



**3LIMÓVEIS**  
CRECI 8692 J

# MANUAL DO INQUILINO

Um lugar, um laço, um lar  
Que bom que você encontrou aqui na 3L



# BEM-VINDO(A)!

---

Ficamos muito felizes por você ter escolhido um lar com a gente. Agora que você é oficialmente um inquilino da 3L, temos algumas orientações para te passar. Por isso, criamos esse manual explicando as principais questões sobre ocupação de um imóvel. Confira!



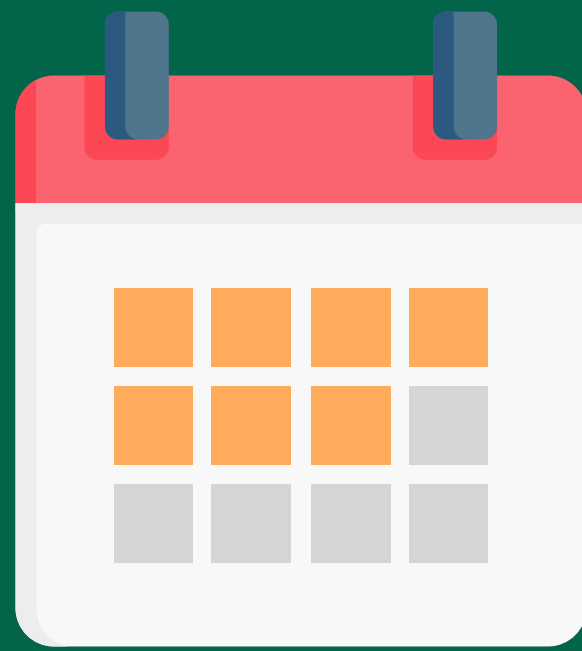


## SEGURANÇA

Depois que você se mudar para o imóvel, **troque o segredo da fechadura**. Essa é uma medida de segurança comum, que não requer permissão do proprietário do imóvel, porque no final da locação, caso você queira encerrar o contrato, basta entregar as chaves novas.





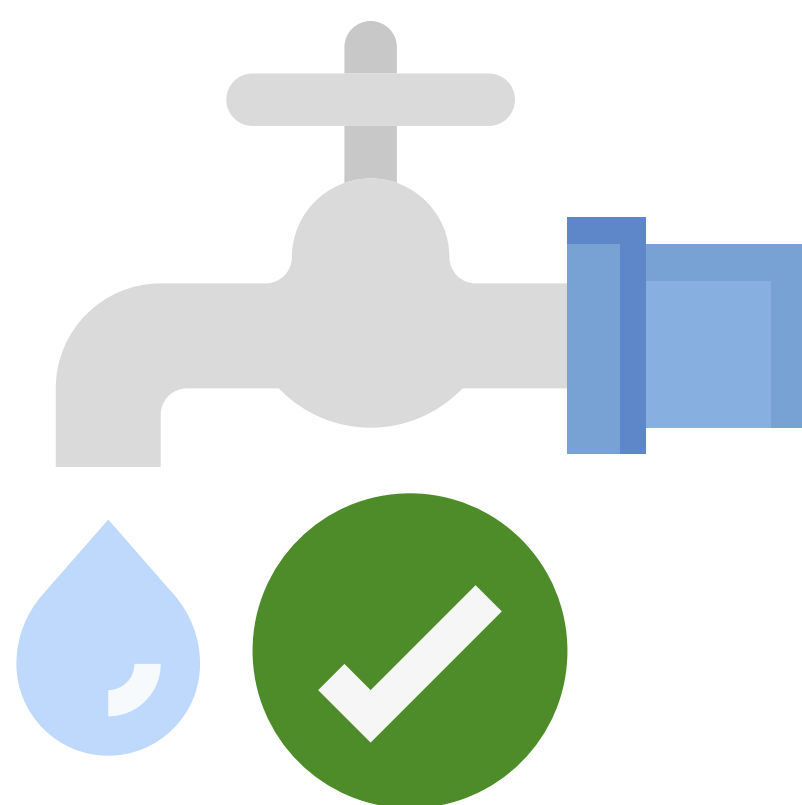


# AGENDAMENTO DE MUDANÇA

Se você se mudou para um condomínio, **use a Carta de Apresentação ao Síndico que te entregamos, junto com a sua via do contrato de locação**, para oficializar que você é um novo morador e agende o dia e horário da sua mudança com o síndico.

