

SÍNTESE DO SISTEMA OPERACIONAL DE ALUGUEL

AVALIAÇÃO - Avaliamos o imóvel com base no mercado, comparando com as locações mais recentes, evitando que o imóvel seja alugado muito barato, ou que fique desocupado por muito tempo, em razão de um valor acima do real.

VISTORIA – É feita uma vistoria no imóvel, verificando seu estado físico detalhadamente, sendo elaborado um relatório minucioso que fará parte do contrato a ser firmado, para que, na época da devolução do imóvel, seja feita a comparação e caso haja diferença, o locatário será obrigado a promover o conserto. Esse sistema tem dado excelentes resultados, pois obriga o locatário a entregar o imóvel como recebeu.

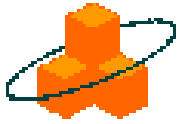
ANÚNCIOS – Anunciamos em nosso balcão e imediatamente oferecemos o imóvel a pretendentes já cadastrados, agilizando sua locação. Além disso, publicamos anúncios no jornal “ESTADO DE MINAS” toda terça, quarta, quinta e domingo. Os anúncios publicados por nosso intermédio custam 30% a menos. Para imóveis Comerciais e Industrias, utilizamos malas diretas, atingindo assim, a população em torno do imóvel a ser locado, sem ônus ao proprietário.

VISITAS – Cada visitante/ interessado é entrevistado quando retorna ao nosso escritório para entrega das chaves, visando detectar algum problema que ocasionalmente dificulte a locação do imóvel. Havendo algum problema, é sugerida uma solução adequada.

CADASTRO – O Cadastro é feito pela SÓLIDA, com o apoio da C.D.L., Câmara dos Dirigentes Lojistas, organização que possui amplo arquivo de registros negativos junto ao comércio, cartórios e bancos.

CONTRATO – Nosso contrato é modelo. Foi cuidadosamente orientado pelo ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA RIBEIRO ROMANELLI e sempre que necessário é reciclado pelo ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA FARID SIMÃO que dá assistência jurídica e judiciária.

PAGAMENTO/ALUGUEL – Há duas datas básicas de vencimento do aluguel que são todos dias 10 e 30 de cada mês. Feito o recebimento, o saldo é creditado na conta bancária do proprietário, em agência de sua preferência, no prazo máximo de 72 horas contadas do recebimento.



SÓLIDA IMOBILIÁRIA

RECEBIMENTO ATRAVÉS DE BANCOS – Para facilidade do locatário e nossa segurança, emitimos guias-recibo, bastando ao locatário dirigir-se à agência bancária determinada e efetuar o pagamento.

CONDOMÍNIO – Assim que o imóvel nos é confiado, fazemos contato com o síndico, combinando com o mesmo uma forma de evitar que os futuros locatários retardem o pagamento do condomínio sem nosso conhecimento. Se o locatário tornar-se inadimplente, pagamos do nosso caixa e cobramos junto com o aluguel. Quando o imóvel está desocupado pagamos e debitamos em conta.

LUZ – Providenciamos o corte de energia elétrica, quando o imóvel nos é confiado e suas futuras ligações e pedidos de desligamento são de responsabilidade dos inquilinos, para evitar débitos posteriores.

TELEFONE – Não aconselhamos a locação de telefone, em função do risco incontrolável que isso representa. Entretanto, quando o proprietário deseja essa transação, temos o cuidado de colocar cadeado ou retirar o aparelho e mantê-lo em nosso escritório até a efetivação da locação. Ao final da locação, fica depositada a quantia equivalente a 2 vezes a média das 3 últimas contas para eventuais acertos de interurbanos.

IMPOSTO E TAXAS – O IPTU e taxas são controlados rigorosamente. Quando pagos parceladamente, pagamos do nosso caixa e cobramos juntamente com o aluguel, ficando os comprovantes arquivados conosco, evitando assim débitos acumulados, gerando problemas ao proprietário, especialmente quando esse desejar alienar seu imóvel.

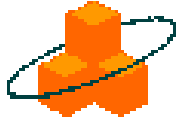
SEGURO CONTRA INCÊNDIO – Todos os imóveis alugados pela SOLIDA são objeto de um seguro contra incêndio, firmado com CIA de nossa confiança, pelo seu valor real, sem ônus ao proprietário.

EXTRATO DA CONTA CORRENTE – Periodicamente enviamos extrato da conta corrente, para conferência.

IMPOSTO DE RENDA – Ao final de cada exercício, encaminhamos as instruções para declaração do IR. , com todos os dados necessários.

IR RETENÇÃO – Promovemos retenção nos casos de obrigatoriedade legal e informamos aos profissionais liberais quando necessário.

REPAROS – Havendo necessidade de reparos no imóvel, nossa empresa possui uma equipe treinada para essa tarefa, constituída de profissionais da nossa confiança e que trabalha a preços justos.



SÓLIDA IMOBILIÁRIA

PROCURAÇÃO

Fica a empresa SÓLIDA IMOBILIARIA LTDA, registrada no Cartório Jero Oliva, sob o nº 110.976, inscrita no Ministério da Fazenda sob o número 05.087.387/0001-89 estabelecida nesta capital, na Rua Cícero Ferreira, 115, nomeada e constituída procuradora para administrar a locação do imóvel de minha propriedade, sito na _____, podendo firmar, rescindir e executar contratos, dar e receber quitação, transigir, firmar compromissos, representar-me perante quaisquer repartições ou entidades públicas, autarquias ou de iniciativa privada e praticar, enfim, todos os atos necessários ao fiel desempenho deste mandato, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas. Podendo também, sempre que se fizer necessário, contratar advogados com poderes gerais para o foro e especialmente os para receber, dar quitação, fazer qualquer acordo, desistir, transigir, firmar compromissos e, inclusive substabelecer, com ou sem reservas.

Autorizo a publicação de anúncios do imóvel, e desde já permito o desconto das despesas efetuadas nos meus créditos.

Sempre que desocupado, a vigilância, guarda e conservação do imóvel objeto desta procuração, são de minha responsabilidade, salvo se determinar, por escrito, à outorgada, a contratação de segurança por organização especializada, arcando com os custos desse serviço.

Autorizo ainda, debitar-me mensalmente, taxa de administração equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel mensal, concordando com o pagamento mínimo de R\$ 50,00 (Cinqüenta reais) se os 10% não atingirem esse valor.

Para cobrir as despesas de contratação da locação, que consistem em avaliação do aluguel, negociação com pretendentes, cadastros, vistoria inicial, confecção do contrato de locação, vistoria final, honorários advocatícios de possíveis ações de despejo por falta de pagamento, controle de água, luz, condomínio e IPTU durante o período em que o imóvel estiver vazio, a administradora poderá debitar-me o valor equivalente a 50% (cinqüenta por cento) do primeiro aluguel recebido.

Belo Horizonte, ____ de _____ de 2005

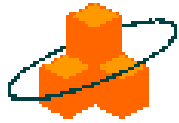
Assinatura

NOME: _____ CPF.: _____

END. RES : _____ - BH/ MG - TEL: () _____

END. COM: _____ TEL: () _____

IDENTIDADE: _____ ORGÃO EMISSOR: _____ DATA EXPEDIÇÃO _____



SÓLIDA IMOBILIÁRIA

ESTADO CIVIL: _____ - NAC.: _____ - PROFISSÃO.: _____

FIRMA NO CARTÓRIO: _____ - NASC.: _____

CREDITAR BANCO: _____ (____) - AG. _____ (____) - C/C: _____