



Administração de Imóveis - CRECI-RJ - 062372

Manual do Locatário(a)



Prezado(a) Locatário(a)

É uma satisfação tê-lo(a) como nosso(a) mais novo(a) Cliente!

Esperamos que você tenha uma locação tranquila, por isso elaboramos este "Manual do(a) **LOCATÁRIO(A)**" com informações básicas, porém muito importantes, para ajudá-lo(a) do início ao fim da locação. Nele você encontrará também esclarecimentos sobre dúvidas mais comuns, baseados na Lei do Inquilinato e em seu Contrato de Locação.

Esperamos que ele seja útil e que esta locação atenda às suas necessidades, proporcionando conforto, segurança e felicidade para você e sua família.

Atenciosamente,

Leonardo Rezuski Guida

Corretor de Imóveis CRECI -062372
Especialista em Locação de Imóveis
Perito Avaliador Imobiliário CNAI – 16285
Perito Judicial CONPEJ – 01.00.24.00

FUNCIONAMENTO:

Atendimento: Segunda à sexta-feira das 09:00 às 18:00 horas e sábados das 09:00 às 13:00 horas

Endereço: Rua Romeu Caetano Guida, 140 salas 02 e 03 - Campo do Prado, Cachoeiras de Macacu-RJ.



Fone: (21) 2649-4367 - 96756-7178

WhatsApp: (21) 96756-7178

E-mail: rezuski.imoveis@gmail.com

Facebook: Rezuski Imóveis

Home Page: www.rezuskiimoveis.com.br



CONTRATO DE LOCAÇÃO

É um negócio jurídico realizado entre o(a) **LOCADOR(A)** e o(a) **LOCATÁRIO(A)**, com a finalidade de alugar um bem e estipular direitos e deveres para ambas as partes.

INICIANDO A LOCAÇÃO NOÇÕES PRELIMINARES

Vamos falar de Direitos?

Ao locar um imóvel, você paga um determinado valor mensal em troca do uso do imóvel, conforme disposições contratuais, de modo que a Lei do Inquilinato confere a você o direito de receber o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina.

Também é seu direito a proteção da posse pacífica do imóvel locado, o que quer dizer, que, no período da locação, o(a) LOCADOR(A) somente PODERÁ realizar obras urgentes, sendo proibida a intervenção desnecessária.



ENTRADA NO IMÓVEL



Ao receber as chaves, CONFIRA o estado de conservação do imóvel, e AVISE-NOS formalmente de eventuais divergências em **até 10 (dez) dias** após a assinatura do recibo de entrega das chaves por escrito.

Se o imóvel que você alugou situa-se em condomínio, VERIFIQUE os procedimentos necessários para efetuar a mudança, pois se tratando de imóvel em condomínio, sua mudança só PODERÁ ser efetuada acordo com regras estabelecidas.

Favor testar tomadas, descargas, fechaduras, torneiras, chuveiros, e se houver algum problema, RELATAR urgente para o Escritório do **ADMINISTRADOR**.

Depois de recebido o imóvel, e aceita as condições, as manutenções desses itens SERÃO do(a) **LOCATÁRIO(A)**. No andamento da locação PODEM o correr alguns problemas de reparos e manutenções causadas pelo próprio uso seja ele normal ou intenso. Estes reparos são de inteira responsabilidade de execução e pagamento pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**.

O(A) **LOCATÁRIO(A)** NÃO DEVERÁ tratar de nenhum assunto relativo à locação diretamente com o(a) **LOCADOR(A)**, e sim com o seu **ADMINISTRADOR**.

Com a locação o(a) **LOCATÁRIO(A)** assume a posse direta do bem e o(a) **LOCADOR(A)**, está impedido de embaraçar esse uso.

A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do(a) **LOCADOR(A)**.

