

GUIA DO LOCADOR



Principais
informações
e situações
durante a
administração
imobiliária.



Estamos contentes por poder mostrar o nosso trabalho para que você conheça mais sobre a administração imobiliária, apresentamos este guia. Aqui você encontrará informações básicas mas essenciais para facilitar o entendimento dos procedimentos adotados para alugar um imóvel.

Acreditamos que a administração imobiliária é um compromisso pessoal que transcende o imóvel como negócio, pois o nosso objetivo é a sua satisfação e segurança. Havendo alguma dúvida não hesite em nos contatar.



Quem é a Êxito Netimóveis?

A Êxito Netimóveis é a soma de muito esforço e dedicação para inovar e mostrar o mercado imobiliário de uma nova forma. Evoluímos durante toda a nossa história, mas sempre mantivemos a nossa tradição inovadora. Temos como cultura a implementação de novas tecnologias e o desenvolvimento de pessoas. Assim, esperamos mudar a visão sobre o mercado imobiliário com muita dedicação, humildade, trabalho e disciplina.

Nos orgulhamos em fazer parte da vida de muitas pessoas. Dessa forma, por mais que o imóvel seja o produto, para nós o que importa são as pessoas, por isso nos dedicamos a entender para atender e oferecer mais que um imóvel.



Nossa Administração Imobiliária

Custo ou Investimento?

Quem adquire e investe em imóveis busca segurança patrimonial e isso não deve tirar a sua tranquilidade ou atrapalhar a sua rotina. É nessa hora que o serviço da Êxito Netimóveis lhe proporcionará o conforto e a liberdade para cuidar do que realmente é importante para você e sua família.

Soluções e tecnologias

Site com área personalizada para os clientes, DocuSign, sistema de controle de locação com extratos individuais e consolidados, solicitações de reparos feitas por meio do site, cadastro de inquilino e fiadores integrado com o nosso CRM, Vistorias detalhadas acompanhadas de fotos, aplicativo dos clientes com mensagens.

Pessoas que transformam

Compromisso com o cliente – Somos uma empresa feita por pessoas que adoram pessoas, por isso nos dedicamos a entender a necessidade de cada cliente, transformando necessidade em satisfação.

Temos orgulho de participar da vida de nossos clientes ao longo da nossa história, que começou em 1992, quando pudemos atender avós, depois os filhos e hoje os netos, nos transformando em Corretores de Família.

Transparência e agilidade

Processos claros e assertivos – Constantemente buscamos melhorar nossos processos administrativos e de controle, possibilitando sempre oferecer soluções inovadoras que facilitem o dia a dia de nossos clientes.

Prestação de contas – Sabemos que confiança é um valor que se conquista, por isso entendemos que a transparência aos dados da sua locação devem sempre estar à mão, transformando a relação com o nosso cliente um trabalho de equipe.

**Administração
ágil e interativa
desenvolvida
entre a
imobiliária e o
cliente!**



Comparativo de mercado

Serviços	Média do mercado	Êxito Netimóveis
Honorários	9,93%	10%
Taxa de cadastro	76%	50%
Prazo de repasse	7 dias	5 dias
Comissão de multas e encargos	21%	10%
Venda (comissão)	5,5% geral	5% somente inquilino
Comissão sobre multa rescisória	29%	10%
Jurídico	Custas do proprietário	Imobiliária
Prazo de locação	24 meses	12 meses
Despesas cobradas	DOC/TED/Correios	0%
Tipo de Garantias	Fiador, seguro fiança, título de capitalização e CredPago	Fiador, seguro fiança, título de capitalização, CredPago e imóvel
Cobrança de renovação	8,82%	0%
Cobrança de Dimob	0,6%	0%
Avaliação (Google)	3,7	4,8
Vistoria	Terceirizada	Terceirizada



Procedimento de locação

Nossa equipe de locação é composta por profissionais dedicados, sempre buscando o melhor para o seu objetivo. Para disponibilizar o seu imóvel para locação, **será feita uma avaliação a fim de determinar seu valor correto para uma locação ágil com rentabilidade.**



Os imóveis disponíveis conosco são amplamente divulgados através de veículos digitais, tais como o **nosso site, portais imobiliários, Google, além de divulgação nas redes sociais Instagram e Facebook. Todos com fotos profissionais, textos personalizados e um forte investimento em marketing.**



Para anunciar o imóvel deverá ser apresentado um título de propriedade (escritura, matrícula, contrato de compra e venda, etc.), faturas de água, luz, gás e IPTU/TLP. Se houver condomínio também o 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.

