

## I) – ORIENTAÇÕES E CONDIÇÕES NECESSÁRIAS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

- - Em nossas locações comerciais e residenciais serão exigidas garantias locatícias, podendo ser através de fiador (es), na forma abaixo orientada, bem como também, seguro fiança e título em caução, sendo estas 2 últimas modalidades de garantia locatícia, quando optadas pelo pretendente à locação, realizada em seguradora com corretor de seguro, indicado pela imobiliária **ALDEMIR IMOVEIS**;
- - O pretendente à locação, deverá apresentar em nosso escritório a documentação abaixo solicitada, (**original ou cópia autenticadas em cartório**), juntamente com a "FICHA CADASTRO DO LOCATÁRIO" e a "FICHA CADASTRO DO(S) FIADOR(ES)", (**caso a fiança, seja a modalidade de garantia locatícia oferecida pelo pretendente à locação**), devidamente preenchidas de maneira legível e assinadas (**pelo locatário, fiador(es) e seus respectivos cônjuges, se for o caso**). Sendo dispensada o reconhecimento de firma nas fichas de cadastro;
- - Caso a documentação, for entregue incompleta ou sem preenchimento, em nosso escritório, o imóvel, se solicitado pelo pretendente à locação, poderá permanecer reservado por até 2 (dois) dias, para que o pretendente à locação preencha e nos apresente a documentação faltante. Uma vez excedido tal prazo fica automaticamente cancelada a locação;
- - O cadastro somente será analisado após a entrega de todos os documentos solicitados, juntamente com a "FICHA CADASTRO DO LOCATÁRIO" e a "FICHA CADASTRO DO(S) FIADOR(ES)", (**caso a fiança, seja a modalidade de garantia locatícia oferecida pelo pretendente à locação**), devidamente preenchidas no prazo de até 02 (dois) dias úteis, após o recebimento em nosso escritório;
- - Serão sumariamente rejeitadas, propostas que apresentarem certidões positivas nos cartórios solicitados, apontamentos no SERASA, SPC ou qualquer outro órgão de proteção ao crédito;
- - Em caso da não aprovação do cadastro, os documentos poderão ser retirados pelo pretendente à locação, em até 30 dias, depois de apresentados em nosso escritório. Após este prazo, eximimo-nos de qualquer responsabilidade em apresentá-los ou devolver referidos documentos;
- - O contrato será redigido num prazo de até 5 (cinco) dias úteis, após a aprovação do cadastro;
- - Após a emissão do contrato, assinam as partes, em todas as suas vias. Deverão ser reconhecidas firmas de todas as assinaturas no contrato de locação e na vistoria e entregues em nosso escritório num prazo máximo de até 2 (dois) dias úteis, conforme orientações entregues junto com o contrato a ser assinado, uma vez excedido tal prazo sem prévio aviso do pretendente, fica automaticamente cancelada a locação;