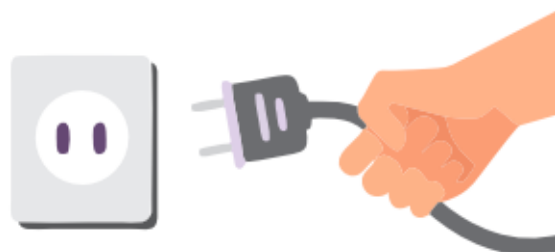
OCUPANDO O IMÓVEL

Ao realizar a ocupação do imóvel, são recomendáveis os seguintes procedimentos:

Recomendo! 

RECOMENDAMOS que seja efetuada a troca de segredo das fechaduras e comunicado ao **ADMINISTRADOR**;

VERIFIQUE SE A VOLTAGEM DA REDE ELÉTRICA DO IMÓVEL É A MESMA DE SEUS APARELHOS;



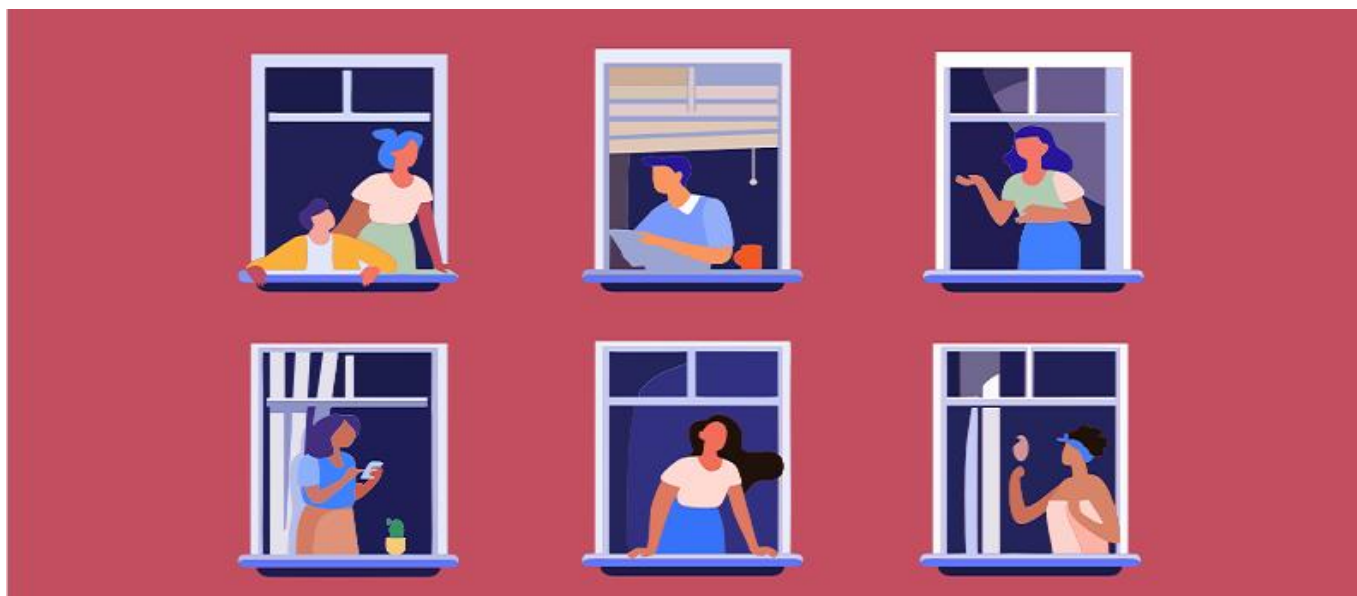
Antes de colocar os eletrodomésticos e aparelhos eletrônicos nas tomadas, VERIFIQUE local da chave geral e teste a voltagem;

O registro geral DEVE ser aberto para que todas as torneiras, chuveiros e válvulas de descarga funcionem. Caso alguma não funcione, verifique se há registro local.

O(A) **LOCATÁRIO(A)** DEVE comunicar ao **ADMINISTRADOR** previamente e por escrito qualquer mudança interna ou externa que pretenda realizar no imóvel.

O(A) **LOCATÁRIO(A)** DEVE utilizar o imóvel para a finalidade contratada, residencial ou não residencial.

