MANUAL DO LOCATÁRIO

MATTOS
ADMINISTRADORA
Projetos e Empreendimentos

Setor Administrativo
MATTOS ADMINISTRADORA, PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Sejam Bem Vindos!

Prezado cliente,

A Mattos Administradora Projetos e Empreendimentos Imobiliários LTDA está a disposição desde já para sanar qualquer dúvida, todavia foi elaborado um Manual com acontecimentos rotineiros de uma locação.

Este Manual possui algumas instruções para ajudar você a esclarecer possíveis dúvidas à respeito da locação e também ajudar-lhe a utilizar o imóvel da melhor maneira possível.

É grande a satisfação em tê-los conosco!

HORÁRIOS DE ATENDIMENTO

- ✓ Comercial: Segunda à Sexta das 8h00 às 18h00, sábados 9h às 11h30
- ✓ Financeiro: Segunda à Sexta das 14h30 às 17h00
- ✓ Rescisão contratual: Segunda à Sexta das 8h00 às 18h00 – almoço: 12h30 às 14h00
- ✓ Manutenção: Segunda à Sexta das 8h00 às 18h00 – almoço: 12h30 às 14h00
- ✓ Gerencia: Segunda à Sexta das 8h00 às 18h00 – almoço: 12h30 às 14h00
- ✓ Arquivo: Segunda à Sexta das 8h00 às 18h00 – almoço: 12h30 às 14h00

CONTATOS

Fone/Fax: (35) 3722-6000

Home Page: www.mattosonline.com.br

Financeiro: mara@mattosonline.com.br

Manutenção: manutenção@mattosonline.com.br

Rescisão: administrativo@mattosonline.com.br

Arquivo/IPTU: arquivos@mattosonline.com.br

Condomínio: condominios@mattosonline.com.br

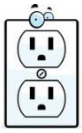
Gerência: aline@mattosonline.com.br

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Ao realizar a ocupação do imóvel, recomendamos que o locatário realize os seguintes procedimentos:

- Efetuar a troca dos segredos das fechaduras externas por questão de segurança.

- Abrir os registros de água.

 - Ligar a chave geral de energia (disjuntores internos e externos) e verificar se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma de seus aparelhos, atente-se a voltagem do seu imóvel.

- Verificar se o relatório de vistoria está de acordo com o imóvel. ATENÇÃO AO PRAZO DE CONTESTAÇÃO DE 10 DIAS!

- Testar tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, sifão, tanque, registros, entupimentos, ralos e se houver algum problema, relatar urgentemente a imobiliária. SE ATENTE AO PRAZO DE CONTESTAÇÃO DE 10 DIAS!

- Caso more em prédios ou condomínios, informe-se sobre os horários para colocação do lixo na lixeira do prédio, bem como qual procedimento com o lixo reciclável.

- Caso o imóvel seja em condomínio, se atentar as regras, dias e horários disponíveis para a mudança. Observe o Regulamento Interno!

LEIA O MANUAL DO IMÓVEL, TUDO O QUE VOCÊ PRECISA ESTÁ AQUI!

CONTA DE LUZ E ÁGUA

De posse do contrato de locação devolvido pela imobiliária assinado, com reconhecimento de firma, e junto com documento de identidade, procure a concessionária de energia elétrica (DME) para a mudança de titularidade e uma nova ligação de energia elétrica no nome do locatário. EVITE CORTE DE FORNECIMENTO DE ENERGIA!!

Pendências financeiras junto à empresa concessionária no imóvel não impede a solicitação de transferência ou pedido de fornecimento de energia.

ATENÇÃO: Caso seu padrão de água e luz fique dentro do imóvel impossibilitando a visão dos leituristas, faça você mesmo a leitura e informe as devidas concessionárias.

DMAE - água: 0800 283 6080
DME - luz: 0800 035 0196

VISTORIA DO IMÓVEL (ENTRADA)

Ao receber as chaves do imóvel, o locatário recebe um Laudo de Vistoria, em que estará detalhada as condições em que o imóvel encontra-se, bem como seus acessórios. Ao final da locação será realizada uma nova vistoria no imóvel e o mesmo deverá estar nas mesmas condições das descritas no laudo inicial.

