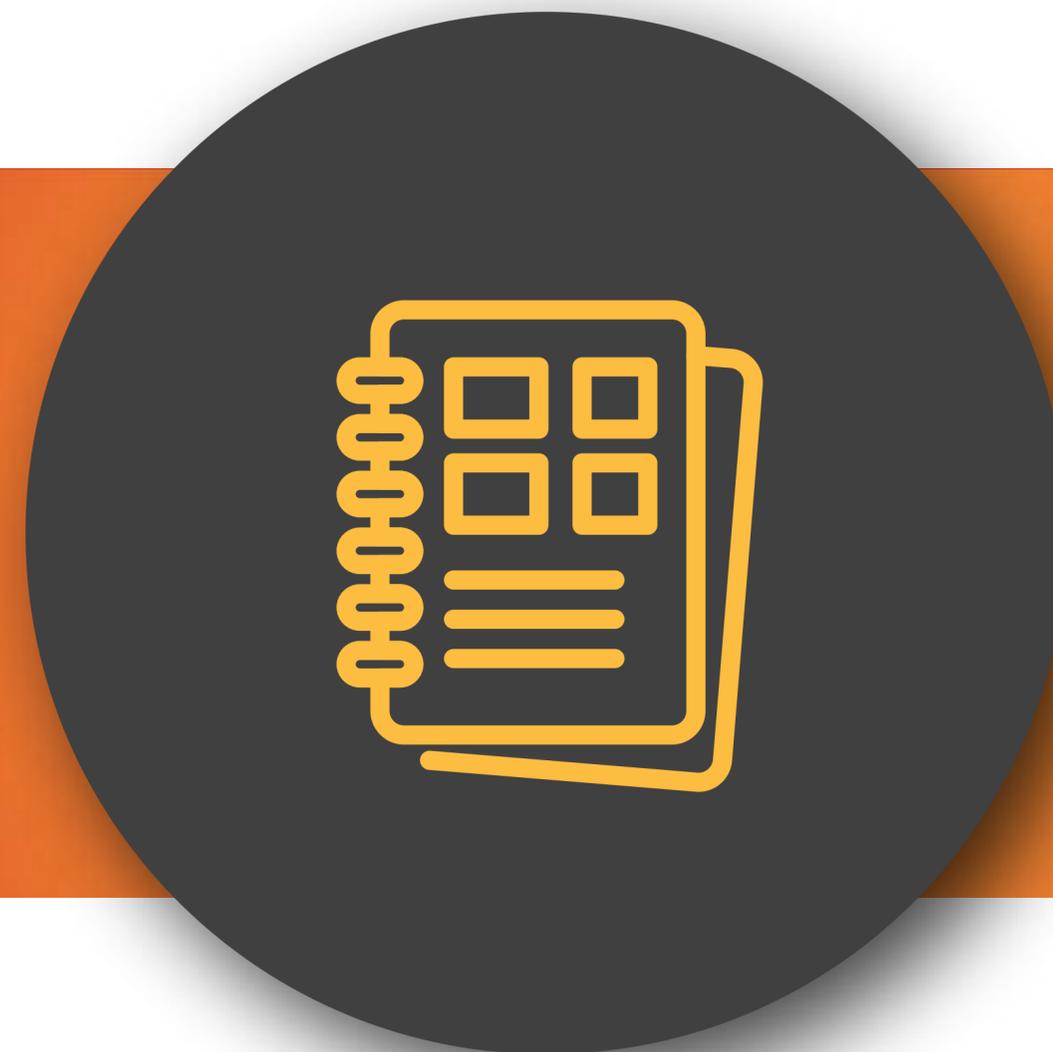


# MANUAL DO LOCADOR SANTA CATARINA



# 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.

**Velo:** Aluguel sem burocracia, fiança contratada pelo locatário. Mais agilidade durante o processo de locação, análise de crédito eficiente e garantia do aluguel sempre em dia, mesmo que o inquilino atrase.

**Fiança CR:** 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, Pottential 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](mailto: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  
**CRÉDITO REAL**  
RS . SC . SP

