

CRECI 23.131 - J
SECOVI 3.470



MANUAL DO INQUILINO



duoimoveis.com.br
[@duoimoveis](https://www.instagram.com/duoimoveis)

Seja muito bem-vindo(a)!

É um prazer ter você como cliente.

Criamos este manual para tornar sua experiência de locação mais simples e tranquila. Aqui, você encontra orientações práticas para o dia a dia no imóvel, além de respostas para as dúvidas mais comuns.

Nosso objetivo é ajudar você a aproveitar seu imóvel da melhor forma possível, com clareza, segurança e sem complicações.



Índice

1.	Checklist	03
2.	Vistoria inicial	04
3.	Entrada no imóvel em condomínio	04
4.	Dicas úteis para ocupação do imóvel	05
5.	Responsabilidade financeira	05
6.	Responsabilidade sobre reparos e manutenções	07
7.	Procedimentos para desocupação do imóvel	07
8.	Rescisão de contrato	08
9.	Evite custos desnecessários	08
10.	Dúvidas frequentes	09
11.	Informações institucionais e contatos	12

01. Checklist do Inquilino – Entrada no Imóvel

Vistoria e conferência

- ☐ Verifique se o imóvel está de acordo com o Laudo de Vistoria
- ☐ Compare cada item descrito no laudo com o estado real do imóvel
- ☐ Caso haja divergências, envie contestação dentro do prazo de 5 dias, após assinatura do contrato.

Contas e serviços essenciais

- ☐ Realize a transferência de titularidade de boletos como: água, energia elétrica, gás (se houver), internet, etc
- ☐ Certifique-se de não aceitar a transferência de débitos anteriores para o seu nome

Organização da mudança

- ☐ Verifique com o condomínio dias e horários permitidos para mudança
- ☐ Agende a mudança com a Administradora do Condomínio

Funcionamento do imóvel

- ☐ Teste tomadas, chuveiros, torneiras, descargas e fechaduras
- ☐ Verifique a voltagem das tomadas antes de ligar seus aparelhos eletrônicos
- ☐ Cheque portas e janelas (fechamento, trincos e funcionamento)

Acompanhamento Financeiro

- ☐ Acompanhe o recebimento dos primeiros boletos
- ☐ Adicione os contatos essenciais da Duo Imóveis aos seus favoritos
- ☐ Salve o Laudo de Vistoria para consultas futuras

02. Vistoria inicial

Ao receber as chaves, confira o imóvel com atenção e compare com o Laudo de Vistoria.

Caso esteja tudo conforme descrito, não é necessário realizar nenhuma ação. Se houver divergências, acesse o QR CODE, que consta no documento recebido ao pegar as chaves e inicie a contestação.

Se identificar necessidade de reparo, envie um e-mail para manutencao@duoimoveis.com.br com o assunto MANUTENÇÃO + endereço do imóvel.

O prazo para contestação é de **5 dias úteis**, após a assinatura do contrato.

A contestação serve para registrar diferenças em relação ao laudo.

A solicitação de manutenção é destinada a pedidos de reparo.

Os dois processos devem ser feitos separadamente e para diferentes setores.

03. Entrada no imóvel

Para imóveis em condomínio, procure a Administradora informada no Contrato de Locação e na entrega das chaves. Ela será a responsável pelo agendamento/alinhamento da sua mudança e informará as regras, dias e horários em que você poderá realizar a mesma.

Solicite informações sobre regras de mudança, funcionamento, vencimentos e uso das áreas comuns. Peça, também, a convenção e o regulamento interno para conhecimento das normas.

04. Início da ocupação

Antes de iniciar o uso completo do imóvel, faça uma verificação geral.

Teste tomadas, chuveiros, torneiras, descargas e fechaduras. Verifique a voltagem, 110 ou 220, das tomadas para evitar danos aos equipamentos.

Caso identifique qualquer problema, informe imediatamente a imobiliária.

Não realize perfurações ou alterações sem autorização, por escrito, do proprietário.

Em até 7 dias, após a assinatura do contrato, solicite a ligação ou transferência de titularidade de água, energia elétrica, gás, internet etc. Caso os serviços já estejam ativos, faça a transferência imediatamente. O não cumprimento dessa etapa pode gerar multa contratual.

Não assumo débitos anteriores à transferência de titularidade.

05. Responsabilidade financeira

Mantenha seu cadastro atualizado com um e-mail válido. Os boletos de aluguel são enviados, automaticamente, para esse endereço. Clique no link **VER COBRANÇA ATUALIZADA** para acessar o boleto.