Além da vistoria, a Imobiliária fotografa todos os ambientes e acessórios do imóvel locado, facilitando assim qualquer dúvida posterior.

Este documento obrigatoriamente deverá ser conferido no prazo máximo de 10 dias após o contrato assinado.

Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar a contestação POR ESCRITO desta vistoria, que deverá ser entregue na Mattos ou enviado para o e-mail: manutenção@mattosonline.com.br no prazo acima mencionado.

Desde que previamente agendada, o locador ou seu representante poderá vistoriar o imóvel locado, para observar aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações, etc.

DURANTE A LOCAÇÃO

1) REPAROS E MANUTENÇÃO

O proprietário tem obrigação de entregar o imóvel em condições de uso, ou seja, com a parte elétrica, hidráulica, esgoto e telhado em ordem. O proprietário é responsável por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel.

Depois de recebido o imóvel e aceita as condições da vistoria, as manutenções desses itens serão do locatário. No andamento da locação podem ocorrer alguns problemas de reparos e manutenção causados pelo desgaste natural e pelo próprio uso do imóvel, seja ela normal ou intenso. A execução desses reparos são inteiramente de responsabilidade e pagamento do inquilino.

Veja a relação de manutenção que é de responsabilidade do inquilino:

- ✓ Área externa:

- Manutenção de calçadas, desde que não envolvam danos estruturais;
- Manutenção de toldos (caso houver); fachadas, lixeira, caixa de correios;
- Manutenção de jardim e paisagismo;
- Manutenção de piscinas (caso houver), churrasqueiras (caso houver); sauna (caso houver); ducha (caso houver), edícula (caso houver);
- Manutenção de torneiras e registros;
- Manutenção de portão principal e de portão eletrônico, alarme, interfone, campainha, controle de portão, cerca elétrica, painéis solares, aquecimento;
- Manutenção de calhas, rufos, cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- Manutenção e limpeza de caixa d'água;
- Conserto de acessórios quebrados durante o uso do imóvel.

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

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

- ✓ Sala:

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

- ✓ Quartos:

- Manutenção de maçanetas, fechaduras, chaves;
- Manutenção de portas e janelas, dobradiças, trinco, vidro, puxadores, roldanas;
- Manutenção de soquetes, lustres, globos, lâmpadas reatores;
- Manutenção de tomadas, interruptores, fusíveis, espelhos de tomada;
- Manutenção de armários (quando houver), incluindo suas dobradiças, chaves, roldanas, gavetas, prateleiras, puxadores, etc;

- Zelar pela fiação elétrica, pisos e rodapés;
- Conserto de pintura e piso, desde que não envolvam reparos estruturais e sejam causados pelo mau uso do locatário.

✓ Banheiros:

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

ATENÇÃO:

Salientamos que o chuveiro, tampa do vaso sanitário, saboneteiras, porta shampoo e toalhas, são acessórios particulares, sendo assim, a responsabilidade é única do locatário.

Não fure seus azuleios. utilize o reiunte!

✓ Cozinha:

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

Não fure seus azulejos, utilize o rejunte!

Mantenha sua cozinha limpa. Evite o acumulo de gordura no teto!

- ✓ Área de serviço:

- Manutenção de torneiras, registros, válvulas, sifão, ralos, pias, tanque;
- Manutenção de gabinete, dobradiças, puxadores;
- Manutenção de maçanetas, fechaduras, e chaves;
- Manutenção de portas e janelas, dobradiças, trinco, vidro, puxadores, roldanas, vidro, vitrô, varal;
- Manutenção de soquetes, lustres, globos, lâmpadas, reatores;
- Manutenção de tomadas, interruptores, fusíveis, espelhos de tomada;
- Manutenção de dobradiças, puxadores, e armários (quando houver);
- Conserto de pintura e piso, desde que não envolvam reparos estruturais e sejam causados por mau uso do locatário;
- Zelar pela fiação elétrica, pisos e rodapés;

Não fure seus azulejos, utilize o rejunte!

Caso o reparo necessite de quebra de paredes, pisos ou consertos estruturais nas partes elétricas, hidráulicas, alvenaria ou telhado, estes serão de responsabilidade do proprietário do imóvel e deverão ser executados pela administradora, salvo se o dano tiver sido ocasionado pelo mal uso do locatário.