Lembre-se também de solicitar as normas do condomínio para saber como conviver bem com os seus demais vizinhos.





## LUZ E ÁGUA

**Assim que você fecha o contrato de locação, é preciso solicitar a ligação da luz e água.** Isso deve ser feito antes de você ocupar o imóvel, para quando você chegar tudo estar funcionando.

Geralmente, em condomínios não é necessário solicitar o ligamento de água, apenas a troca de titularidade da conta e ligamento da luz. Agora, quando você se muda para um imóvel fora de condomínio, é necessário solicitar o ligamento tanto da luz quanto da água.

Acesse o site das concessionárias Elektro e Sanesul para solicitar ativações de energia e água, assim como a troca da titularidade.



# VISTORIA

Você vai receber a vistoria de entrada no dia da retirada das suas chaves juntamente com o dossiê composto por contrato de locação, este manual do inquilino e demais documentos.

Na vistoria, contém observações estéticas da construção e acabamento. **Você tem um prazo de 10 dias para revisar a vistoria e fazer as contestações que achar necessárias.**

Caso você solicite uma nova vistoria, é cobrada uma taxa para o vistoriador ir ao imóvel novamente para analisá-lo.

**No final da locação, o imóvel precisa ser devolvido ao proprietário da mesma forma que foi entregue à você, inquilino: com todos os devidos reparos feitos.** Além dos reparos, caso o imóvel não seja entregue limpo, é cobrada uma taxa de limpeza para ser entregue novamente ao proprietário.



# BOLETO DO ALUGUEL

**O aluguel passa a contar a partir do dia em que as chaves forem entregues, e o boleto será enviado mensalmente para o seu e-mail.**

O pagamento pode ser feito em lotéricas, agências bancárias ou pelo seu internet banking.

Nos preocupamos com a saúde de nossa cidade e do meio ambiente em geral, por isso pedimos sua ajuda para manter o seu e-mail atualizado para receber o boleto digital todos os meses na sua caixa de entrada (caso não apareça lá, verifique no SPAM).





# PONTOS DE ATENÇÃO

► Fique atento aos dias de aluguel em haver no seu primeiro mês de locação (caso haja de fato uma cobrança indevida).

► A data de vencimento do aluguel consta no contrato de locação. Após o vencimento, serão cobrados multa e juros, como previsto em contrato.

► Em caso de atraso ou não recebimento do boleto de aluguel enviado por email, solicitar à imobiliária o boleto com antecedência de 2 dias, conforme contrato de locação.

► Luz, condomínio, água e gás, quando não inclusa no condomínio, você pagará em boleto emitido diretamente às agências e administradores.

► O aluguel é reajustado a cada doze meses, caso haja aumento do IGPM-FGV. O reajuste sempre incidirá sobre o valor do aluguel do mês do vencimento e será proporcional aos dias de locação.





## MANUTENÇÃO E REEMBOLSO DE DESPESAS

No contrato de locação está especificado o que é sua responsabilidade e o que é do proprietário do imóvel.

Na 3L, quando o reparo a ser feito é de responsabilidade do proprietário, contamos com prestadores de serviços que vão até o imóvel avaliar a situação e fazer orçamentos. Nesse caso, podemos deslocar um prestador até o imóvel para averiguar uma avaria de caráter de falta de manutenção ou por uso, mas será cobrada taxa de visita ou orçamento no próximo aluguel.

Caso aconteça alguma emergência e você precise arcar financeiramente com algum reparo de responsabilidade do proprietário. Será necessário enviar o comprovante com a nota fiscal de materiais, recibo de prestadores, relato e fotos das avarias para **o e-mail [suporte@imoveis3l.com.br](mailto:suporte@imoveis3l.com.br)** ou em nosso site na área do cliente. Vamos analisar junto com o proprietário, respeitando o prazo de até 30 dias para reembolso da solicitação.

