

# GUIA DO LOCATÁRIO

Guia com as principais informações e situações recorrentes durante a locação.





**Bem-vindo! É uma  
satisfação tê-lo consco!**

Nosso objetivo é que você tenha uma locação tranquila, por isso elaboramos este **“Guia do Locatário”**. São informações básicas, porém, muito importantes para ajudar do início ao fim da locação. Nele, você encontrará também esclarecimentos sobre as dúvidas mais comuns, baseadas na Lei do Inquilinato e em seu Contrato de Locação.

Ele será útil para que esta locação atenda às suas necessidades, proporcionando conforto, segurança e felicidade.

Mantenha-o sempre em mãos!

# Primeiras Medidas

O religamento e a transferência de titularidade das contas de água e de luz é de responsabilidade do locatário. A imobiliária fornece os documentos necessários para a realização dos serviços. As solicitações podem ser feitas pela internet e pelos canais de autoatendimento das companhias de água e luz (CAESB e Neoenergia).

Procure a administradora do seu prédio ou condomínio para realizar a identificação da instalação e conhecer melhor as regras e procedimentos.



<https://www.caesb.df.gov.br/>



<https://agenciadigital.ceb.com.br/>  
<https://www.neoenergiabrasilia.com.br/>



A Êxito Netimóveis recomenda que o segredo da fechadura externa do imóvel, a codificação de controles remotos e as senhas de alarme sejam trocadas para a sua segurança.

## Relatório de Vistoria

Ao retirar as chaves, o locatário recebe um laudo de vistoria de entrada com as condições em que o imóvel está sendo entregue. Verifique se o relatório está de acordo com as condições que você encontrou no imóvel. Caso haja contestação de vistoria, você tem o prazo de 7 (sete) dias úteis para fazê-la. A ausência da contestação neste prazo é entendida como aceite integral do laudo de vistoria de entrada. Isso é importante porque, na rescisão do contrato, o imóvel deverá ser devolvido como foi entregue no início da locação, incluindo pintura nas mesmas cores e condições.

Teste as instalações elétricas, como tomadas e interruptores; hidráulicas, como válvulas de descarga, torneiras e chuveiros; e mecânicas, como as fechaduras de portas. Caso perceba algum problema não relatado no laudo de vistoria, anote e relate à imobiliária dentro do prazo indicado para a contestação.

Cuidado especial para quem tem bichos de estimação: caso sejam criados em casa, possíveis danos ao imóvel ou aos móveis devem ser reparados ou reformados, sempre que necessário, mantendo a mesma marca, qualidade e cor. Caso sejam mantidos na área externa, o cuidado abrange também a pintura de muros e paredes, além de grama e vegetação.

## O que é contestação de vistoria?

São as divergências encontradas por você, ao analisar a vistoria elaborada pela imobiliária. Caso tenha alguma alteração, você pode enviar por e-mail para [exito@exito.com.br](mailto:exito@exito.com.br) ou ainda protocolar em nosso escritório.



## Aluguel

Observe o vencimento do aluguel, o que está registrado no seu contrato. Seu boleto de pagamento estará disponível no site da Êxito Netimóveis. Após o vencimento, o boleto passa a ser acrescido de encargos.\*

O pagamento do aluguel pode ser realizado em qualquer agência bancária, casa lotérica ou via internet. Por motivos de segurança, a imobiliária não faz o recebimento do aluguel em seu escritório.



**\*Geralmente, no início e no final da locação, despesas e créditos proporcionais, serão calculados à época de cada evento.**

## Taxas e Impostos

É responsabilidade do locatário o pagamento do aluguel, das tarifas de água e luz, condomínio (caso haja), IPTU e outros encargos que venham a incidir sobre o imóvel.

## Seguro Incêndio

À primeira vista, o seguro incêndio aparece apenas como mais uma despesa que o inquilino deve assumir ao se mudar para o seu novo lar. Entretanto, é importante salientar que a contratação serve para cobrir os danos causados por incidentes gerados pelo fogo, mesmo que sejam oriundos de áreas externas.

O custo do seguro varia de acordo com o valor e a localização do imóvel, além dos itens que vão ser cobertos por ele. Conforme o Contrato de Locação, a Êxito Netimóveis irá auxiliar na contratação do seguro. Uma outra vantagem nesta contratação é a assistência na manutenção, que ajudará em problemas cotidianos, como: entupimentos, problemas elétricos e outros (conheça as condições\*).