DIREITO DE BOA VIZINHAÇA



O(A) **LOCATÁRIO(A)** DEVE zelar pela conduta de boa vizinhança, evitando à pratica de quaisquer atos que possam perturbar a SAÚDE, SEGURANÇA e SOSSEGO.

Em casos de imóveis que possuam áreas comuns (escadas, corredores, banheiros, área de serviço), DEVERÁ ser mantida a limpeza e conservação.

Um dos seus deveres como **LOCATÁRIO(A)** é NÃO infringir as regras condominiais, cujo descumprimento reiterado PODE ensejar a rescisão da locação, despejo e até aplicação de multa por violação.

ENTENDENDO AS RELAÇÕES E OS PRINCIPAIS CONCEITOS DA LOCAÇÃO

Você celebrou um Contrato de Locação com o(a) **LOCADOR(A)**, mediante intermediação da **REZUSKI IMÓVEIS**.

É importante que você compreenda que tudo que a **REZUSKI IMÓVEIS** faz nessa locação, ele o faz em nome do(a) **LOCADOR(A)** e em benefício dele(a).

O vínculo da locação, portanto, está estabelecido entre você, **LOCATÁRIO(A)**, e o(a) **LOCADOR(A)**, sendo que a função da **REZUSKI IMÓVEIS**, nesse caso, é a de intermediadora, de facilitadora, para que essa relação ocorra no melhor ambiente possível, e, é claro que a **REZUSKI IMÓVEIS** possui o dever de zelar pelo cumprimento do Contrato de Locação quanto aos dois agentes da locação.

A **REZUSKI IMÓVEIS**, no desempenho dessa função intermediadora e administrativa da locação, estabeleceu com você um forte vínculo de comunicação e cooperação para que esse período de vigência contratual transcorra nesse ambiente amistoso até o final, através de um relacionamento pacífico e longo.

Agora que você sabe disso, tenha na **REZUSKI IMÓVEIS** uma parceira e compreenda que ela é sua ponte com o(a) **LOCADOR(A)**.

Se tiver dúvida, oriente-se. Se tiver alguma solicitação, a **REZUSKI IMÓVEIS** dará encaminhamento, lembrando sempre que toda a decisão cabe ao(a) **LOCADOR(A)**.

O importante é que todos saibam compreender seus respectivos papéis, cumprindo com os seus deveres, para assegurar seus direitos.

COMPREENDENDO OS PRINCIPAIS CONCEITOS E PROCEDIMENTOS DA LOCAÇÃO

COMPREENDENDO A EXTENSÃO DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

Durante a vigência da locação o(a) **LOCADOR(A)** NÃO PODERÁ solicitar o imóvel, entretanto, ao(a) **LOCATÁRIO(A)** é permitida a devolução do imóvel antes do prazo, desde que ocorra o pagamento proporcional da multa, em razão do que usualmente se denomina rescisão antecipada da locação.

Nas locações de prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, findo o prazo de vigência, se o(a) **LOCATÁRIO(A)** permanecer no imóvel sem oposição do(a) **LOCADOR(A)**, presume-se prorrogada a locação por prazo indeterminado. Nessa vigência indeterminada, o(a) **LOCADOR(A)** PODERÁ denunciar a locação, ou seja solicitar o imóvel, sem precisar de um motivo fundamentado. É a hipótese denominada denúncia vazia, ou seja, retomada sem motivo.

ATÉ QUANDO INCIDEM OS ALUGUÉIS E ENCARGOS

Considerando que a essência da locação imobiliária é a comutação da posse do imóvel pela contraprestação do aluguel, a Lei do Inquilinato dispõe que os aluguéis incidem desde o recebimento das chaves, pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, até a efetiva restituição das chaves, quando essa posse é considerada devolvida a **REZUSKI IMÓVEIS**.

DEVER DE PAGAMENTO E INADIMPLÊNCIA



O Contrato de Locação que você assinou dispõe sobre o valor do aluguel, a data e a forma de pagamento, os encargos pelo atraso, e quais os encargos locatícios que contratualmente foram atribuídos a você, **LOCATÁRIO(A)**, como taxas condominiais ordinárias, tributos e taxas do imóvel, e contas de consumo de serviços públicos ou essenciais.