2) BENFEITORIAS:

ATENÇÃO:

- ✓ Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a imobiliária, solicitando prévia autorização;
- ✓ Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual;
- ✓ As benfeitorias dependem da autorização por escrito do proprietário;
- ✓ As benfeitorias não serão restituídas pelo proprietário ao final da locação, salvo as previstas em contrato;
- ✓ Você recebeu o imóvel nas condições da vistoria, sendo assim a locação é aceita na forma que o imóvel se encontra, salvo firmado contrário em contrato.

BENFEITORIAS ÚTEIS:

São obras executadas em um imóvel para melhorá-lo, aumentando ou facilitando o seu uso. Essas obras não são necessárias, mas aumentam a qualidade do imóvel. O proprietário não tem a obrigação de aceita-las. Em alguns casos o proprietário pode até aceitar, porém o pagamento fica a cargo do inquilino sem direito à restituições.

Exemplos:

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

BENFEITORIAS NECESSÁRIAS:

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

Exemplos:

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

BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS:

São obras feitas para embelezar o imóvel, que não aumentam o seu uso habitual e não poderão ser indenizadas pelo locador, as quais poderão ser retiradas pelo locatário na rescisão, contanto que não afetem a estrutura do imóvel.

Exemplos:

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

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

MANUTENÇÃO INQUILINO

MANUTENÇÃO DO PROPRIETÁRIO

ATENÇÃO! Não faça nenhuma benfeitoria ao imóvel sem antes consultar a imobiliária e ter uma autorização do proprietário. Qualquer benfeitoria não autorizada não dá direito de retenção e indenização do proprietário!

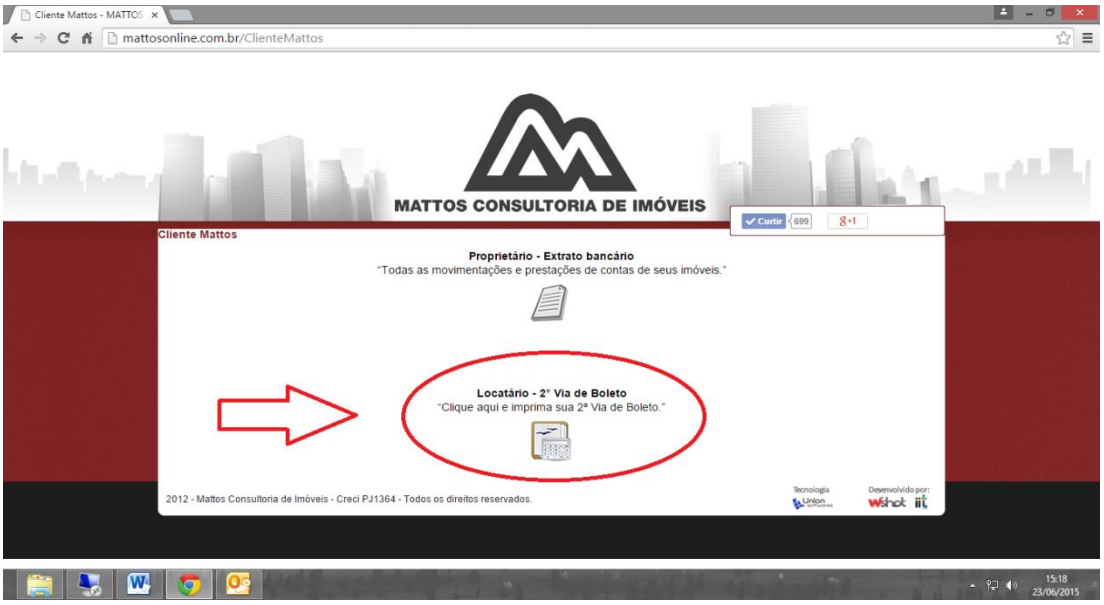
PAGAMENTO DE ALUGUEL

Os pagamentos devem ser efetuados pelos boletos que estarão disponíveis no site e no e-mail a partir de todo dia 1º de cada mês. Caso não consiga imprimir o boleto no e-mail, acesse o site!