## Imposto de Renda

Caso o locatário seja pessoa jurídica, devem ser apresentados os DARFs quitados e, ao final de cada exercício fiscal, deverá apresentar a DIRF - Declaração de Imposto Retido na Fonte. Lembre-se: o não pagamento do imposto de renda retido na fonte constitui apropriação indébita de erário público, sujeitando-se às penalidades.



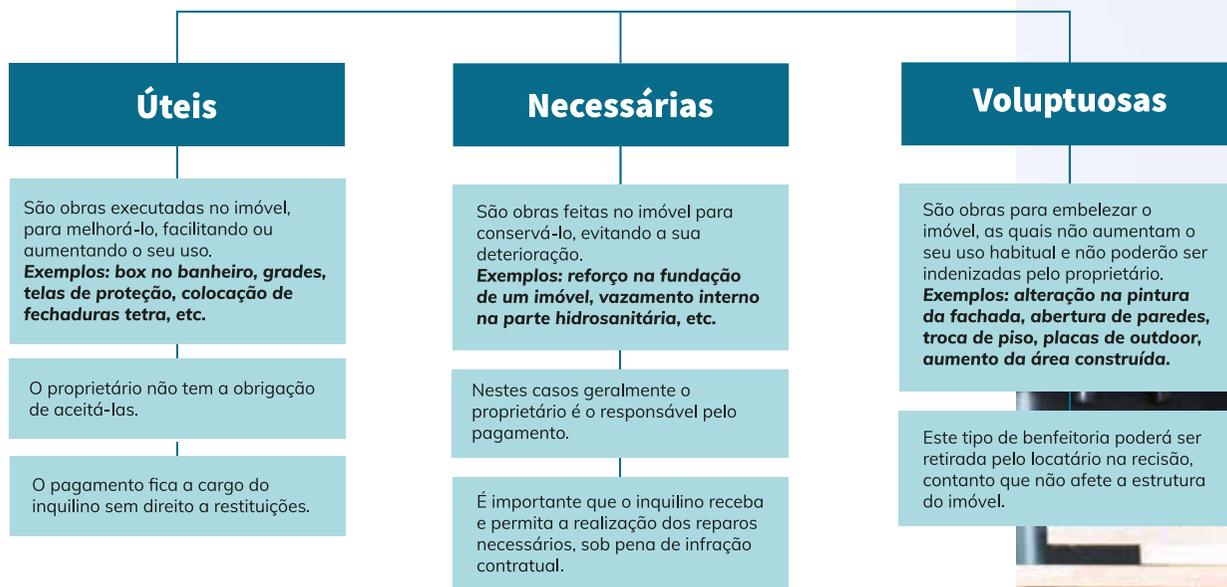
## Reajuste

O aluguel será reajustado anualmente pelo índice que consta no Contrato de Locação e este reajuste está previsto no art. 28 da Lei nº 9.069/95.

# Benfeitorias

São melhorias efetuadas no imóvel visando agregar valor ao bem. É obrigatório, antes da execução de quaisquer benfeitorias, notificar a imobiliária por escrito, solicitando prévia autorização, pois benfeitorias NÃO AUTORIZADAS podem caracterizar INFRAÇÃO CONTRATUAL.

## Tipos de benfeitorias



**ATENÇÃO:** Essas obras necessitam de autorização prévia do locador.



## Condomínio

Cada condomínio tem seu próprio meio de cobrança. O mais comumente é o boleto. É importante que o inquilino se apresente ao síndico e se informe sobre como proceder para efetuar o pagamento e qual é a empresa responsável pela administração do condomínio.

O primeiro boleto, se não for de inteira responsabilidade do locatário, deverá ser entregue na **Êxito Netimóveis** antes do vencimento. Outra possibilidade é que ele seja pago integralmente pelo locatário e apresentado juntamente com o comprovante à administradora para reembolso da parte proporcional.

## Venda do Imóvel Locado

O proprietário poderá vender o imóvel a qualquer momento, mas para isso, o inquilino terá preferência na aquisição em igualdade de condições, ou seja, o locador dará o direito de preferência, mediante comunicação por escrito e protocolada com todas as condições do negócio.

O direito de preferência caducará caso o locatário não o exerça no prazo máximo de 30 (trinta) dias da comunicação, evento que será entendido como falta de interesse na compra do imóvel.

O locatário deverá permitir a visita ao imóvel aos prováveis interessados, conforme determinação contratual, em horário comercial, em datas previamente marcadas.



**IMPORTANTE:** Caso haja divergências a serem reparadas, o aluguel e demais encargos como tarifas de água e luz, taxa de condomínio e IPTU continuam sob a responsabilidade do locatário até a entrega definitiva do imóvel.