Ao contrário do que muitos pesam, não há um requisito temporal para configuração da inadimplência. A inadimplência se configura desde o primeiro dia após o vencimento da obrigação de pagamento. Se o aluguel vence dia 05, e não ocorreu o pagamento, no dia 06 já se configura a inadimplência.

A **REZUSKI IMÓVEIS** adota um benefício ao(a) **LOCATÁRIO(A)** com o prazo de tolerância de 05(cinco) dias corridos. Assim, por exemplo, se o último dia da tolerância ocorrer no domingo pague o aluguel no sábado.

ALUGUEL:

O aluguel é devido desde a data em que o imóvel ficou à disposição do(a) **LOCATÁRIO(A)** e não na data em que realizou a mudança.

PAGAMENTO DE ALUGUEL:

O pagamento do aluguel DEVERÁ ser efetuado no escritório da **REZUSKI IMÓVEIS** ou através de depósito ou transferência até o vencimento no horário de expediente.

PAGAMENTOS NOS FERIADOS E FINAIS DE SEMANA:

Se o seu aluguel vencer em um final de semana ou feriado, você PODERÁ pagá-lo no primeiro dia útil após o vencimento sem qualquer acréscimo, EXCETO no caso do vencimento da tolerância.

ATRASSO:

A lei do Inquilinato diz que a falta de pagamento PODE resultar em despejo. Porém os atrasos PODEM ser negociados. No caso de atraso, o(a) **LOCATÁRIO(A)** PAGARÁ o aluguel com multa estipulada no contrato.

NO CASO DE VIAGENS:

AVISE previamente ao escritório do **ADMINISTRADOR**, e SOLICITE numero de conta para depósito ou transferência, enviando o comprovante para o **WhatsApp** (21) 96756-7178 ou para o **e-mail** rezuski.imoveis@gmail.com.



MUDANÇA DE DATA DE VENCIMENTO:

Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** TENHA interesse em alterar a data do vencimento, o(a) mesmo(a) DEVERÁ solicitar por escrito ao escritório do **ADMINISTRADOR** com prévia para cálculo de acerto.

REAJUSTE E REVISÃO

Anualmente o valor do seu aluguel PODERÁ ser reajustado, conforme estiver disposto em contrato, pelo índice adotado, com a finalidade repor as perdas inflacionárias.

Ao final do contrato esse valor PODE ser revisto, conforme alteração de mercado.

ATENÇÃO: **REAJUSTE** e revisão não se confundem. O reajuste, de periodicidade anual visa repor a perda inflacionária e **REVISÃO** visa readequar a realidade de mercado.

POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA VIOLAÇÃO CONTRATUAL

Para além do dever de pagamento pontual dos alugueis e encargos locatícios, o(a) **LOCATÁRIO(A)** possui outros deveres contratuais que precisam ser observados e PODEM ensejar a rescisão da locação, independentemente do rigoroso adimplemento do pagamento.

Assim, por exemplo, se o aluguel é pago religiosamente em dia, mas o(a) **LOCATÁRIO(A)** infringe reiteradamente as regras do condomínio, ele PODE ser despejado e ainda pagar multa por violação contratual.

ATENÇÃO: diversamente da multa por rescisão antecipada, por ter um fundamento distinto, a multa por violação contratual é sempre devida por inteiro, independentemente do tempo restante do prazo de vigência contratual, e pode incidir, inclusive, no prazo de vigência indeterminada.

RESCISÃO ANTECIPADA E MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA

A multa por rescisão antecipada visa compensar o(a) **LOCADOR(A)** pela frustração da expectativa de recebimento dos aluguéis.

Essa multa, portanto, por ser compensatória, será cobrada proporcionalmente ao tempo restante da locação.

Assim, por exemplo, se o contrato foi firmado pelo prazo de 36 (trinta e seis meses) e o imóvel foi desocupado no 11º (décimo primeiro) mês da locação, a multa é devida proporcionalmente aos 25(vinte cinco) meses restantes da locação.

