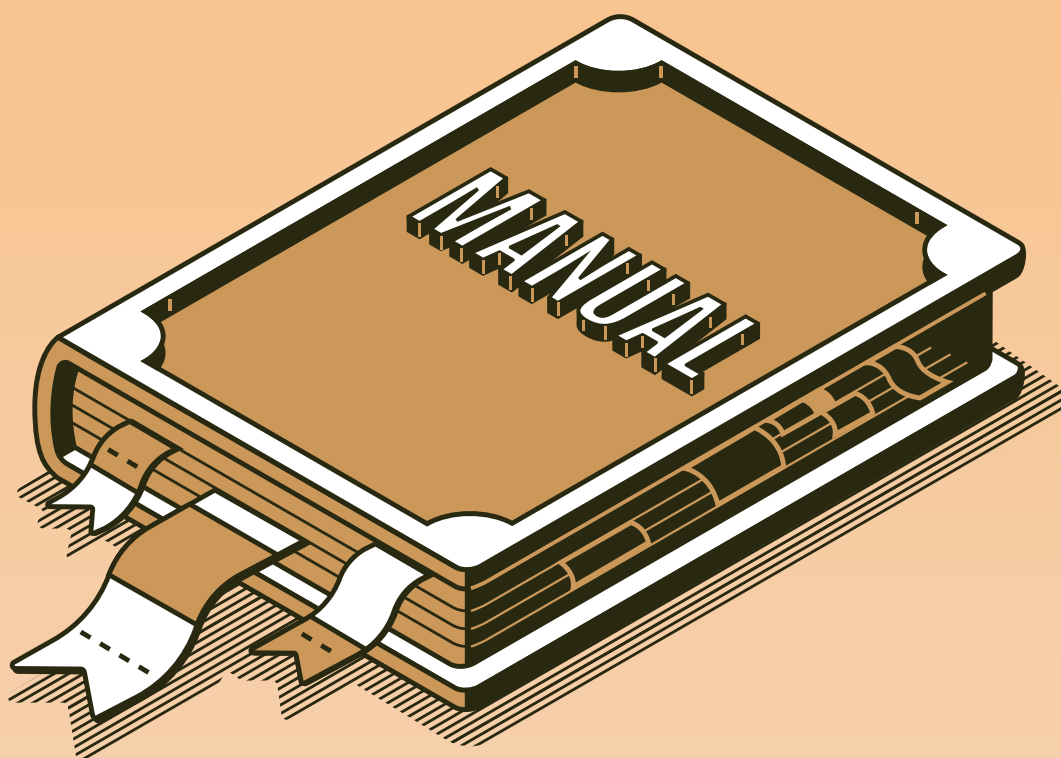
Bem-vindo

É com grande satisfação que lhe damos boas vindas a Cidades Imobiliária.

Primeiramente, agradecemos a sua confiança em nossa empresa e esperamos corresponder as suas expectativas.

Estamos contentes por poder administrar o seu imóvel e para que o início desta parceria seja sempre transparente, apresentamos este manual. Aqui você encontrará informações básicas mas essenciais para facilitar o entedimento dos procedimentos adotados em nossa empresa.

Eventualmente o seu imóvel sendo alugado, você também estará recebendo nosso Contrato de Prestação de Serviços de Administração. Havendo alguma dúvida não hesite em nos contatar, agradecemos mais uma vez a sua confiança.



Nossa História

Somos uma imobiliária situada em Florianópolis - Santa Catarina há 19 anos no mercado imobiliário da região, oferecemos serviços na área de vendas e aluguel de imóveis.

Temos 3 grandes pilares:

- 1. Oferecer um atendimento de forma ágil e seguro digitalmente, buscando a satisfação dos nossos clientes;**
- 2. Ser um prestador de serviços personalizado de referência tecnológica no mercado imobiliário;**
- 3. Ter como valores integridade, ética, solidariedade e eficiência.**

Mais que concretizar sonhos e ajudar a realizar projetos de vida, procuramos criar um vínculo de respeito e transparência com nossos clientes, firmando assim nossa marca, **CIDADES IMOBILIÁRIA**.



Atendimento

Rua Secundino Peixoto, 89 - Estreito, Florianópolis - SC, 88075-080
Horário: segundas às sextas-feiras 08:30h às 12:00h, 14:00h às 18:00h.
Sábados plantão locação: 08:30 às 13:00h.