O pagamento deve ser realizado **até a data de vencimento**. Caso não receba o boleto, entre em contato **antes** do vencimento pelos canais abaixo:



(19) 2533-3333



financeiroadm@duoimoveis.com.br

Os boletos, também, ficam disponíveis no site **www.duoimoveis.com.br**, na Área do Locatário.

Como acessar os boletos:

Acesse o QR Code abaixo, siga o passo a passo e emita o seu boleto. Para mais informações, entre em contato com a imobiliária.



Os boletos são enviados por e-mail aproximadamente 7 dias antes do vencimento e no próprio dia do vencimento. Lembre-se de verificar também a caixa de spam. Você também pode acessar seu boleto pelo QR Code acima.

O boleto pode incluir aluguel, IPTU, seguro incêndio e seguro fiança, quando aplicável.

O não recebimento do boleto não isenta a obrigação de pagamento. Não realize pagamentos por transferência sem autorização prévia.

Condomínio:

As despesas de condomínio são pagas separadamente, diretamente à administradora.

O não pagamento gera multa, juros e pode caracterizar infração contratual.

Caso não receba o boleto, solicite diretamente à administradora do condomínio.

Reembolso de taxas:

Despesas como fundo de Reserva e Taxas Extraordinárias podem ser reembolsadas.

Crie o hábito de enviar o boleto e o comprovante de pagamento para **financeiroadm@duoimoveis.com.br** até 15 (quinze) dias antes do vencimento do aluguel.

Solicitações fora do prazo serão programadas para o mês seguinte.

06. Reparos e manutenção

O imóvel deve ser devolvido nas mesmas condições em que foi entregue (pintura, lustres, lâmpadas, cortinas etc.) e deve ser mantido em bom estado, durante toda a locação.

São de responsabilidade do locatário os reparos decorrentes do uso, como manutenção elétrica, hidráulica, pintura, limpeza de calhas, desentupimentos e conservação geral.

Problemas estruturais, ou não causados pelo uso, são de responsabilidade do proprietário.

Qualquer modificação no imóvel deve ser autorizada previamente por escrito pelo proprietário.

Comunique qualquer ocorrência, imediatamente, para evitar agravamento.



manutencao@duoimoveis.com.br

Qualquer modificação no imóvel deve ser autorizada previamente por escrito pelo proprietário.

07. Desocupação do imóvel

Comunique a intenção de saída com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

Após a comunicação, agende a vistoria de saída com antecedência mínima de 7 (sete) dias.

Antes da vistoria, compare o estado atual do imóvel com a vistoria inicial.

Realize todos os reparos necessários, incluindo pintura, mantendo padrão, cor e qualidade, exatamente, como a de início.

Providencie a limpeza completa do imóvel.

A primeira vistoria está inclusa e acontece de forma gratuita. Caso haja pendências, será necessário novo agendamento, com custo por vistoria adicional, que deverá ser consultado junto à imobiliária.

LEMBRE-SE DE MANTER ÁGUA E LUZ LIGADAS PARA TESTES DE SAÍDA DO IMÓVEL.

08. Recisão contratual

Conforme orientado no tópico 7, os serviços essenciais (água, luz, gás...) devem estar ativos até a vistoria final, pois são necessários para testes.

Já com a vistoria aprovada e sem pendências, siga a ordem

1. Solicite o desligamento de água, energia, gás, internet, etc
2. Realize o pagamento das despesas finais
3. Entregue as chaves

A entrega das chaves deve ser feita pelo titular do contrato ou representante autorizado.

Caso existam pendências na vistoria, será necessário realizar os ajustes e agendar nova vistoria. O contrato permanece ativo até a regularização e entrega das chaves.

09. Como evitar custos desnecessários

Transfira a titularidade das contas no prazo estipulado;

Realize os pagamentos dentro do prazo;

Acompanhe o recebimento dos boletos e, em caso de falha, solicite antes do vencimento;

Mantenha o imóvel em bom estado e resolva problemas assim que surgirem;

Transfira a titularidade das contas no prazo estipulado.

Antes da desocupação, utilize a vistoria inicial como referência e faça todos os ajustes necessários;

Agende a vistoria apenas quando o imóvel estiver em condições adequadas;

A responsabilidade financeira permanece ativa até o encerramento do aviso prévio de desocupação. Caso as chaves sejam entregues após esse prazo, a cobrança seguirá até a data da entrega efetiva na imobiliária.

10. Dúvidas frequentes

1. O que eu preciso levar para retirar as chaves do imóvel?

Você precisa estar com o contrato assinado, todos os documentos aprovados e as condições iniciais cumpridas. A Duo indicará quando as chaves estiverem liberadas.

2. O que é a vistoria inicial e por que ela é importante?

É um documento com fotos e descrições do estado do imóvel antes da sua entrada. Ele serve como referência para a entrega no final do contrato. A vistoria protege tanto o inquilino quanto o proprietário.