QUANDO A MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA É DISPENSADA

A Lei do Inquilinato dispõe que a multa por denúncia antecipada NÃO é devida pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** quando a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, para prestar serviço em localidade diversa daquela do início do contrato, se NOTIFICAR o(a) **LOCATÁRIO(A)** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Neste caso é importante frisar que essa transferência, para dispensar a multa, precisa se dar de modo definitivo, irrevogável e com aviso prévio de 30 (trinta) dias. Se a transferência for temporária ou não ocorrer o mencionado aviso prévio, incide a multa.

SUBLOCAÇÃO

A sublocação, para ser válida, precisa ser ocorrer mediante autorização prévia e por escrito do(a) **LOCADOR(A)**.

Dessa forma, não subloque nem empreste o imóvel locado sem o consentimento prévio e por escrito do(a) **LOCADOR(A)**, tanto para não incidir em violação contratual, quando para não expor quem indevidamente ocupar o imóvel a um eventual despejo.

AVISO PRÉVIO

Quando transcorrido o prazo de vigência da locação, o contrato estiver na vigência indeterminada é facultado ao(a) **LOCATÁRIO(A)** resilir o contrato mediante aviso prévio, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo que a desocupação do imóvel, sem o mencionado aviso prévio, enseja a cobrança do equivalente ao mês de aluguel e encargos da locação.

BENFEITORIAS E ALTERAÇÕES DO IMÓVEL

Ao(a) **LOCATÁRIO(A)** é vedada a alteração do imóvel sem prévia autorização do(a) **LOCADOR(A)**, que DEVERÁ ocorrer por escrito, na forma do que dispõe o inciso VI, do art. 23, da Lei do Inquilinato.

Pela mesma razão, **NÃO ALTERE** as cores do imóvel sem autorização, e sempre se certifique da necessidade de reposição da cor original.



NÃO realize furos nos pisos e revestimentos.

BENFEITORIAS

NÃO EXECUTE nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar o(a) **LOCADOR(A)** / **REZUSKI IMÓVEIS**. Benfeitorias não autorizadas **PODEM** caracterizar infração contratual.

As benfeitorias não serão restituídas pelo(a) **LOCADOR(A)**, salvo previstas em contrato.

TIPOS DE BENFEITORIAS

Úteis:

São obras executadas em um imóvel para melhorá-lo, aumentando ou facilitando o seu uso. Essas obras não são necessárias mais aumentam a qualidade do imóvel.

O(A) **LOCADOR(A)** não tem a obrigação de aceitá-las. Em alguns casos o(a) **LOCADOR(A)** pode até aceitar, PORÉM o pagamento fica a cargo do(a) **LOCATÁRIO(A)** sem o direito a restituições.

Exemplo:

- Box no banheiro;
- Colocação de fechaduras extras, grades, alarmes etc.

Necessárias:

São as obras feitas no imóvel para conservá-lo, evitando sua deterioração, nestes casos geralmente o(a) **LOCADOR(A)** é OBRIGADO a realizar e a pagar por elas.

Exemplo:

- Reforço na fundação de um prédio;
- Substituição de vigamento apodrecido no telhado;
- Vazamento interno nos encanamentos,
- Infiltrações, etc.

Voluptuárias:

São obras feitas para embelezar o imóvel, são benfeitorias que não aumentam o uso habitual do imóvel, e **NÃO PODERÃO** ser indenizadas pelo(a) **LOCADOR(A)**, as quais **PODERÃO** ser retiradas pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** na rescisão, contanto que não afetem a estrutura do imóvel.

Exemplo:

- Alteração da pintura da fachada;
- Abertura de paredes;
- Troca de piso, etc.

GARANTIA DA LOCAÇÃO

A caução locatícia mais comum é aquela em dinheiro, usualmente exigida em 03 (três) aluguéis vigentes, que é o limite legal.

Segundo a Lei do Inquilinato, toda a garantia locatícia estende-se até a efetiva restituição do imóvel, ao final da locação.