LOCAÇÃO

WhatsApp: (48) 99172-9993 / 9634-0375
E-mail: locacao@cidadessimobiliaria.com.br

ADMINISTRATIVO & FINANCEIRO

WhatsApp: (48) 99672-0400
E-mail: administrativo@cidadessimobiliaria.com.br
E-mail: financeiro@cidadessimobiliaria.com.br

MANUTENÇÃO

WhatsApp: (48) 99634-0899
E-mail: manutencao@cidadessimobiliaria.com.br

VISTORIA

WhatsApp: (48) 99634-0899
E-mail: vistoria@cidadessimobiliaria.com.br

CENTRAL ATENDIMENTO

Telefone: (48) 3330-1600
E-mail: central@cidadessimobiliaria.com.br
www.cidadessimobiliaria.com.br

Procedimentos de Locação

Disponibilizando o seu imóvel para locação

Nossos profissionais são dedicados exclusivamente à locação, caso seja necessário e de seu interesse, faremos também uma avaliação do aluguel e determinaremos o valor correto para uma locação ágil com rentabilidade.

Os imóveis disponíveis conosco são amplamente divulgados através de veículos digitais, tais como; sites da Cidades Imobiliária, os melhores portais de busca de imóveis do Brasil; Zap Imóveis, Viva Real, OLX e Imóvel Web, além de divulgação nas redes sociais Instagram e Facebook.

Também há divulgação in loco, através de placas, faixas, cartazes e até folders impressos.

Para anunciarmos o imóvel, deverá ser apresentado um título de propriedade do imóvel (escritura, matrícula, contrato de compra e venda, etc.), faturas de água, luz, IPTU e taxa de lixo. Se houver condomínio também solicitaremos, para imóveis comerciais vamos precisar também do Habite-se.

Os imóveis destinados à locação comercial necessitam estar devidamente regulamentados para tal atividade junto aos órgãos legais competentes.



% Taxas

A Cidades Imobiliária pratica a cobrança padrão de dois tipos de taxa:

- **Intermediação:**

Valor cobrado quando ocorre a locação do imóvel. Como padrão é praticado a cobrança de 50% (cinquenta) do valor correspondente ao aluguel do imóvel que será debitado no primeiro mês de aluguel.

- **Administração:**

Valor cobrado mensalmente, inerente às rotinas administrativas do imóvel ocupado. Este valor corresponde ao percentual do valor de aluguel, de acordo com a modalidade de garantia escolhida (conforme abaixo).

Tipos de Garantia

- **Contrato Garantia Total:**

O valor correspondente ao aluguel e encargos sempre serão creditados, independente do pagamento do locatário pela quantidade de meses que a garantia é contratada.

Para esta modalidade é praticada como padrão a cobrança mensal de 14% (quatorze por cento) sobre o valor do aluguel e encargos.



% Taxas

- **Contrato Garantia Parcial:**

O valor correspondente ao aluguel é creditado na data estabelecida em Contrato de Prestação de Serviços, independente do pagamento do locatário. No entanto, não é garantido o pagamento de encargos caso ocorra algum tipo de inadimplência por parte do locatário. Apenas o valor do pagamento do aluguel é garantido.

Para esta modalidade é praticada como padrão a cobrança mensal de 12% (doze por cento) sobre o valor do aluguel.

- **Contrato Garantia Isenta:**

Não havendo pagamento do aluguel por parte do locatário, o proprietário não será creditado. De toda forma, o proprietário terá à disposição a assessoria e orientação jurídica feita pela imobiliária mantida.

Para esta modalidade é praticada como padrão a cobrança mensal de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel.

Independente da taxa escolhida, a Cidades Imobiliária usa os mesmos critérios rigorosos para a aprovação de cadastro do pretendente locatário.



Encargos

Seguro Incêndio

Conforme prevê a Lei do Inquilinato nº. 8.245, Art. 22, Inc VIII, o imóvel locado deve estar coberto por seguro contra fogo.

A Cidades Imobiliária dispõe de uma parceira apta e regulamentada para tratar e gerenciar diversos tipos de seguro, dentre estes, o seguro obrigatório de incêndio.

É opção do proprietário a contratação deste seguro de imediato, mesmo estando o imóvel desocupado, ou apenas após a locação do imóvel (vigência no primeiro dia do mês subsequente à locação).

A partir do momento em que o imóvel passa a ser residido pelo locatário este pagamento passa a ser de responsabilidade do locatário.

Caso houver pagamento de condomínio no imóvel, o seguro constado neste é de responsabilidade do proprietário, refere-se a outro seguro.

