

Procedimentos para Locação de Imóvel

IMPORTANTE:

- Para a garantia de **exclusividade** na Locação do imóvel pretendido, o pretense locatário deves providenciar junto a imobiliária os procedimentos para **obtenção da reserva do imóvel pretendido com exclusividade**.

Dos Procedimentos

1. Preencher e entregar a PLANO IMOBILIARIA 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); (formulários serão fornecidos pela PLANO IMOBILIARIA / padrão exclusivo).
2. Providenciar cópias legíveis dos seguintes documentos:

A. Documentação Geral do Locatário e Fiaiores 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 Divórcio ou Separação, e Certidão de Óbito no caso de viuvez.
- Comprovante de residência (talão de água, luz, condomínio, IPTU, etc.);
- Comprovante de renda líquida de acordo com a atividade profissional, conforme especificado abaixo;
- **IMPORTANTE:** O comprometimento da Renda Líquida com o aluguel mais os encargos de Locação não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) da mesma.

B. Comprovação de renda do Locatário e Fiaiores – Funcionário Público ou Privado

- Carteira Profissional, comprovando vínculo empregatício, devendo apresentar copias das paginas que comprovam numero do registro e serie junto ao ministério do trabalho, ultimo registro do contrato de trabalho e o ultimo registro de alteração de salário, em caso de servidor público nomeado, deverá ser apresentada a ata ou decreto de nomeação;
- Ultimo contra-cheque com carimbo do CNPJ-MF da empresa;
- Declaração do IRRF pessoa física ou jurídica do ano fluente.

C. Comprovação de renda Locatários e fiaiores – Empresário Autônomo ou Profissional Liberal

- Contrato social e ultima alteração contratual constando numero de cancela da Junta Comercial;
- Vínculo empregatício ou Contratos de prestação de serviço (empresas, hospitais, etc.);
- Certificado de propriedade (veículos e/ou bens imóveis);
- Recolhimento do profissional autônomo (RPA) ou INSS dos últimos 3 meses;
- Declaração do IRRF pessoa física ou jurídica do ano fluente;
- Documentação geral de locatário e fiaiores Pessoa Jurídica;
- Contrato social e ultima alteração contratual constando numero de cancela da Junta Comercial;
- Cartão do CNPJ (válido);
- Carteira de Identidade e CPF (frente e verso) todos os sócios;
- Carteira de Identidade e CPF (frente e verso) dos cônjuges de todos os sócios;
- Comprovação do estado civil através de: Certidão de Casamento, Averbação do Divórcio ou Separação, e Certidão de Óbito no caso de viuvez;
- Comprovante de residência dos sócios (talão de água, luz, condomínio, IPTU, etc.);
- **IMPORTANTE:** aluguel mais encargos de locação limitados a no máximo a 2% do faturamento da empresa;
- Declaração do IRRF pessoa física ou jurídica do ano fluente;

- DARF do PIS, CONFINS e IR dos últimos 3 meses;
- Balanço patrimonial do ano anterior;
- Inscrição Estadual e Municipal;
- Alvará Estadual e Municipal (quando necessário a atividade);
- Alvará de Saúde (quando necessário a atividade);

D. Modalidade das Garantias Locatícias

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

I. FIANÇA/FIADORES

- Neste caso será necessário 02(dois) fiadores, **pessoa física** sendo que um deles deverá, necessariamente, possuir imóvel quitado e sem ônus na cidade de Brasília. Para isso deverá ser apresentado certidão datada de no máximo 30(trinta) dias da pretensa a locação;
- Obrigatoriamente 01(um) fiador terá que ter rendimentos (comprovado) em no mínimo 3x(três vezes) o valor do aluguel e acessórios (IPTU, condomínio e outros).

II. SEGURO FIANÇA:

- Neste caso o locatário deverá apresentar documentação indispensável, afim de que o cadastro possa ser encaminhado a Seguradora conveniada com a PLANO IMOBILIÁRIA;
- O preço do seguro fiança será arbitrado pela Seguradora, devendo ser suportado pelo Locatário;
- O Contrato de locação, neste caso, não poderá ser superior a 12(doze) meses.