- - As chaves do imóvel somente serão liberadas e entregues ao LOCATÁRIO, após a via original do contrato de locação e da respectiva vistoria, serem apresentados em nosso escritório, devidamente formalizados, com as assinaturas reconhecidas por semelhança ou verdadeira na forma exigida acima;
- - A ligação de água, poderá ser feita diretamente na SANEPAR pelo LOCATÁRIO, no entanto, se o LOCATÁRIO solicitar para que a imobiliária **ALDEMIR IMOVEIS** efetue referida ligação, isto será por mera liberalidade e sem qualquer compromisso, no prazo de até 10 (dez) dias, após entregue no escritório da imobiliária, o contrato e respectiva vistoria, devidamente formalizados, conforme exigido acima, não se responsabilizando, a imobiliária **ALDEMIR IMOVEIS**, quanto a aprovação e aceitação do cadastro do LOCATÁRIO, junto a SANEPAR;
- - Devido a normas da COPEL, a ligação de energia elétrica, somente poderá ser feita pelo próprio LOCATÁRIO, após a entrega em nosso escritório, do contrato e respectiva vistoria, devidamente formalizados, na forma exigida acima;
- - O aluguel terá seu vencimento todo dia 1º. de cada mês, subsequente ao mês vencido, sendo concedido por mera liberalidade, um prazo de até o dia 05 do referido mês, para seu pagamento, sem qualquer acréscimo ou juros. O aluguel deverá ser quitado somente através de boleto, via bancos ou lotéricas. Ao valor do aluguel, será acrescida (**anualmente**), despesas de seguro do imóvel e (**mensalmente**) de cobrança bancária, não estão inclusas despesas de condomínio, quando for o caso;
- - Não será cobrado aluguel adiantado, quando a locação for formalizada com garantias locatícias, o aluguel terá vigência a partir da data do contrato de locação, independente da entrega das chaves;
- - Em se tratando de locação não residencial, deverá o pretendente à locação solicitar, constatar e se certificar, junto a Prefeitura Municipal, corpo de bombeiros e demais órgãos competentes, a respeito da liberação de licença ou do alvará, para o exercício da atividade pretendida, até a conclusão da análise cadastral, não se responsabilizando a Imobiliária **ALDEMIR IMOVEIS** por qualquer prejuízo moral ou financeiro que neste sentido houver;
- - Em se tratando de locação comercial e caso a garantia locatícia oferecida for a fiança(**fiador**), deverá o pretendente à locação apresentar 2(dois) fiadores, que não façam parte do contrato social da pessoa jurídica pretendente a locação e possuam 2 (dois) imóveis cada fiador, registrados em seus respectivos nomes, livres e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus ou ações;
- - Não serão aceitos fiadores que não residam no estado do Paraná. Não serão aceitos fiadores pessoa jurídica.
- - Após a análise dos documentos apresentados poderão ser solicitados ao pretendente à locação, documentos adicionais, reservamo-nos ainda, no direito de recusar qualquer documentação, quando na aprovação do cadastro ou até mesmo de reprovar cadastro, sem alegar razões.