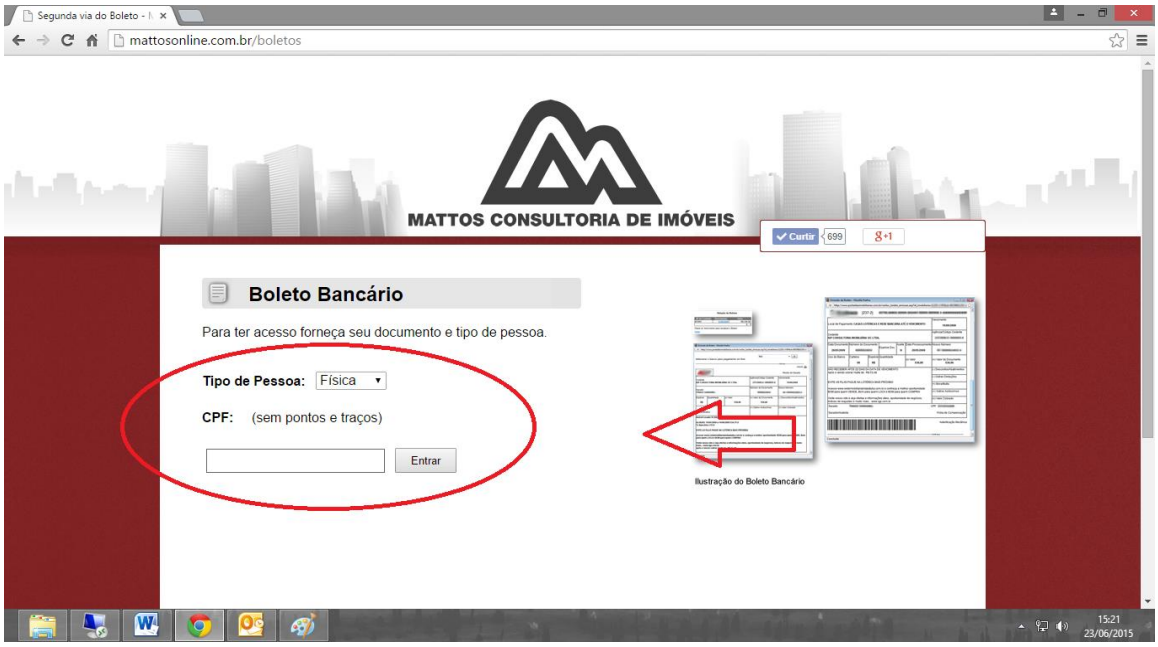
1º) Acesse nossa Home Page www.mattosonline.com.br:

2º) Clique no link "**Cliente Mattos**":

3º) Clique no link de locatário 2ª via de boleto:



4º) Insira o CPF do locatário do contrato:



5º) Pronto, seu boleto está pronto para ser impresso!

Atenção: Evite multas e juros. Não atrase seu aluguel!!

IPTU

Não se esqueça de retirar seu carnê de IPTU no início do ano para pagamento, e a devolução do mesmo pago no final do ano.

Se seu carnê não encontra-se na Mattos, existem algumas possibilidades que devem ser atentamente verificadas:

- ✓ Verificar junto ao Setor Administrativo pelo e-mail arquivos@mattosonline.com.br se seu IPTU foi lançado junto com o aluguel;
- ✓ Verificar em sua caixa de correios se o carnê não chegou direto ao imóvel;

CONDOMÍNIOS

Caso seu imóvel seja em condomínio, atente-se a alguns pontos:

- ✓ Verifique o regulamento interno, a maioria das suas dúvidas serão esclarecidas por ele;
- ✓ Certifique-se de quem é o sindico ou administradora de seu prédio;
- ✓ Atente-se aos dias disponíveis para mudança;
- ✓ Atente-se aos dias de pagamentos do condomínio e entre em contato o mais rápido possível com o responsável para acesso à prestação de contas;
- ✓ Verifique os dias em que o lixeiro passa para recolhimento de lixos e recicláveis;
- ✓ Procure tirar dúvidas com vizinhos que moram a mais tempo no condomínio;
- ✓ Mantenha seu bichinho de estimação calmo para não causar transtornos e evite deixa-lo sozinho;
- ✓ Evite conflitos com vizinhos, vamos morar bem!