IPTU

O pagamento do IPTU do imóvel é de responsabilidade do locatário a partir do momento em que o imóvel for alugado, ele é feito pela imobiliária após o locatário efetuar o pagamento juntamente com o aluguel mensal.

Se o proprietário efetuar o pagamento do IPTU é indispensável notificar a imobiliária.

Caso ocorra pagamentos em duplicidade estes são de responsabilidade do proprietário para resolver.

Encargos

Condomínio

Para os imóveis que possuem taxa condominial, também oferecemos o serviço de pagamento enquanto o imóvel estiver desocupado.

No primeiro mês do Contrato de Locação, costumam haver cobranças proporcionais das partes.



Reajuste de Locação

Os valores referentes aos aluguéis são reajustados anualmente, conforme determina a Legislação vigente, de acordo com a variação do índice IGPM ou outro índice que o venha substituir definido no Contrato de Locação.

Remessa de Pagamentos

O crédito referente aos valores de aluguéis recebidos serão efetuados diretamente na conta bancária informada, de acordo com a modalidade de garantia escolhida pelo proprietário.

A data em que o pagamento é efetuado, é de acordo com a estabelecida em Contrato, o dia disponível sempre será dia 12.



Contratos

Como padrão, os Contratos de Locação seguem os prazos definidos abaixo:

- **Locação Residencial:** 30 (trinta) meses.
- **Locação Comercial:** 12 (doze) meses.

Oferecemos 2 formas de contrato, contratos impressos de forma física e contrato digital.

Os contratos que são assinados digitalmente utilizam a tecnologia da DocuSign, líder mundial em assinaturas digitais.

Após a assinatura do contrato bem como a assinatura da vistoria do imóvel, disponibilizamos os documentos digitalmente para os proprietários e para os locatários em nossa área virtual chamada Cliente Online.

Como forma de garantir um contrato de locação com alta margem de confiabilidade, a Cidades Imobiliária possui uma área de cadastro e análise de crédito preparada para avaliar com segurança as propostas de locação recebidas ao seu imóvel.

Da mesma forma, são ofertadas aos candidatos a locatários, diversas modalidades de garantia para que os negócios sejam viabilizados e para que você proprietário tenha plena segurança e tranquilidade durante todo o período de locação.



Assessoria Jurídica

Para a sua tranquilidade a Cidades Imobiliária possui suporte jurídico próprio e terceirizado para tratar de demandas envolvendo a locação.

As ocorrências de inadimplência são tratadas com agilidade por um escritório jurídico especializado neste tipo de cobrança, seja tratativa extrajudicial (negociação amigável) ou judicial (ação de despejo).



Desgaste do Imóvel

Durante a locação do imóvel é natural que ocorra desgaste.

Recomendamos que sempre sejam retirados do imóvel todos os móveis, equipamentos e utensílios que se queira conservar e aqueles que possam ter algum valor intangível.

Nem todos os danos ou itens desgastados podem ser cobrados ao locatário na vistoria final. Por exemplo; jogos de taças iguais, cortinas e persianas, equipamentos que sofrem ação de maresia, cupins em móveis de madeira, etc. Também não é possível cobrar pinturas externas e plantas de jardim específicas. No caso de quando a modalidade escolhida pelo locatário for seguro fiança a seguradora tem limites e excludentes de danos, por isso o melhor é evitar.



Manutenção do Imóvel

De acordo com a legislação, o proprietário deve solucionar problemas relativos a vícios ocultos e estruturais do imóvel existentes antes da locação e o locatário pelos danos decorrentes do uso.

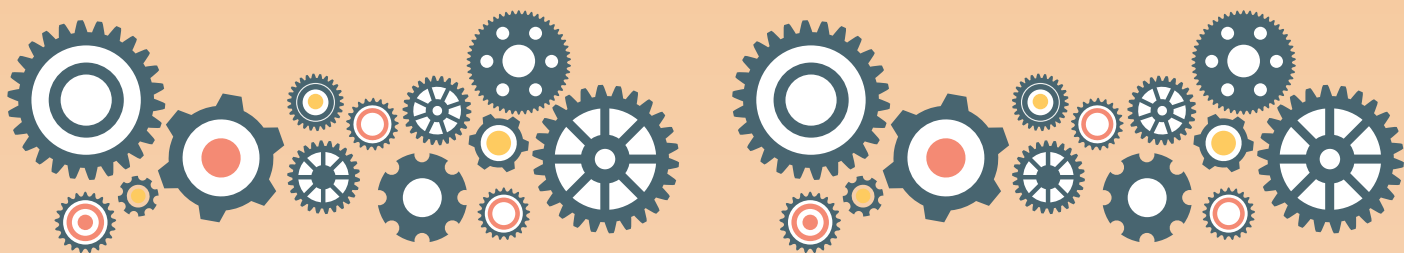
As solicitações de manutenção no imóvel durante a vigência do Contrato de Locação são devidamente avaliadas quanto à responsabilidade do Proprietário (estrutural) ou do Locatário (desgaste de uso).

