

MANUAL DO LOCADOR SANTA CATARINA



SEJA BEM-VINDO!

É com imensa satisfação que apresentamos o Manual do Locador da **Imóveis Crédito Real**.

Aqui você encontra as informações básicas e essenciais para uma locação tranquila e segura do início ao fim.

Este Manual acompanha o **Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Imóveis, a Procuração de Administração de Imóvel, o Termo de Responsabilidade de Seguro de Incêndio e Outros e a Autorização de Direitos e Obrigações na Locação de Imóvel.**



ATENDIMENTO PERSONALIZADO

Na Imóveis Crédito Real você dispõe de **atendimento personalizado**, através de um Gerente de Relacionamento. Essa pessoa dará toda a assistência necessária e será o seu contato para qualquer assunto envolvendo a administração do seu imóvel.
Para maiores informações:

CENTRAL DE ATENDIMENTO: 3003-8397



ASSINATURA ELETRÔNICA

É possível realizar todo o processo de assinatura eletronicamente, sem a necessidade de sair de casa, através de um e-mail pessoal. Entre os principais benefícios desse recurso está a facilidade e a agilidade, através da coleta de assinaturas de forma simples e rápida, agilizando o processo.

Além da segurança, evitando riscos como fraudes e assegurando a integridade dos documentos, é também econômica, pois não há necessidade de gastos com reconhecimento de assinatura, deslocamentos e esperas de atendimento, além da economia de papel.

TAXAS

A **Imóveis Crédito Real** faz a cobrança padrão de dois tipos de taxas:

Taxa de contrato:

100% do valor do 1º aluguel, parcelado em até 2 vezes ou de acordo com a negociação comercial na captação ou relocação do imóvel, que serão debitadas no recebimento dos aluguéis.

Administração:

Valor mensal correspondente ao percentual do valor do aluguel. É inerente às rotinas administrativas do imóvel ocupado e segue de acordo com a modalidade de garantia escolhida. As taxas são recebidas de acordo com o seu contrato de administração ou autorização de comercialização (**consulte o valor mínimo**) e sendo cobradas desde o primeiro mês de locação.

REMESSA DE PAGAMENTOS

O crédito referente aos valores de aluguéis recebidos é efetuado por arquivo bancário no dia da remessa, podendo ser compensado até o final do expediente bancário.

Aluga Fácil:

Locação rápida para o proprietário, com aluguel garantido por até 12 meses. Consulte seu contrato de administração. Ficam excluídas das coberturas as penalidades contratuais.

Aluguel por Saldo:

O valor correspondente ao aluguel é creditado mediante a quitação do DOC de aluguel pelo Locatário, no prazo de até 3 dias úteis.

LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis são amplamente divulgados através de mídias digitais como site próprio da Imóveis Crédito Real, site de parceiros (**Zap Imóveis, Viva Real, OLX, etc.**) e redes sociais, além de placas e cartazes nas propriedades.

Como padrão, os Contratos de Locação seguem os prazos:

Locação Residencial: 30 (trinta) meses, com permanência mínima de 12 (doze) meses;
Locação Não Residencial: mínimo de 12 (doze) meses.

O locador, em uma locação com contrato novo:

- Receberá os valores referentes ao aluguel do primeiro mês, de acordo com seu contrato de administração, caso haja saldo credor a receber.

Como forma de garantir um Contrato de Locação com alta margem de confiabilidade, possuímos uma área de **Cadastro e Análise de Crédito** preparada para avaliar as propostas de locação recebidas.

Além disso, são ofertadas aos possíveis Locatários diversas modalidades de garantia, para que o Locador tenha segurança durante o período de locação:

Fiador: Pessoa Física ou Jurídica que possui um ou mais imóveis, em território nacional, quitados. São solicitadas as matrículas atualizadas livres e desembaraçadas de ônus. Tanto fiador quanto locatário precisam comprovar renda líquida mensal de 3x o valor do aluguel mais taxas.

Aluga Fácil: Solução prática e digital de anunciar o seu imóvel residencial, com aluguel, encargos e reparos no imóvel garantidos, conforme contrato de administração. Para essa modalidade é praticada como padrão a cobrança mensal de 8,8% sobre o total do aluguel + encargos.

*As garantias acima mencionadas não possuem cobertura de indenização por danos a mobília.

CredPago: Garantia contratada pelo locatário, através de cartão de crédito que garante ao proprietário até 30 vezes o valor locatício (aluguel mais encargos) em caso de inadimplência e, 5x o valor do aluguel em caso de necessidade de reparos, de acordo com a vistoria inicial.

Pode Locar: Um dos principais diferenciais é oferecer a oportunidade de alugar um imóvel com flexibilidade na avaliação de crédito. Todo o processo de simulação de crédito é feito online e o resultado sai na hora. **Aluguel e encargos garantidos pela administradora até 6 (seis) meses de inadimplência, além da entrega do imóvel de acordo com vistoria inicial. Ficam excluídas das coberturas, as penalidades contratuais.**

*As garantias acima mencionadas não possuem cobertura de indenização por danos a mobília.

Seguro Fiança: Garantia locatícia em que a cobertura principal do seguro fiança é a inadimplência de aluguel. Trabalhamos com as seguradoras: Porto Seguro, Pottencial e Too Seguros.