RESCISÃO

Para a desocupação do imóvel, siga os procedimentos abaixo:

- ✓ Imóvel comercial:

- Comunicado de desocupação com 60 dias de antecedência, com assinatura do locatário;
- Agendamento da vistoria com 7 dias de antecedência pelo e-mail: administrativo@mattosonline.com.br;
- Comparecimento obrigatório dos fiadores (caso houver) no ato da vistoria;
- Pedido de corte de fornecimento de energia junto ao DME (apresentar protocolo);
- Entrega dos carnês de IPTU originais dos anos de vigência do contrato;
- Entrega das Taxas de Incêndio dos anos de vigência do contrato;
- Entrega dos 3 últimos condomínios (caso houver) e entrega das 3 últimas contas de água (caso houver).

- ✓ Imóvel residencial:

- Comunicado de desocupação com 60 dias de antecedência, com assinatura do locatário;
- Agendamento da vistoria com 7 dias de antecedência pelo e-mail: administrativo@mattosonline.com.br;
- Comparecimento obrigatório dos fiadores (caso houver) no ato da vistoria;

- Pedido de corte de fornecimento de energia junto ao DME (apresentar protocolo);
- Entrega dos carnês de IPTU dos anos de vigência do contrato;
- Entrega dos 3 últimos condomínios (caso houver) e entrega das 3 últimas contas de água (caso houver).

Pontos importantes para a desocupação:

- ✓ A vistoria só é realizada e válida com a presença do fiador (caso houver). 8h00 às 18h00 – almoço: 12h30 às 14h00Caso o fiador não possa comparecer, é necessária a entrega de uma justificativa e carta de representação com a assinatura do mesmo, que deve ser entregue no ato do agendamento da vistoria.
- ✓ Caso possua conta de água, a apresentação da mesma é muito importante, pois precisamos dos dados e das contas pagas para pedirmos o corte de fornecimento. Se não forem apresentadas, a água continuará ligada e todas os custos serão de responsabilidade do locatário.
- ✓ A entrega das chaves será feita no dia da vistoria, sendo assim, o imóvel deve estar completamente vazio, tendo em vista que o vistoriador irá reter as chaves.
- ✓ O não cumprimento de quaisquer das etapas impossibilitará todo o processo de rescisão.

Para melhor atende-lo sugerimos os telefones de alguns profissionais autônomos para consertos gerais em seu imóvel e telefones úteis para facilitar:

ESPECIALIDADE	NOME DO PROFISSIONAL	TELEFONE
PEDREIRO	RODRIGO	8836-3571
PEDREIRO	ADRIANO	9107-9983
PEDREIRO	FABRICIO	8815-5240
ENCANADOR	ANTONIO FELICIANO	8882-1421/8856-2103
ENCANADOR	MAURO BATISTA	9935-3036
ENCANADOR	RODRIGO	8836-3571
ELETRICISTA	CARLOS	8703-0878
ELETRICISTA	ANTONIO	9981-8492
ELETRICISTA	EVANEO	9944-8903
SERVIÇOS GERAIS	MAURO BATISTA	9935-3036
SERVIÇOS GERAIS	MARCOS	8884-8507

SERVIÇOS GERAIS	RODRIGO	8836-3571
DEDETIZADORA/DESENTUPIDORA	BLATTA	3722-3990
DEDETIZADORA/DESENTUPIDORA	FLORAL	3721-8845
JARDIM	CLAUDINEI	9956-3719
JARDIM	LUIZ	9855-6182
CHAVEIRO	BURACO DA FECHADURA	3721-5616
CHAVEIRO	FALEIROS	3722-9156
ALARMES	FORTSEG	3714-6111
ALARMES	DIGISEG	3722-1326
ALARMES	ELETRO-SERVICE	3714-0300
CALHAS E RUFOS	ANDRÉ CALHAS	3714-2765
CALHAS E RUFOS	BRUNO CALHAS	8887-7785/9843-0661
MARIDO DE ALUGUEL	MARCIO SILVA	8865-3425/9163-2797
MARIDO DE ALUGUEL	RUBERVAN	9937-1212
CARRETOS	WESLEY/ROBERTO	
TAXI	UNITAXI	3713-5690
TAXI	LIG TAXI	3712-6688

*A Mattos apenas sugere profissionais autônomos, mas não se responsabiliza por preços e garantia do serviço.