



## 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, título em caução, sendo esta última modalidade de garantia locatícia, quando optada 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, cópia da documentação abaixo solicitada, (**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, na forma exigida acima;
- - A ligação de água, poderá ser feita diretamente na SANEPAR pelo LOCATÁRIO, no entanto, se solicitada pela Imobiliária, está o fará por mera liberalidade, no prazo de até 10 (dez) dias, após recebido em nosso escritório, o contrato e respectiva vistoria, devidamente formalizados, na forma exigida acima;
- - 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. O aluguel terá vigência a partir da data do contrato de locação, independente da entrega das chaves;
- - Em se tratando de locação comercial, deverá o pretendente à locação solicitar ou constatar junto a Prefeitura Municipal, corpo de bombeiros e demais órgãos competentes, a licença do alvará, para a atividade pretendida, até a conclusão da análise cadastral;
- - 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 duvidas 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 duvidas 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 imóvel, 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;
- Cópia do cartão de CNPJ/MFI;
- Comprovante, atualizado, de rendimentos igual ou superior a 03 vezes o valor do aluguel (**havendo duvidas veja formas de comprovação de renda no item III, adiante**);
- 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 apresente 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)

- - Cópia dos 03 últimos recolhimentos consecutivos do COFINS (Contribuição P/O Financiamento da Seguridade Social) ou a DAS (Documento de arrecadação simplificada);
- - Declaração atualizada do imposto de renda com recibo de entrega;
- - Relatório de faturamento dos 03 últimos meses, com carimbo de identificação e assinatura reconhecida em cartório do(s) contador (ES) e do(s) sócio(s) gerente/administrador da empresa;