Nosso objetivo é mudar a visão sobre o mercado imobiliário.



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

Garantias

A Êxito Netimóveis possui uma área de cadastro e análise de crédito preparada para avaliar com segurança as propostas de locação recebidas. Da mesma forma, são ofertadas aos candidatos a locatários diversas modalidades de garantia para que os negócios sejam viabilizados e para que os locadores tenham tranquilidade durante o período de locação.

Modalidades com as quais trabalhamos:

Fiança Cartão de Crédito

Trata-se de um modelo totalmente livre de burocracia, já que a garantia é realizada por meio de um cartão de crédito de propriedade do locatário. Porém, para que a negociação seja possível, o limite à vista deve ultrapassar quatro vezes o valor do aluguel. A forma de adesão a esse tipo de garantia é muito simples: basta apresentar seu CPF e RG, o cartão de crédito e a cópia da última fatura devidamente quitada. Em seguida, é preciso apenas alguns minutos para que a análise cadastral seja concluída e, assim, o contrato já pode ser enviado por e-mail.

Título de capitalização

O valor a ser depositado deve corresponder ao valor de 12 (doze) aluguéis e encargos (IPTU/TLP e Condomínios). *Este tipo de garantia possui a característica de ser devolvido ao locatário ao final da locação e tem seu valor depositado corrigido até esta data.

Imóvel em garantia

É possível colocar um imóvel em garantia, observados alguns critérios: valor do imóvel condizente com o valor da locação, ter matrícula independente, não possuir ônus, estar situado no Distrito Federal. Os custos relativos ao fornecimento desta garantia serão arcados pelo futuro locatário (escritura pública, registros, averbações e atos necessários).

Seguro fiança

O locatário deverá ter seu cadastro aprovado pela companhia seguradora. O valor a ser segurado deve abranger o valor de 12 (doze) aluguéis e encargos (IPTU/TLP e Condomínios).

Fiador

Dois (02) fiadores, com renda líquida de 03 (três) vezes o valor do aluguel ou superior e possuir imóvel quitado no Distrito Federal. Deverão ser apresentados os documentos solicitados na ficha cadastral. Caso o fiador seja casado, o cônjuge deverá assinar o cadastro e contrato de locação.

O locatário e os fiadores deverão apresentar os documentos relacionados na ficha cadastral, que será fornecida após a reserva. Como critério mínimo de renda, exigimos que o futuro locatário possua renda líquida de 03 (três) vezes o valor do aluguel ou superior.

Encargos

Todos os encargos, enquanto o imóvel estiver desocupado, são de responsabilidade do locador. Porém, o locador tem a opção de solicitar a prestação de serviços extraordinários, como pagamentos de impostos, taxas, condomínios e outros encargos permanentes ao imóvel.

Seguro Incêndio

Conforme prevê a Lei do Inquilinato, o imóvel locado deve estar coberto por seguro contra fogo. A Êxito Netimóveis dispõe de uma parceira apta e regulamentada para tratar e gerenciar diversos tipos de seguros, 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), quando o locatário deverá ser responsável pelo seguro. O seguro contra incêndio é relativamente pequeno comparado ao valor do patrimônio assegurado e ainda pode trazer alguns confortos como serviços de manutenção e outras promoções realizadas pelas seguradoras.



Reajuste da locação

Os valores referentes aos aluguéis são reajustados anualmente, conforme determina a Lei do Inquilinato, de acordo com a variação do índice pactuado no contrato ou outro índice que venha a substituí-lo definido no Contrato de Locação.

Repasse dos aluguéis e prestação de contas

O repasse do aluguel é feito até o 5º dia útil, contando a partir do recebimento do aluguel. Os extratos e recebimentos estarão disponíveis no site www.exito.com.br na área do cliente. Login e senha deverão ser criados no site utilizando o e-mail fornecido no cadastro.

Contratos

A vigência do contrato de administração tem prazo indeterminado. A vigência mínima do contrato de locação é de 12 meses e poderá ser por prazo superior desde que previamente autorizado pelo locador.

Fazemos contratos impressos de forma física ou digital. Os contratos assinados digitalmente utilizam a tecnologia da DocuSign.