Em razão do imperativo legal das garantias estenderem-se até a restituição das chaves, saiba que, em caso de qualquer contratempo financeiro, a caução **NÃO PODERÁ** ser utilizada para cobertura de débitos pontuais, sob pena do contrato ficar desprovido de garantia.



VENDA DO IMÓVEL

Se o imóvel for posto à venda, você precisa ser notificado da intenção de venda, sendo cientificado do valor do negócio, as condições de pagamento e designação de data e hora para examinar os documentos relativos ao imóvel.

Você terá 30 (trinta) dias para exercer esse direito de preferência, e, caso não o faça, preço por preço, o imóvel poderá ser vendido para terceiros.

Se o imóvel for adquirido por terceira pessoa, e o Contrato de Locação não estiver averbado na matrícula do imóvel, esse terceiro não é obrigado a respeitar a vigência da locação que não contratou.

Nesse caso, a partir da compra, a adquirente do imóvel tem 90 (noventa) dias para denunciar o contrato, ou seja, solicitar a desocupação, e, se ele não o fizer nesse prazo, presume-se que aceita o vínculo da locação.

Entretanto, há algumas hipóteses em que não cabe o direito de preferência, como quando há perda de propriedade por dívida ou por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.



FALECIMENTO DO LOCATÁRIO



A sua família estará protegida, caso você venha a falecer no curso da locação.

Explique aos seus familiares que, caso você venha a faltar, a Lei do Inquilinato garante que seu cônjuge ou companheiro sobrevivente terá direito de

continuar a locação, ou na falta desses, eventuais herdeiros ou pessoas que viviam no mesmo imóvel, em relação de dependência com você.



DIVÓRCIO DO LOCATÁRIO OU DISSOLUÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL



No caso do divórcio ou dissolução da união estável, é imprescindível a imediata notificação a **REZUSKI IMÓVEIS**, por parte do cônjuge ou companheiro que remanescer, para que se proceda à alteração das condições da locação.

O DEVER DA CONSERVAÇÃO E A IMPORTÂNCIA DAS VISTORIAS

Segundo a Lei do Inquilinato, são DEVERES do(a) **LOCATÁRIO(A)**: zelar do imóvel como se seu fosse e restituí-lo, ao final, nas mesmas condições recebidas, salvo o desgaste natural.

A grande chave para uma locação sem surpresas, ao final, está no atendimento do dever de imediata reparação dos danos, que tem perfeita consonância com o dever de cuidados como se seu fosse.

Não espere o final da locação para reparar danos que eventualmente surgirem, tanto para evitar que esses danos se agravem por falta de manutenção, quanto para evitar o acúmulo de despesas de manutenção em um mesmo momento.



Para facilitar o entendimento, saiba quais são os principais danos que, ocorridos no curso da locação, são de sua responsabilidade:

MANUTENÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

- Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc;
- Manutenção em aquecedores (boiler);
- Vazamentos hidráulicos (troca do reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), e torneiras em geral;
- Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;
- Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras, etc.;
- Reparos em portões, interfones e alarmes;
- Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- Manutenção de pintura, pisos e revestimentos;
- Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- Substituição de acessórios danificados.

MANUTENÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

- Parte elétrica, desde que os danos não tenham sido causados por mau uso, como, por exemplo, sobrecarga;
- Parte hidráulica e encanamento de esgoto e gás;
- Telhado e estrutura integral do imóvel.

Quanto aos reparos de ordem estrutural é imprescindível que esses danos sejam informados imediatamente para que o(a) **LOCADOR(A)** viabilize os reparos em tempo razoável à restituição da habitabilidade do imóvel, caso comprometida.

A IMPORTÂNCIA DAS VISTORIAS

O parâmetro de verificação do estado inicial e final do imóvel é medido pela vistoria, realizada, quando da contratação e quando da restituição das chaves.

Essas vistorias são realizadas pela **REZUSKI IMÓVEIS**, através de pessoal treinado para a função, e visam documentar, com o maior grau de segurança possível, o estado de conservação do imóvel.