3. O que devo fazer se encontrar algum problema no imóvel, logo que eu entrar?

Registre o problema e envie por **WhatsApp (19) 2533-3333**, dentro do prazo de contestação. A Duo analisará e orientará se é ajuste de vistoria ou solicitação de manutenção.

4. Eu posso mudar a cor da parede ou fazer pequenas alterações?

Somente com autorização (por escrito) do proprietário. Alterações sem permissão podem gerar custos na saída.

5. Preciso transferir as contas de água, luz e gás para o meu nome?

Sim. Essa é uma das primeiras obrigações do inquilino e deve ser feita em até 07 (sete) dias, após a assinatura do contrato.

6. Quando começo a pagar o aluguel?

O primeiro aluguel vence conforme a data definida no contrato. Os boletos são enviados, automaticamente, por e-mail e, também, ficam disponíveis no site da Duo.

7. Como acesso meus boletos, se o e-mail não chegar?

Você pode acessá-los pelo site da Duo, na área do locatário, usando o link 2ª VIA BOLETO, na página inicial do site ou solicitar pelo WhatsApp, antes do vencimento.

8. O que fazer se eu não receber o boleto do condomínio?

Solicite-o, diretamente, à Administradora do condomínio. Esse boleto não é de responsabilidade da Duo Imóveis e é independente do aluguel.

9. O que está incluso no valor do aluguel?

Em alguns casos, somente o valor de uso do imóvel. Porém, alguns contratos podem incluir valores de condomínio, água e demais taxas. É importante verificar, exatamente, o que consta no valor do seu aluguel, de acordo com o seu contrato.

10. Se algo quebrar no imóvel, quem deve consertar?

Depende da causa. Reparos por uso e desgaste natural são do inquilino. Problemas estruturais e não causados pelo uso, são do proprietário.

11. Preciso avisar antes de sair do imóvel?

Sim. É obrigatório avisar com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por escrito.

12. Como funciona a vistoria de saída?

É feita comparando o estado atual do imóvel com a vistoria inicial. Se tudo estiver dentro do padrão, a entrega das chaves é concluída. Se houver pendências, serão solicitados ajustes antes da liberação e será agendada uma nova vistoria com o custo vigente.

13. Eu posso entregar o imóvel e deixar os reparos para o proprietário resolver?

Não. O imóvel deve ser devolvido nas mesmas condições do início da locação. Reparos pendentes impedem a rescisão e podem gerar custos extras.

14. Quando posso desligar água, luz e gás?

Somente após a aprovação da vistoria final. Os serviços precisam estar ativos para os testes.

15. Quem deve entregar as chaves no final?

O próprio inquilino ou um representante autorizado.

16. Continuei recebendo cobrança de aluguel, mesmo depois de devolver as chaves. Por quê?

Trata-se do acerto final da sua locação. Essa cobrança inclui o cumprimento financeiro do seu aviso prévio e os débitos residuais de aluguel e encargos referentes aos seus últimos dias no imóvel.

17. O que acontece se eu atrasar o aluguel?

O atraso no pagamento do condomínio é considerado uma quebra das regras do contrato.

Se o contrato tiver garantia, esse valor pode ser cobrado da seguradora/garantidora e isso pode fazer com que a garantia seja cancelada.

Caso isso aconteça, o inquilino precisará apresentar uma nova garantia válida ou desocupar o imóvel.

18. É normal pagar seguro incêndio?

Sim. É obrigatório e protege tanto você quanto o imóvel. Ele pode incluir serviços extras como encanador, eletricista e chaveiro.

19. O que é taxa extraordinária no condomínio?

São despesas de responsabilidade do proprietário, como reformas estruturais. Se você pagar alguma taxa extraordinária no boleto, pode solicitar reembolso, de acordo com as regras.

20. Posso usar o WhatsApp da Duo para tudo?

Sim, para dúvidas rápidas, boletos e orientações gerais. Já para solicitações formais, é necessário enviar e-mail para o setor responsável.

11. Contatos



(19) 2533-3333

Financeiro: financeiroadm@duoimoveis.com.br

Manutenção: manutencao@duoimoveis.com.br

Vistoria: vistoria@duoimoveis.com.br

Rescisão: adm3@duoimoveis.com.br



Avenida Brasil, nº 991 - Piracicaba/SP

Nossas redes



@duoimoveis



@duoimoveis



@duoimoveispiracicaba



@duoimoveispiracicaba



@duoimoveis

Onde bons endereços se encontram.



Avenida Brasil, 991.
Cidade Jardim, Piracicaba - SP