As despesas extraordinárias do condomínio e do fundo de reserva são reembolsáveis através do seu boleto de aluguel.

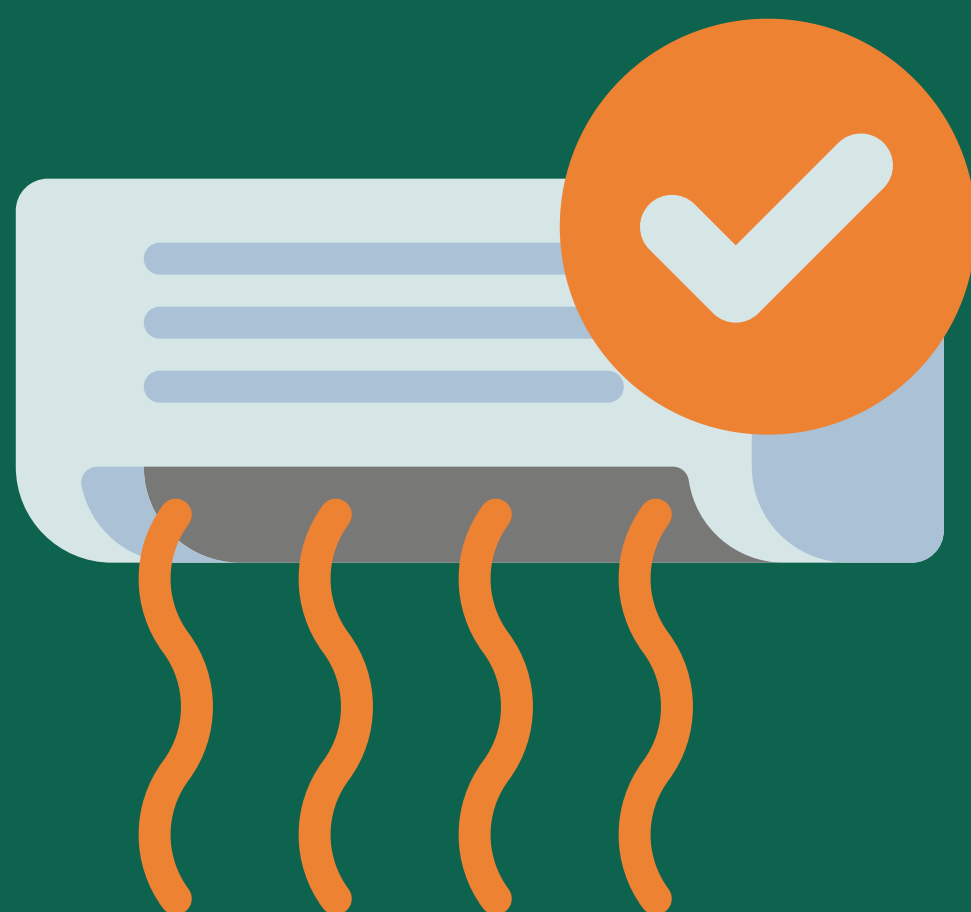
# PISCINAS

Os técnicos recomendam que você mantenha a piscina cheia de água (não é necessário esvaziá-la). Limpe a água periodicamente e realize a manutenção dos pressurizadores semestralmente.



## AR CONDICIONADO

Faça a revisão e limpeza a cada seis meses e guarde os comprovantes das revisões para apresentá-los na saída do imóvel.





# TAXA DE INCÊNDIO E SEGURO INCÊNDIO

O pagamento da taxa de incêndio e do seguro incêndio é de responsabilidade do inquilino.

A taxa é devida para todos os imóveis de uso não residencial. Toda edificação utilizada para fins comerciais, industriais ou de prestação de serviços deve estar registrada no cadastro de contribuintes da Taxa de Incêndio.

O valor da taxa varia de acordo com o grau de risco na edificação, em razão da forma de ocupação e da área construída, e os recursos arrecadados com a taxa são destinados ao Corpo de Bombeiros Militar de Mato Grosso do Sul (CBMMS).

Já o Seguro Incêndio tem por base o valor de venda de mercado do imóvel, competindo exclusivamente ao inquilino o pagamento do prêmio do seguro.