III. CAUÇÃO:

- Neste caso, o locatário poderá optar por uma das **modalidades de CAUÇÃO**, conforme abaixo exposto;

a) Poupança Fiança:

- A mencionada garantia compreende em depósito bancário, em moeda corrente, **conforme valor atribuído pela PLANO IMOBILIÁRIA**;
- O contrato de locação, neste caso, não poderá ser superior a 12(doze) meses;
- Encerrado definitivamente a locação, sem ônus remanescente, o valor depositado da Popança Locatícia retornará ao locatário, via de parcela única, devidamente corrigido pelos índices da Poupança.

b) Título de capitalização:

- A mencionada garantia compreende em depósito bancário, em moeda corrente, **conforme valor atribuído pela PLANO IMOBILIÁRIA**;
- O contrato de locação, neste caso, não poderá ser superior a 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 título.

c) Caução de Bem Imóvel:

- A Caução de bem imóvel deveser obrigatoriamente por outorga de **ESCRITURA PÚBLICA DE CAUÇÃO**, em nome do locador, devidamente registrada no cartório de registro de imóvel;
- O bem imóvel objeto da escritura pública de caução deverá, necessariamente ser firmada como bem imóvel livre e desembaraçado de ônus, dívidas ou dúvidas, que corresponda ao valor mínimo exigido a critério da Administradora;
- Todas as despesas com escrituração registro, impostos, taxas e emolumentos, será suportado exclusivamente pelo locatário.
- O contrato de locação neste caso poderá ser superior a 12(doze) meses.

IV. CARTA FIANÇA BANCARIA:

- A presente garantia locatícia, poderá ser prestada por instituição bancária a escolha do locatário. Para tanto, devera o locatário apresentar a PLANO IMOBILIARIA o **Modelo de Carta Fiança** elaborado pelo banco;
- O valor da Carta Fiança Bancária deverá suportar o valor do contrato de locações e seus acessórios;
- O foro da 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 á 12(doze) meses.

E. 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 análise e aprovação com a maior brevidade possível. Desde que seja apresentado a PLANO IMOBILIÁRIA a documentação de forma exemplar, o cadastro será analisado no prazo de 12(doze) horas.

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

G. O locatário devera pagar o premio do seguro contra incêndio na data para o inicio da locação, conforme estipulado na página primeira do contrato de locação.

H. CRITÉRIOS ESPECIAIS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

- De forma a padronizar os procedimentos administrativos internos para **locação de imóveis NÃO RESIDENCIAIS**, a PLANO IMOBILIÁRIA 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** (CNPJ e Inscrição), o procedimento para locação permanece inalterado, ou seja, segue o estabelecido acima.
 3. Caso o pretense locatário seja aquele **que ainda constituirá a empresa**, o procedimento passara a ser o seguinte:
 - Inicialmente, o pretense Locatário deverá apresentar o **cadastro dos FIADORES**, mediante o pagamento de TAXA DE RESERVA, cujo valor será o correspondente a 15 (quinze) dias de aluguel.
 - Tão logo nossos **Consultores de Aluguel** recebam o **cadastro dos Fiadores**, deverá repassá-lo imediatamente para o **Departamento Jurídico**, que por sua vez, deverá das prioridade na análise de forma a evitar contratempo ao pretendente a locação. (tempo máximo de análise 72 horas).
 - Se aprovado o cadastro de FIADORES, será imediatamente fornecido pela PLANO IMOBILIÁRIA ao pretense Locatário 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.
Observação: O prazo de 15 (quinze) dias acima declinado e suficiente para a constituição da empresa, essencialmente, criação e registro de Contrato Social e emissão no número do CNPJ.
 4. Caso o Locatário **desista da locação no curso dos dias iniciais** (15 dias), o mesmo perderá a Taxa de Reserva em favor da Imobiliária a título de indenização.
 5. Fechado definitivamente a locação e emitido o contrato de locação, 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.

A GERÊNCIA.