As vistorias são instrumento de segurança para você, para o(a) **LOCADOR(A)** e para nossa administração.

Poe isso, colabore. Auxilie. Compareça às vistorias e registre o seu comparecimento.

Não descuide de um dever que resulta em benefícios para você.



DEVERES DO(A) LOCATÁRIO(A) Art. 23 . Lei 8.245 (extrato)

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - PAGAR pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - SERVI-SE do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - RESTITUIR o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - LEVAR imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - REALIZAR a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - NÃO MODIFICAR a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - ENTREGAR imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - PAGAR as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - PERMITIR a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27; X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos; XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - PAGAR as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.



EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO

EXTINÇÃO REGULAR DA LOCAÇÃO PROCEDIMENTOS DE DESOCUPAÇÃO

A locação pode extinguir-se por iniciativa do(a) **LOCATÁRIO(A)**, do(a) **LOCADOR(A)** ou por mútuo acordo.

Caso você pretenda desocupar o imóvel locado, precisa observar os seguintes procedimentos:

INSTRUÇÃO PARA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES

Prezado(a): LOCATÁRIO(A).

- 1- **COMUNIQUE** formalmente (por escrito) sua intenção de desocupar o imóvel com 30 (trinta) dias de antecedência.
- 2- **CONFIRA** o estado de conservação do imóvel, pois as condições deverão estar exatamente como no início da locação;
- 3- **LEMBRE-SE** que o aluguel é cobrado mês vencido, ou seja, você alugou o imóvel e só depois de 30 dias pagou o primeiro aluguel, e portanto na entrega das chaves, será assim também, ou seja, serão cobrados (na data da entrega das chaves) todos os dias que você permanecer no imóvel após o pagamento do aluguel, até a efetiva entrega das chaves.
- 4- **EFETUE** a limpeza geral do imóvel e a pintura, caso tenha recebido com pintura nova ou precise atualizar;
- 5- **REALIZE** todos os reparos necessários antes da entrega das chaves;
- 6- **SOLICITE** a exclusão de sua titularidade junto à concessionária de energia, água, internet e também o pagamento de contas residuais;
- 7- **PROVIDENCIE** a entrega do comprovante de desligamento de energia elétrica com o consumo final pago;
- 8- O locatário **DEVERÁ** entregar no escritório do administrador o comprovante de negativa de débito de energia e água.
- 9- Em caso de apartamento ou imóvel em condomínio, **ENTREGAR** comprovante de condomínio pago.
- 10- **COMPAREÇA** ao escritório do Administrador para agendar vistoria e entrega das chaves. Dentro do prazo de 30 dias, você deverá programar sua desocupação e ligar 03 (três) dias úteis antes da entrega das chaves para vistoria.
- 11- O imóvel **DEVERÁ** estar livre de pessoas, objetos e lixo.

O que ninguém te contou!

A REZUSKI IMÓVEIS tem como cliente tanto o(a) LOCADOR(A) quanto o(a) LOCATÁRIO(A), estaremos sempre à disposição para melhor resolver qualquer pendência.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Via de regra, exige-se de qualquer contratante deveres de conduta que envolvem lealdade, boa-fé, vedação ao enriquecimento ilícito e ao comportamento contraditório, e, que o cumprimento dos contratos ocorra segundo a sua função social.

Neste sentido, a locação imobiliária gravita em torno da função social da propriedade e de garantias de direitos essenciais, como direito à moradia, que decorre do Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana.

Exatamente nesse contexto, a Lei do Inquilinato privilegia a proteção do vínculo locatício, assegurando direitos e impondo deveres.

Você recebeu esse Manual do Locatário, para te auxiliar no entendimento de seu papel como **LOCATÁRIO(A)**, e para que, capacitado em seus direitos e ciente de seus deveres, essa e as próximas locações que você contratar transcorram em um ambiente harmônico.

Leonardo Rezuski Guida

Corretor de Imóveis CRECI 062372
Especialista em Locações de Imóveis
Perito Avaliador Imobiliário CNAI 16.285
Perito Judicial CONPEJ 01.00.24.00