Sendo responsabilidade do proprietário, a Cidades Imobiliária providência os devidos orçamentos para reparos junto a prestadores de serviço qualificados e os apresenta para a aprovação. Todas as ocorrências e manutenções são registradas, formando assim um histórico das ocorrências do imóvel.

Para a sua comodidade, a Cidades Imobiliária faz a indicação de prestadores de serviço, salientamos que estes prestadores não possuem vínculo algum com a imobiliária, apenas fazemos a indicação por conta da qualidade do serviço prestado.

O proprietário tem total liberdade de escolher um prestador de serviço próprio, ou ainda contratar os serviços de um prestador indicado pela Cidades Imobiliária.

Em todos os casos, o procedimento deve ser o locatário notificar o depto. Manutenção da imobiliária que irá verificar o problema e motivo do mesmo e então entrará em contato com o proprietário para a questão de reparos.



Manutenção do Imóvel

Sumarizando então o procedimento, a manutenção do imóvel pode ser feita de três formas:

1. Pelo Locatário:

O locatário faz o orçamento da manutenção, apresenta ao depto. Manutenção da imobiliária, nós encaminhamos a você proprietário para que autorize a manutenção. Nesse caso o valor da manutenção é descontado do aluguel.

2. Pelo Locatário / Terceiros:

A imobiliária indica uma empresa/equipe terceirizada que apresentará ao proprietário os orçamentos para autorização de reparo e manutenção.

Todas as notas e recibos são apresentados para que haja transparência no processo.

3. Pelo Proprietário / Particular:

Você proprietário poderá fazer a manutenção do imóvel com uma empresa ou equipe de sua confiança.

Recomendamos aos proprietários que sempre façam os reparos necessários de sua responsabilidade. Além de estar mantendo o imóvel ocupado em ótimo estado, o inquilino estará satisfeito.

Os imóveis têm seguro de incêndio e a seguradora oferece algumas coberturas para manutenção, mas nem sempre é possível acioná-la.

Rescisão Contratual e Atrasos do Aluguel

Caso o locatário desocupe o imóvel durante o período de vigência do Contrato de Locação, a multa contratual prevista será efetuada como forma de indenização do proprietário.

Se o imóvel vier a ser desocupado antes da conclusão do contrato, a multa será proporcional ao tempo restante. Caso o motivo da rescisão seja alheio à escolha do locatário, como por exemplo, por motivo de transferência de emprego (seja ele público ou privado) por Lei ele ficará livre da multa.

Em caso de atraso no pagamento do aluguel, o locatário é notificado do atraso através do nosso depto. Administrativo.

Senão for efetivado o pagamento após o 15º (décimo quinto) dia de atraso, a ocorrência é encaminhada ao depto. Jurídico para que inicie-se o processo de cobrança de aluguel. Esse processo inclui cobranças por cartas, e-mails e ligações.

Caso seja necessário, o depto. Jurídico entrará com Ações de Ordem de Despejo do locatário e cobranças dos aluguéis e demais encargos sendo sempre informado à ciência do proprietário a entrada com a ação.



Desocupação do Imóvel e Vistoria

O locatário tem o direito de desocupar o imóvel sem ônus mediante o aviso prévio de 30 (trinta) dias quando o Contrato de Locação atinge o prazo estabelecido. Tão logo o aviso é formalizado junto a imobiliária, você proprietário será comunicado imediatamente via e-mail e/ou telefone, por isso é muito importante manter todos os contatos junto a imobiliária atualizados.

O setor administrativo também estará solicitando uma nova autorização de intermediação e a eventual atualização dos dados e valores para a negociação.

Feita a notificação e o cumprimento dos 30 (trinta) dias de aviso prévio, inicia-se o processo efetivo de desocupação do imóvel, o locatário solicita a vistoria para entregar o imóvel.

A imobiliária realizará uma vistoria para averiguar as condições do imóvel, esta vistoria é comparada com a vistoria realizada antes da entrada do locatário para a identificação de danos causados.

