



PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - LOCATÁRIOS E FIADORES -

IMPORTANTE: Para a garantia de exclusividade na locação do imóvel pretendido, o cliente deverá providenciar o cumprimento dos itens 1, 2 e 3 dentro de 48(quarenta e oito) horas e após o parecer do item 4 e cumprimento do item 5 por parte da VIVENDA, o cliente deverá dentro 24 horas providenciar a devolução do Contrato de Locação, Ementa ao Contrato de Locação, Vistoria e Aditivos, se houver, com as assinaturas e reconhecimentos de firmas de todos os contratantes.

1 - Preencher e entregar à VIVENDA o FORMULÁRIO CADASTRO DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA (Quanto mais completas forem as informações prestadas no formulário, mais ágil se tornará a análise do cadastro);

2 - Providenciar cópia legível dos seguintes documentos:

1. Documentação geral do Locatário e Fiadores Pessoa Física

Carteira de Identidade e CPF (frente e verso);

Carteira de Identidade e CPF (frente e verso) do cônjuge;

Comprovação do Estado Civil, através de: Certidão de Casamento, Averbação do Divorcio ou Separação, e Certidão de Óbito no caso de viuvez;

Comprovante de residência (talão de água ou luz ou condomínio ou Iptu, etc.); (*fiador*)

Comprovante de Renda Líquida de acordo com a atividade profissional, conforme especificado abaixo; Ex: Olerite

IMPORTANTE: O comprometimento da Renda Líquida com o aluguel mais os encargos de Locação não poderá ser superior á 30%(trinta por cento) da mesma.

2. Comprovação de renda do Locatário e Fiadores - Funcionário Público ou Privado

Carteira Profissional, comprovando vínculo empregatício, devendo apresentar cópia das páginas que comprovam o número do registro e série junto ao Ministério do Trabalho, último registro do contrato de trabalho e o último registro de alteração de salário. Em caso de servidor público nomeado, deverá ser apresentado a ata ou decreto de nomeação;

Último contracheque com carimbo do CNPJ-MF da empresa;

Declaração do IRRF pessoa física ou jurídica do ano fluente.

Comprovação de renda do Locatário ou Fiadores - Empresário Autônomo ou Profissional Liberal

Contrato Social e última alteração contratual constando número de chancela da Junta Comercial;

Vínculo empregatício ou Contratos de prestação de Serviços (empresas, hospitais, etc.);

Certidão Atualizada de Imóvel com negativa de ônus do Cartório de Registro de Imóvel (Bens Imóveis);

Recolhimento do profissional autônomo (RPA) ou INSS dos últimos 3 meses;

Declaração do IRRF pessoa física ou jurídica do ano fluente;

Cartão do CNPJ (válido);

IMPORTANTE: Aluguel mais encargos da locação limitados no máximo a 2% do faturamento da empresa;

Declaração do IRRF pessoa física ;

3 - Modalidade de Garantias Locatícias

O locatário poderá optar, a seu critério, pelas seguintes modalidades de garantias locatícias:

I. FIANÇA:

Neste caso será necessário 02(dois) fiadores, pessoa física, que deverão necessariamente, possuir imóvel quitado e sem ônus na cidade de Jataí(GO). Para isso deverá ser apresentado certidão datada

II. CAUÇÃO:

a - Título de Capitalização:

A mencionada garantia compreende em depósito bancário, em moeda corrente, conforme valor atribuído pela VIVENDA;

O contrato de locação, neste caso, não poderá ser superior à 12(doze)meses;

Encerrado definitivamente a locação, sem ônus remanescente, o valor depositado do título de capitalização retornará ao locatário, via de parcela única, devidamente corrigido pelos índices do emitente do título. de no máximo 30(trinta) da pretensão à locação;

III. CARTA FIANÇA BANCÁRIA:

A presente garantia locatícia, poderá ser prestada por instituição bancária a escolha do locatário.

Para tanto, deverá o locatário apresentar à VIVENDA o Modelo da Carta Fiança elaborado pelo banco para sua apreciação e aprovação;

O valor da Carta Fiança Bancária deverá suportar o valor do contrato de locação e seus acessórios;

O foro para discussão da Carta Fiança Bancária, não poderá ser outro que não seja o de domicílio do imóvel;

O contrato de locação, neste caso, não poderá ser superior à 12(doze)meses.

4. O cadastro somente será analisado estando a documentação exigida rigorosamente completa, lembrando, uma vez mais, que a apresentação regular dos documentos é condição indispensável para que seja feita a análise e aprovação da locação com a maior brevidade possível. Desde que seja apresentado à VIVENDA a documentação de forma exemplar, o cadastro será analisado no prazo de 12 (doze) horas.

5. Aprovado o cadastro, a VIVENDA emitirá e entregará ao cliente o CONTRATO DE LOCAÇÃO, EMENTA AO CONTRATO DE LOCAÇÃO, VISTORIA E ADITIVOS, se houver, no prazo de 24 horas.

6. O locatário deverá pagar o prêmio do seguro contra incêndio na data aprazada para início da locação, conforme estipulado na página primeira do contrato de locação.

PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

De forma a padronizar os procedimentos administrativos internos para locação de imóveis NÃO RESIDENCIAIS, a VIVENDA passa a adotar os seguintes critérios:

1. O contrato de locação de imóvel NÃO RESIDENCIAL deverá, necessariamente, ser firmado sendo Locatário a PESSOA JURÍDICA;

2. Caso o pretense Locatário já tenha constituído a pessoa jurídica, o procedimento para locação permanece inalterado, ou seja, segue o estabelecido no Recibo do Sinal de Contrato de Locação e Fichas Cadastrais do Locatário e Fiadores;

3. Caso o pretense Locatário seja aquele que ainda constituirá a empresa, o procedimento passará a ser o seguinte:

3.1. Inicialmente, o pretense Locatário deverá apresentar o cadastro dos FIADORES, mediante pagamento da TAXA DE RESERVA, cujo valor será o correspondente a 15 (quinze) dias de aluguel.

Observação: O prazo de 15 (quinze) dias acima declinado é suficiente para constituição da empresa, essencialmente, criação e registro do Contrato Social e emissão no número do CNPJ.

3.2. Tão logo a Consultora de Aluguel receba o cadastro dos Fiadores, deverá repassá-lo imediatamente para o Departamento Jurídico, que por sua vez, deverá dar prioridade na análise, de forma a evitar contratempo ao pretendente a locação.

3.3. Aprovado que seja o cadastro dos FIADORES, será imediatamente fornecido pela VIVENDA ao pretendente a locação o número de inscrição do IPTU e endereço completo do imóvel, que são necessários para o procedimento inicial de constituição da empresa que ocupará o imóvel.

4. Caso o Locatário desista da locação no curso dos dias iniciais, deverá ser reembolsado ao mesmo apenas o valor correspondente ao saldo remanescente dos dias que pagou adiantadamente, se houver.

5. Fechado definitivamente a locação e emitido o contrato, o Locatário fará jus a compensação do valor correspondente aos 15 (quinze) dias que foi antecipado a título de taxa de reserva, desconto esse que será efetivado e lançado no primeiro boleto de aluguel.

6. Os procedimentos acima entram em vigor imediatamente, sendo os casos omissos resolvidos individualmente. Jataí, 03 de janeiro de 2011.

DEPARTAMENTO JURIDICO.