Título de Capitalização: Aplicação financeira através da seguradora Icatu, vinculada à locação e servindo como garantia locatícia para imóveis residenciais ou comerciais, com rendimento realizado pela TR (Taxa Referencial). Tem aplicação entre 8x a 10x do valor locatício e o valor fica como garantia ao imóvel até a desocupação do mesmo.

*As garantias acima mencionadas não possuem cobertura de indenização por danos a mobília.

Caução de Bem Imóvel: Equivalente à hipoteca de um imóvel, é utilizada como garantia no aluguel de imóveis residenciais e comerciais. O imóvel apresentado deve estar em área urbana, quitado, sem ônus e não pode ser de uso residencial da pessoa que está hipotecando.

Caução em Dinheiro ou Isento de Garantia: Modalidades utilizadas somente com autorização prévia do locador.

Carta Fiança: Semelhante ao fiador, nesta garantia o garantidor da locação é um banco ou uma empresa, pública ou privada.

**Somente mediante autorização prévia do locador.*

LOCAÇÃO COMERCIAL

A **Imóveis Crédito Real** dispõe de uma área estruturada e apta a realizar a regularização de imóveis, sendo que os principais aspectos a serem considerados são:

- **Laudos Diversos:** Elétrico, Estrutural, Licença para Tratar de Interesses Particulares (LTIP), etc.

Corpo de Bombeiros:

- **PPCI:** Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio da área construída.

Prefeitura Municipal:

- Projeto atualizado aprovado (projeto aprovado igual à metragem da construção existente);
 - Carta de Habitação específica (comércio, serviço ou indústria);
 - Reciclagem de Projeto (uso);
 - Licenciamento junto à Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural;
 - Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU);
 - Liberações de Água e Esgoto;
 - Liberações Ambientais;
 - Desbloqueio de Imóvel.

Qualquer dúvida, envie e-mail para regularizacao@creditoreal.com.br.

Reajuste da locação

Os valores referentes aos aluguéis são reajustados anualmente, conforme determina a legislação vigente, de acordo com a variação do índice definido no Contrato de Locação.

Assessoria jurídica

Para sua tranquilidade, a Imóveis Crédito Real 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 nesse tipo de cobrança, seja em tratativa extrajudicial (negociação amigável) ou judicial (ação de despejo).

MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

NOVIDADE!

As solicitações de manutenção no imóvel, durante a vigência do Contrato de Locação, são avaliadas quanto à responsabilidade do Locador (estrutural) ou do Locatário (desgaste de uso). Definição de quem deu causa. Se a responsabilidade for do Locador, a Imóveis Crédito Real providencia orçamentos para reparos junto a Prestadores de Serviços qualificados e os apresenta para aprovação.

O Locador tem total liberdade de escolher um prestador de serviços próprio, ou ainda contratar os serviços de um prestador indicado pela Imóveis Crédito Real.

Caso o imóvel apresente anomalias estruturais ou documentais perante os órgãos competentes, o Locador será acionado.

Desocupação do imóvel

A Imóveis Crédito Real segue um rigoroso processo de desocupação. Procuramos receber o imóvel nas mesmas condições da vistoria original, exceto desgaste natural e itens de responsabilidade do proprietário. Neste processo, observamos sempre as particularidades e limites de coberturas da garantia contratada.

Caso haja qualquer contestação do Locatário quanto aos itens divergentes da Vistoria Inicial para a Final, o Locador é contatado e esses itens somente são liberados mediante a concordância expressa do Locador.

Quando detectado na Vistoria Final que o imóvel apresenta necessidade de reparos que são de responsabilidade do Locador, ou ainda melhorias que deixam o mesmo em melhores condições de locação, esses itens são apresentados ao cliente pelo Assessor de Manutenção. Nesse momento, também são negociadas as condições comerciais para a nova locação e o direcionamento das despesas do imóvel, enquanto o mesmo permanecer desocupado.

VISTORIA DO IMÓVEL

NOVIDADE!

A Imóveis Crédito Real dispõe de uma equipe especializada para a realização das vistorias nos imóveis. Essas vistorias são realizadas de forma detalhada tanto na locação quanto na desocupação do imóvel.

O objetivo da vistoria é que o Locatário receba e entregue o imóvel em plena condição de uso e livre de modificações não aprovadas pelo Locador.

Responsabilidades do locador

- 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 necessárias para mantê-lo em condições plenas de uso, durante o tempo de locação, incluindo reparos ou reposição de eletrodomésticos;
 - Responder por vícios ocultos ou defeitos presentes no imóvel, anteriores à sua locação;
 - Pagar as Taxas de Administração e Intermediação, conforme previsto em Contrato;
- Custear as despesas extraordinárias de condomínio (benfeitorias e manutenções estruturais, fundo de reserva, rescisões/indenizações trabalhistas, etc.);
- Custear os encargos (água, condomínio, IPTU e despesas ordinárias de condomínio) do imóvel, quando estiver desocupado (Em caso de não contratação da Gestão de Encargos).

Para contratação da Gestão de Encargos, consulte sua Gerente de Relacionamento.

IMÓVEIS
CRÈDITO REAL