Apoio jurídico

Para sua tranquilidade a Êxito Netimóveis mantém contrato com equipe jurídica especializada para orientação e adoção de providências em caso de descumprimento do contrato de locação. A inadimplência e as situações que demandem a desocupação do imóvel são tratadas com agilidade para a busca de solução amigável ou judicial.

Manutenção

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 Êxito Netimóveis providencia os devidos orçamentos para reparo junto a prestadores de serviço qualificados e os apresenta para aprovação.



Para a sua comodidade, a Êxito Netimóveis faz a indicação de prestadores de serviço*.

O proprietário tem total liberdade de escolher um prestador de serviço próprio ou ainda contratar os serviços de um prestador indicado pela Êxito Netimóveis. Em todos os casos, o procedimento deve ser solicitado pelo locatário, comunicando à imobiliária de forma expressa, a qual irá verificar o problema e motivo e então entrará em contato com o proprietário para a questão de reparos.

Quando solicitada formalmente uma manutenção e constatada a responsabilidade do proprietário, este é comunicado para que sejam tomadas as devidas providências. A imobiliária busca prestadores de serviço para obtenção de orçamentos que auxiliarão o Locador sobre a melhor forma e custo para realização do conserto.

***Salientamos que estes prestadores não possuem vínculo algum com a imobiliária, apenas fazemos sua indicação por conta da qualidade do serviço prestado.**



LGPD - Sua privacidade é importante

Na administração de imóveis tratamos com muitas informações sensíveis, renda, endereço, documentos pessoais e outros, por isso estamos adequados à Lei Geral de Proteção de Dados e nossos colaboradores recebem treinamento sobre o assunto.

Imposto de Renda

Anualmente fornecemos todas as informações necessárias para o preenchimento da sua declaração de Imposto de Renda.

Venda do imóvel locado

O proprietário poderá colocar o imóvel à venda mesmo que esteja com o locatário residindo, porém, segundo a Lei do Inquilinato, existe um procedimento chamado “direito de preferência” do locatário, que consiste em realizar a oferta de venda ao inquilino, que terá prioridade à compra. O locatário deve ser informado sobre o preço e terá o prazo de 30 (trinta) dias para analisar e responder à oferta.



Caso o locatário não expresse interesse em adquirir o imóvel, 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 necessário observar se a locação foi averbada à matrícula do imóvel sobre o cumprimento da vigência do contrato.

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 e preferencialmente serem acompanhadas pelo corretor de imóveis.

Rescisão contratual e atrasos do aluguel

No caso de o locatário desocupar o imóvel durante a 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 departamento administrativo.



Desocupação do imóvel

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 à imobiliária, o proprietário será comunicado imediatamente via e-mail e/ou telefone. Por isso é muito importante manter todos os contatos junto à imobiliária atualizados.

O setor administrativo também solicitará 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 e o locatário solicita a vistoria para a entrega do imóvel. A imobiliária realizará uma vistoria para averiguar as condições do imóvel, a qual é comparada à 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 efetuá-las, só depois é feita a entrega do imóvel. A Êxito Netimóveis dispõe de uma empresa parceira 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 à 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.



Deveres do locador

Colocar o seu imóvel para alugar é uma ótima fonte de renda, mas é necessário também conhecer os seus deveres e a responsabilidade civil como proprietário. Confira abaixo os deveres e obrigações que você, como proprietário, tem quando o imóvel está locado.

- 1** Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- 2** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4** Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 5** Observe a posição do imóvel em relação a construções vizinhas, ventilação, nível de ruído da região, bem como a posição do imóvel em relação ao sol;

- 6** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 7** Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- 8** Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 9** Pagar as despesas extraordinárias do condomínio. Entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário; a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa. O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação.

Buscamos por meio deste guia mostrar e proporcionar a você, cliente, tranquilidade e segurança para alugar o seu imóvel. Sabemos da importância desse bem, que é o patrimônio de toda uma vida. Por isso, a administração imobiliária para nós é um compromisso pessoal que transcende o imóvel. Em que pesem dúvidas após a leitura integral deste guia pedimos para entrar em contato e responderemos com a maior brevidade possível.



Desde 1992 unindo pessoas a imóveis.

CRECI 5330 J

www.exito.com.br

Telefone: (61) 2102-0304 . (61) 98127-8359

E-mail: exito@exito.com.br

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

f /ExitoImobiliaria

📷 @exito_netimoveis