Caso haja necessidade de reformas e manutenções o locatário é notificado para efetua-lás, só assim é feito a entrega do imóvel.

A Cidades Imobiliária dispõe de uma equipe especializada para a realização das vistorias nos imóveis. Estas vistorias são realizadas de forma detalhada tanto na locação, quanto na desocupação do imóvel.

O imóvel será entregue a imobiliária conforme previsto no Contrato de Locação. O objetivo é garantir que o imóvel seja recebido e entregue pelo locatário em plena condição de uso e livre de modificações não aprovadas pelo proprietário.

Desocupação do Imóvel e Vistoria

Seguimos um rigoroso processo de desocupação, onde o imóvel somente é recebido quando, na vistoria final, este apresenta as mesmas condições descritas na vistoria inicial, salvo desgastes de uso normal.

Caso haja qualquer contestação do locatário quanto aos itens divergentes da vistoria inicial para a final, o proprietário é contactado e estes itens somente são liberados mediante a concordância expressa do proprietário.

Quando detectado na vistoria final que o imóvel apresenta necessidade de reparos que são de responsabilidade do proprietário, ou ainda melhorias que deixam o mesmo em condições de locação, estes são apresentados ao proprietário também.



Venda do Imóvel Locado

O proprietário poderá colocar o imóvel à venda mesmo mesmo que esteja com o locatário residindo, porém segundo a Lei do Inquilinato, existe uma vantagem chamada **direito de preferência do locatário**, que consiste na consideração de ele ser o primeiro a receber a notificação de venda. O locatário deve ser informado sobre o preço e terá o prazo de 30 (trinta) dias para analisar e responder à oferta.

Caso não tenha apresentado nenhum interesse em adquirir o imóvel em questão, o proprietário pode autorizar a venda do imóvel e dar ciência aos atuais moradores de que se ocorrer a venda os compradores podem notificá-los e pedir a desocupação do imóvel.

É provável que apareçam interessados pela compra, por isso é muito importante combinar dias e horários a fim de preservar a privacidade e rotina do locatário, por isso as visitas de terceiros interessados na compra do imóvel devem ser informadas à imobiliária.



Responsabilidades do Proprietário

Colocar o seu imóvel para alugar é um ótimo investimento, mas é preciso conhecer também os seus deveres e a responsabilidade civil do proprietário. Confira abaixo os deveres e obrigações que você como proprietário tem quando o imóvel está locado.

- **Manter a imobiliária atualizada sobre os seus dados cadastrais;**
- **Pagar as taxas de administração e intermediação à imobiliária, conforme previstas em Contrato;**
- **Custear os encargos (água, condomínio, IPTU e despesas ordinárias de condomínio) do imóvel quando o mesmo encontrar-se desocupado;**
- **Informar anualmente sobre o carnê de IPTU para cadastro caso este chegue em seu endereço;**
- **Informar sobre o responsável pela administração do condomínio;**
- **Comunicar à imobiliária caso haja intenção de venda do imóvel, conforme prevê a Lei do Inquilinato;**
- **Disponibilizar o imóvel para locação em plenas condições de uso e para a finalidade a que se destina (conservação, habitabilidade e regularidade);**
- **Garantir o uso pacífico do imóvel, bem como as manutenções extraordinárias necessárias para mantê-lo em condições plenas de uso durante o tempo de locação;**
- **Responder por vícios ocultos ou defeitos presentes no imóvel, anteriores à sua locação para o inquilino atual.**

Área do Cliente

Disponibilizamos de maneira online os documentos e informações pertinentes à administração do seu imóvel, tais como:

- **Demonstrativos de pagamentos;**
- **Informativo de rendimentos para imposto de renda;**
- **Inadimplência;**
- **Vencimento de contrato;**
- **Relatórios gerenciais;**

Para ter acesso a estas e outras facilidades, basta acessar nosso site no endereço cidadesimobiliaria.com.br, clicar na opção "Cliente Online" e informar os dados de login e senha. Por padrão seu login e senha é o número de seu CPF. A área "Cliente Online" está disponível também em aplicativo para os dispositivos Android e iOS.

DIMOB

Anualmente a Cidades Imobiliária faz a declaração de rendimentos de todas as operações de locação à Receita Federal, isto de forma detalhada.

Fornecemos aos proprietários declaração de rendimentos que devem ser apresentados à tributação na Declaração Anual de Impostos de Renda.