## LEI DO SILÊNCIO

Independente se você está ocupando uma casa ou apartamento, **existe uma Lei de Contravenções Penais para que todos os vizinhos convivam em harmonia.**

Especialmente em condomínios, existe um horário pré-determinado para se fazer silêncio (geralmente é a partir das 22h). Portanto, caso você ou algum vizinho não respeite o horário de silêncio, é aplicada uma multa, que consta no regulamento do condomínio (por isso é importante você lê-la).

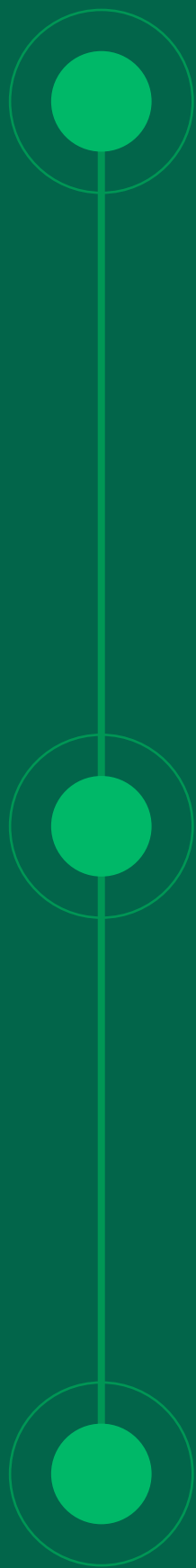


Caso o barulho ocorra com muita frequência, novas multas podem ser aplicadas e as autoridades policiais podem ser acionadas, uma vez que a paz alheia está sendo desrespeitada. O artigo 42 da Lei de Contravenções Penais prevê pena de até 3 meses de prisão.



# ENCERRAMENTO DE CONTRATO

O processo de encerramento do contrato de locação funciona assim:



Primeiro, você envia um comunicado formalizando a intenção de entrega, **com o prazo mínimo de 30 dias de antecedência.**

Depois, a vistoria final deverá ser agendada **com o prazo mínimo de 05 dias úteis antes da entrega do imóvel.**

Essa vistoria deve ser realizada na sua presença e o imóvel precisa estar totalmente **desocupado, limpo, pintado, exatamente conforme vistoria inicial.**

**Caso haja reparo a ser realizado, o aluguel e seus encargos serão cobrados até a data de aprovação da vistoria.** Após o processo ser finalizado, será feita a entrega das chaves e você precisa apresentar os seguintes documentos:

▶ Luz paga até a última leitura emitida pela Elektro, juntamente com o consumo final de energia e água e comprovante de pedido de encerramento da conta;

▶ Cópia da declaração de pagamento de condomínio com o carimbo do condomínio e assinatura do síndico;

▶ Certidão negativa de IPTU, emitida pela Prefeitura do Município em que estiver localizado o imóvel, pelo período da locação.

Até a finalização destas questões, o aluguel e encargos locatícios continuam sob sua responsabilidade enquanto a vistoria de saída do imóvel não for aprovada.



## ÁREA DO CLIENTE

Veja abaixo as principais funcionalidades que estão disponíveis:

**Segunda via de Boleto:** caso você tenha perdido ou não saiba onde está a guia para pagamento do aluguel.

**Links úteis:** 2ª via de IPTU, Sites de Prefeitura, Elektro, Sanesul e Receita Federal.

**Guia de Cartórios:** endereços e contatos de alguns dos principais cartórios.

# TEM ALGUMA DÚVIDA?

Estes são os meios para entrar em contato conosco:

 **E-mail:**

[contato@imoveis3l.com.br](mailto:contato@imoveis3l.com.br)

[financeiro@imoveis3l.com.br](mailto:financeiro@imoveis3l.com.br)

[administrativo@imoveis3l.com.br](mailto:administrativo@imoveis3l.com.br)

[suporte@imoveis3l.com.br](mailto:suporte@imoveis3l.com.br)

 **WhatsApp:** (67) 98484 - 6003

 **Recepção:** (67) 3522-6062



**3LIMÓVEIS**  
CRECI 8692 J