## II) - DOCUMENTAÇÃO A SER ANEXADA

### LOCATÁRIO PESSOA FÍSICA

- Cópias do RG e CPF Autenticados em cartório (do casal quando for o caso);
- Cópia da certidão de nascimento ou de casamento, averbação de divórcio, separação judicial ou certidão de óbito (conforme for a situação do estado civil);
- Comprovante, atualizado de renda igual ou superior a 03 vezes o valor do aluguel pretendido do casal se for o caso (**havendo dúvidas veja formas de comprovação de renda no item III, adiante**);
- Comprovante de residência atual (fatura de água, luz ou telefone);
- 03 últimos recibos de aluguel quitados, acompanhado com cópia de contrato de locação atual (quando locatário);
- Certidão **Negativa** de feitos ajuizados (cível) - **no Cart. Distribuidor onde reside** - (do casal quando for o caso);
- Certidão **Negativa** de protesto - **no Cart. de protesto em todos os órgãos da comarca onde reside** - (do casal quando for o caso).

**FIADOR** (Só será aceita pessoa física, residente no estado do Paraná. Tratando-se de locatária pessoa jurídica, será exigido 2 fiadores que não façam parte do quadro societário da pretendente à locação)

- Cópias do RG e CPF Autenticados em cartório (do casal, quando for o caso);
- Cópia da certidão de nascimento ou de casamento, averbação de divórcio, separação judicial ou certidão de óbito (conforme for a situação do estado civil);
- Comprovante, atualizado, de rendimentos igual ou superior a 03 vezes o valor do aluguel do casal, quando for o caso (**havendo dúvidas veja formas de comprovação de renda no item III, adiante**);
- Comprovante de residência atual (fatura de água, luz ou telefone);
- Certidão **Negativa** de feitos ajuizados (cível) - **no Cart. Distribuidor onde reside** - (do casal, quando for o caso);
- Certidão **Negativa** de protesto - **no Cart. de protesto em todos os órgãos da comarca onde reside o(s) fiador(es)** - (do casal, quando for o caso);
- Certidão **Negativa** de ônus e ações da Matrícula e Matrícula atualizada (s) c/ menos de 30 dias, original, de um ou mais imóveis, quitado e registrado em nome do(s) fiador (es), preferencialmente localizado na cidade de Umuarama-PR (Se a fiança for para pessoa jurídica o fiador tem que apresentar a referida certidão negativa e matrícula acima especificadas, de no mínimo 2 imóveis) - **no Cart. de registro de imóveis da comarca onde o(s) imóvel(eis) se situa(m)**.
- Cópia simples da capa do carnê do IPTU, do ano corrente e valor venal, do imóvel apresentado pelo fiador, como garantia (Somente p/imóvel fora de Umuarama-PR).

### LOCATARIO PESSOA JURÍDICA (Somente para locação comercial)

- Contrato Social e todas as alterações, autenticadas em cartório, juntamente com Cópia do cartão de CNPJ/MF;
- Comprovante, atualizado, de rendimento (no caso de pessoa jurídica, faturamento) igual ou superior a 03 vezes o valor do aluguel (**havendo dúvidas veja formas de comprovação de renda no item III, adiante**);
- Certidão simplificada e atualizada emitida pela junta comercial do estado onde a empresa é sediada;
- Certidão **Negativa** da Receita estadual e Receita federal;
- Certidão **Negativa** de feitos ajuizados (cível) - **no Cart. Distribuidor onde é sediada a empresa**;
- Certidão **Negativa** de protesto - **no Cart. de protesto, em todos os órgãos da comarca onde é sediada a empresa**.
- Cópias do RG e CPF do(s) sócio(s) administrador (es) ou representante (s) legal da empresa;
- Comprovante de residência atual do(s) sócio(s) administrador (es) ou representante (s) legal da empresa (Fatura de água, luz ou telefone);



### III – FORMAS PARA COMPROVAÇÃO DE RENDA DO LOCATÁRIO E FIADOR

**Atenção Locatário e Fiador (ES)! Veja dentre as categorias profissionais abaixo, qual a sua se enquadra, nos presente pelo menos uma, das comprovações de renda, conforme seguem:**

#### ASSALARIADO

- - Xérox da Carteira de Trabalho, das páginas com foto, qualificação civil, registro de empregado, salário e alterações de salário/cargo;
- - 03 últimos contracheques ou holerite;
- - Declaração atualizada do imposto de renda, com recibo de entrega;

#### AUTÔNOMO / PROFISSIONAL LIBERAL

- - Declaração atualizada do imposto de renda com recibo de entrega;
- - Declaração de rendimento emitida pelo contador, conforme "DECORE" – (Declaração aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade), com reconhecimento de firma da assinatura do contador declarante.

#### SÓCIO DE EMPRESA

- - Declaração atualizada do imposto de renda - pessoa física, com recibo de entrega;
- - Declaração de rendimento emitida pelo contador, conforme "DECORE" – (Declaração aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade), com reconhecimento de firma da assinatura do contador declarante.

#### APOSENTADO PENSIONISTA

- - Cópia do cartão de benefício;
- - 03 últimos extratos consecutivos do benefício.

#### PESSOA JURÍDICA (Somente Locatários)

- - Declaração atualizada do imposto de renda com recibo de entrega;
- - Relatório de faturamento dos últimos doze meses, assinada pelo contador e com reconhecimento de firma da assinatura do contador declarante;

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_ declaro, ter recebido as respectivas fichas cadastros e estar ciente das orientações documentações e condições contidas neste formulário, com 03 páginas, para locação de imóveis junto a imobiliária **ALDEMIR IMOVEIS**.

\_\_\_\_\_  
NOME:  
C.P.F.:

