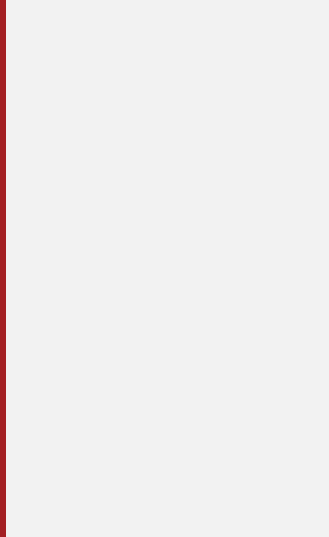




MANUAL DO LOCATÁRIO

Confronto

Prezado(a) Cliente,

Seja bem-vindo(a)! Ficamos muito satisfeitos em tê-lo(a) conosco.

Este manual reúne, de forma prática, as principais orientações sobre sua locação — com base na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) e no seu contrato de locação. Guarde-o para consulta ao longo de toda a locação.

Horário	Segunda a quinta, 8h40 às 18h20 e às sextas, 8h40 às 17h45
Telefone	(41) 3016-1514
Site	www.confronto.com.br
Contratos / benfeitorias (Copel, Sanepar, gás e monitoramento)	contratos@confronto.com.br
Aditivos contratuais	aditivos@confronto.com.br
Taxas e reembolsos	taxas@confronto.com.br
Boletos e cobrança	cobranca@confronto.com.br
Rescisão / vistoria de saída	distrato@confronto.com.br
Manutenção	manutencao@confronto.com.br
Dúvidas gerais	sac@confronto.com.br

1. Mudança e ocupação



Ao receber as chaves, confirme com o corretor os procedimentos de mudança. Em condomínios, a mudança segue as regras da convenção e do regimento interno — verifique horários e restrições antes de contratar o frete.

- Entregue ao síndico a Carta de Mudança fornecida pela imobiliária.
- Combine a entrega dos móveis após o recebimento das chaves.
- Leia o regimento interno do condomínio, especialmente sobre obras no imóvel, para evitar multas.

Ao ocupar o imóvel, recomendamos:

- Trocar os segredos das fechaduras externas.
- Abrir os registros de água e ligar a chave geral de energia.
- Conferir se a voltagem da rede elétrica é compatível com seus aparelhos.
- Conferir se o laudo de vistoria corresponde ao estado real do imóvel.
- Testar tomadas, válvulas, fechaduras, torneiras e chuveiros — reportando qualquer problema imediatamente à imobiliária.
- Em condomínios, confirmar com o zelador ou síndico os horários e regras para descarte de lixo comum e reciclável.

2. Vistoria de entrada



Após receber as chaves, você tem 5 (cinco) dias corridos para contestar o laudo de vistoria de entrada, conforme previsto no contrato de locação.

3. Pagamento do aluguel



O boleto é enviado ao seu e-mail cadastrado. Se não recebê-lo até o dia 25 de cada mês, solicite a 2ª via em cobranca@confronto.com.br.

Atenção: Em caso de atraso, o fiador será comunicado e incidirá multa, juros e demais encargos do contrato. Após 30 dias de débito em aberto, seu nome pode ser negativado (SERASA) e seguirá para o Jurídico, gerando honorários advocatícios e custas processuais. Persistindo o inadimplemento até o vencimento do 2º aluguel consecutivo, será ajuizada ação de despejo.

- Boletos com seguro-fiança são acionados conforme os prazos da apólice de cada seguradora.
- Solicitações de 2ª via ou atraso: cobranca@confronto.com.br ou WhatsApp (41) 98832-2867 — respondemos apenas e-mails cadastrados no contrato.

São de responsabilidade do locatário: IPTU, Copel (energia), Sanepar (água/esgoto), gás (quando houver) e condomínio. O IPTU vem junto ao boleto do aluguel; as demais despesas são pagas diretamente às concessionárias ou à administradora. O condomínio deve estar sempre em dia — o atraso pode gerar infração contratual e até ação de despejo.

O 1º e o último aluguel são calculados proporcionalmente aos dias efetivamente ocupados.

Não é permitido:

- Alterar a data de vencimento do boleto ou prorrogar o título.
- Fazer depósito, TED ou PIX na conta da imobiliária sem autorização expressa.
- Pagar diretamente no escritório da imobiliária.

Atenção: Se o locatário for pessoa jurídica e o locador pessoa física, o IRRF sobre o aluguel é descontado mensalmente no boleto. A empresa locatária deve recolher esse imposto mensalmente e comprovar o recolhimento à imobiliária a cada 3 meses, sob pena de infração contratual.

Em razão da Reforma Tributária, o boleto poderá passar a incluir a cobrança da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços). Esse encargo não representa aumento do valor do aluguel — trata-se de um tributo previsto em lei, lançado separadamente no boleto como encargo referente à CBS.

4. Condomínio



O pagamento é feito diretamente ao síndico ou à administradora, sempre até o vencimento. Atrasos são de responsabilidade do locatário (multas, juros e encargos).

Quando alguma despesa condominial for de responsabilidade do locador (ex.: fundo de obras, fundo de reserva, despesas extraordinárias — nos termos da Lei nº 8.245/1991), o locatário deve:

- Pagar o boleto integralmente.
- Enviar o boleto quitado e o comprovante de pagamento para taxas@confronto.com.br até o dia 15 de cada mês.
- O reembolso é lançado no boleto de aluguel do mês seguinte.

Atenção: Pedidos de reembolso não podem ficar pendentes por mais de 3 meses nem ser acumulados até o fim da locação. Se o prazo não for observado, o reembolso poderá ser feito de forma parcelada, sem correção monetária, conforme o saldo disponível do proprietário.

- Não há devolução de valores em dinheiro no escritório.
- Só são aceitos comprovantes de pagamento efetivamente realizado — agendamentos não são aceitos.

Se o 1º aluguel for proporcional, a taxa de condomínio também é devida na mesma proporção. Como a administradora costuma emitir o boleto com valor integral, pague o total e peça o reembolso da parte do locador seguindo o processo acima.

Se você não receber o boleto do condomínio até o vencimento, ou notar qualquer inconsistência, contate a imobiliária imediatamente pelo (41) 3016-1514.

5. IPTU



O IPTU é de responsabilidade do locatário e é cobrado mensalmente junto ao boleto do aluguel. Para pagar à vista no início do exercício, entre em contato entre 15 de janeiro e 10 de fevereiro pelo e-mail taxas@confronto.com.br, informando o endereço completo do imóvel e o nome do inquilino.

6. Seguro contra incêndio



A imobiliária contrata o seguro contra incêndio do imóvel, cobrado junto ao boleto do aluguel. Esse seguro cobre apenas o imóvel — não cobre móveis, equipamentos ou pertences pessoais. Recomendamos contratar um seguro específico para seus bens, caso deseje protegê-los.

7. Água e luz



As ligações de água e luz são solicitadas pela imobiliária, mas pagas pelo locatário. O custo dessas ligações é de responsabilidade do locatário.

Em imóveis atendidos em alta tensão/contrato de demanda, solicitações de ligação, religação ou alteração de carga junto à Copel são de responsabilidade do locador. Ainda assim, o locatário deve manter seus dados e a titularidade da unidade consumidora regularizados durante toda a locação.

Antes de ligar qualquer aparelho, confira a tensão das tomadas (110V ou 220V). A imobiliária não se responsabiliza por danos decorrentes de uso em tensão incompatível.

Ao final da locação, os serviços de água e energia devem estar encerrados, com as últimas faturas quitadas e comprovantes de encerramento ou transferência apresentados.

Atenção: Se o imóvel tiver alarme dependente de energia elétrica, a unidade consumidora deve permanecer ativa — transfira a titularidade da conta para o proprietário e apresente o comprovante à imobiliária.

Acesso às contas:

- Sanepar: acesse site.sanepar.com.br/servicos/quer-pagar-sua-conta e informe a matrícula (constante no contrato) e o número predial do imóvel.
- Copel: baixe o app da Copel, cadastre-se com o CPF/CNPJ do locatário; a senha provisória chega por e-mail e pode ser trocada no primeiro acesso.

8. Reparos e manutenção



As condições do imóvel constam no laudo de vistoria. Qualquer obra precisa de autorização prévia e expressa do proprietário, via imobiliária.

Após o recebimento das chaves e aceite da vistoria, a manutenção decorrente do uso — normal ou intenso — é de responsabilidade e custo do locatário, incluindo:

- Torneiras, registros e válvulas.
- Vazamentos em sifões, flexíveis (vaso, chuveiro) e descargas.
- Tomadas, interruptores, fusíveis e fechaduras.
- Cobertura do telhado (exceto reparos estruturais).
- Limpeza e manutenção de caixas d'água e calhas.
- Desentupimento de vasos, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto.
- Aquecedores, portões, interfonos e alarmes.
- Pintura, piso e acessórios danificados durante o uso.
- Poda de árvore de pequeno e médio porte.
- Demais danos decorrentes de mau uso do imóvel.

9. Benfeitorias



Atenção: Nunca inicie uma benfeitoria sem autorização prévia por escrito — envie carta protocolada ou e-mail para contratos@confronto.com.br.

- A autorização depende do proprietário, não apenas da imobiliária.
- Benfeitorias não autorizadas podem configurar infração contratual.
- Salvo previsão em contrato, benfeitorias não são restituídas ao final da locação.
- A entrega do imóvel deverá respeitar a vistoria de entrada, salvo cláusula contratual em contrário ou acordo entre as partes.

10. Reajuste do aluguel



O aluguel é reajustado anualmente pelo índice previsto em contrato. Qualquer exceção — desconto, renegociação ou mudança nas condições financeiras — só é válida mediante acordo formal, feito por termo aditivo assinado por locador, locatário e fiador(es). O aditivo vale apenas para o que estiver nele previsto; as demais cláusulas, inclusive reajustes futuros, seguem normalmente.

Atenção: Todo acordo precisa ser assinado por inquilinos e fiadores.

11. Aditivos contratuais



Qualquer alteração, complemento ou correção do contrato exige um Aditivo Contratual assinado por todas as partes (locador, locatário e fiadores). Solicitações verbais ou por e-mail não substituem essa assinatura. Dúvidas ou pedidos de alteração: aditivos@confronto.com.br.



12. Desocupação do imóvel

A intenção de desocupar deve ser informada por escrito, com no mínimo 30 dias de antecedência, para distrato@confronto.com.br — mesmo em contratos por prazo indeterminado ou já vencidos (art. 6º da Lei nº 8.245/1991). Os 30 dias contam a partir do recebimento do aviso pela imobiliária, e valem apenas para a desocupação dentro desse período; se as chaves não forem entregues nesse prazo, um novo aviso é necessário.

Atenção: Contratos vigentes: fique atento à multa contratual por rescisão antecipada.

Pintura: se o imóvel foi entregue com pintura nova, ou houve carência de aluguel para benfeitorias que incluíam pintura, ele deve ser devolvido com pintura nova, conforme o contrato e o laudo de vistoria inicial.

Vistoria final: após desocupar totalmente, retirar todos os bens e realizar a limpeza, solicite o agendamento à imobiliária. A vistoria é feita por empresa terceirizada; a confirmação de data e horário chega por e-mail. Cancelamentos ou reagendamentos exigem aviso com no mínimo 24 horas de antecedência.

- O imóvel deve estar totalmente vazio — sem móveis, caixas ou objetos pessoais.
- Se a vistoria não puder ocorrer por responsabilidade do locatário (chaves ausentes, móveis no local, serviços em andamento etc.), será necessário reagendar, com custo extra conforme tabela vigente do profissional.

Luz (Copel): no dia da vistoria final, leia o medidor e solicite à Copel a fatura final e o encerramento da unidade consumidora. Depois de pagar, apresente à imobiliária o comprovante de pagamento, a leitura final e o comprovante de desligamento. Cancele também serviços vinculados à fatura (TV por assinatura, doações etc.) e débitos automáticos.

Água (Sanepar): leia o hidrômetro e solicite a fatura final e a suspensão definitiva do abastecimento; apresente o comprovante de pagamento à imobiliária. Se o consumo de água for rateado no condomínio, essa etapa não é necessária.

Condomínio: apresente declaração da administradora ou síndico confirmando que não há débitos da unidade. Boletos com vencimento posterior à entrega das chaves também devem ser apresentados.

Imposto de Renda (pessoa jurídica): se houve retenção de IRRF sobre o aluguel, apresente os DARFs quitados de todo o período da locação.

Entrega das chaves: cumpridas as obrigações e apresentada a documentação, a imobiliária faz os acertos finais e recebe chaves, controles, tags e demais dispositivos. Os valores de aluguel e encargos são calculados proporcionalmente até a devolução efetiva do imóvel.

As recepcionista não estão autorizadas a receberem chaves. Portanto, as chaves devem ser entregues ao responsável pela área de distrato, que emitirá o termo de recebimento e formalizará o distrato.

Atenção: Se as chaves forem entregues antes de completar os 30 dias do aviso prévio, o aluguel e os encargos continuam devidos até o fim desse prazo, salvo disposição contratual em contrário. A imobiliária pode recusar o recebimento das chaves caso falem documentos obrigatórios (comprovantes de Copel, Sanepar, condomínio, DARFs, revisão do aquecedor, limpeza da caixa de gordura, entre outros) — nesse caso, a locação segue vigente, com aluguel e encargos, até a regularização.

13. Cessão e sublocação



É proibido ceder, transferir, emprestar, compartilhar ou sublocar o imóvel, total ou parcialmente, sem autorização prévia e expressa do locador — sob pena de infração contratual, multa e, se cabível, rescisão. Um contato ou consulta verbal à imobiliária não vale como autorização: toda alteração contratual precisa de autorização formal e documentada. Custos de análise, regularização ou elaboração de documentos decorrentes de solicitação do locatário correm por conta dele, desde que previamente autorizados pelo locador.

Ainda com dúvidas?



Para situações não cobertas aqui, escreva para sac@confronto.com.br — responderemos o mais breve possível. Agradecemos a confiança e desejamos uma locação tranquila e duradoura.

The logo for 'Confronto' is written in a red, cursive script font. The word is stylized with a long, sweeping underline that extends to the right.

Confronto

www.confronto.com.br

(41) 3016-1514