## Manutenção

Caso seja necessária a realização de manutenção do imóvel e esta seja de responsabilidade do locador, a solicitação deverá ser feita formalmente à imobiliária\* para que esta tome as providências junto ao locador e prestadores de serviço. A solicitação poderá ser feita através do site da imobiliária na área do cliente ou pelo aplicativo do cliente.

**\*A imobiliária somente presta o serviço de administração do aluguel, sendo responsabilidade do locatário a manutenção do imóvel, quando for o caso.**

## Desocupação (Checklist)

Após a conclusão e aprovação da vistoria final de entrega, o locatário deverá realizar a entrega das chaves na Êxito Netimóveis e deverá seguir os seguintes procedimentos:

### IMOBILIÁRIA

Comunicar formalmente a desocupação do imóvel com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, conforme prevê a Lei do Inquilinato (Lei nº 8245/91, artigo 6º).

### CAESB

Solicitar a suspensão temporária da água junto à CAESB e apresentar à Êxito Netimóveis o documento de desligamento juntamente com o comprovante do pagamento.

### CONDOMÍNIO

Entregar o último boleto quitado e declaração do síndico com nome, telefone e carimbo ou uma declaração da administradora, comprovando que não há débitos pendentes.

## IMPOSTO DE RENDA

Caso o locatário seja Pessoa Jurídica, devem ser apresentados os DARF's de recolhimento de Imposto de Renda Retido na Fonte, quitados.

## GÁS

Tirar a última leitura até a entrega definitiva das chaves e efetuar o pagamento devido.

## CHAVES

Cumpridos todos os itens anteriores, deve ser feita a entrega das chaves e dos controles remotos. Entre em contato com o Departamento de Rescisão da Êxito Netimóveis para agendar horário para a entrega.

## CEB/Neoenergia

Fazer a leitura da luz no próprio relógio e solicitar o desligamento (consumo final) diretamente em numa agência da CEB. Caso tenha sido realizada alteração de voltagem (110 v e 220 v), deve ser deixada na condição original do imóvel. Depois disso, o locatário deve entregar na Êxito Netimóveis as três últimas faturas pagas e o consumo final de desligamento.

## VISTORIA

A entrega do imóvel deverá ser feita nas mesmas condições relatadas no Termo de Vistoria. Para verificação das condições do estado do imóvel e procedimentos acima mencionados, deverá ser marcada a vistoria com o representante da Êxito Imobiliária Ltda., com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, por meio do telefone: (61) 2102-0304 ou pelo nosso site <http://www.exito.com.br/contato-cliente/>.

## FUNDO DE RESERVA

Caso o locatário não solicite durante o período do Contrato de Locação as devidas devoluções de taxas extraordinárias, devem ser levadas à Êxito Netimóveis cópias de todos os boletos de condomínios, acompanhados de comprovante de pagamento, para levantamento de valores para reembolso. A devolução será feita em parcelas, sem correções, em conta bancária fornecida pelo locatário.

## PINTURA

Efetuar a pintura do imóvel (paredes, forro, aberturas, rodapés, portas), conforme Cláusula Contratual, na mesma cor e com tinta da mesma qualidade da originalmente pintada. No caso da pintura original ter sido modificada, deverá ser refeita conforme a original (de acordo com a vistoria).





É considerada **entrega definitiva** do imóvel a devolução deste livre e desimpedido, de pessoas e coisas, nas condições estabelecidas no Contrato de Locação e Vistoria do Imóvel.

Buscamos por meio deste guia, proporcionar a você cliente, uma melhor experiência em locação, tranquila e segura, a qual a cada dúvida, diante da certeza de estar bem informado, saiba o procedimento a adotar visando a sua garantia, bem como evitar transtornos no ato de sua recisão.

Em que pesem dúvidas, após a integral leitura deste guia, pedimos para entrar em contato, que responderemos com a maior brevidade possível.

#### Contato

**E-mail:** [exito@exito.com.br](mailto:exito@exito.com.br)

**Telefone:** (61) 2102-0304 / (61) 98127-8359



**Conte conosco em  
qualquer momento  
da sua locação.**



*Desde 1992 unindo pessoas a imóveis.*

**[www.exito.com.br](http://www.exito.com.br)**

**Telefone:** (61) **2102-0304** / (61) **98127-8359**

**E-mail:** [exito@exito.com.br](mailto:exito@exito.com.br)

SRTVN Quadra 701, Conj. C, Loja 194 - Centro Empresarial Norte

 /ExitoImobiliaria

 @exito\_netimoveis