

LOCAÇÃO – PESSOA JURÍDICA

CONDIÇÕES BÁSICAS (PARA TODOS OS CASOS):

- ☐ Crédito sem Restrições (empresa, sócios e fiadores);
- ☐ O comprometimento do aluguel em relação ao faturamento mensal mais encargos não poderá ser superior a: Indústria 10%, Comércio 15% e Prestação de Serviços 20%;
- ☐ Fornecer uma das 03 (três) garantias locatícias, segundo o art. 37 da lei do inquilinato:
 - ✓ **FIADOR:** Pessoa Física, com Renda Líquida Comprovada de 03 (três) vezes o valor do Aluguel mais encargos, que resida e seja possuidor de 01 (hum) imóvel quitado na cidade do imóvel que está sendo locado, como prova de sua solvência (anexar cópia do IPTU ou Escritura/Certidão que comprove a titularidade). Caso o Fiador seja casado, serão exigidos do Cônjuge, as mesmas garantias e a obrigatoriedade de sua assinatura no contrato (não analisaremos Fiadores de outros Estados);
 - ✓ **POUPANÇA/CAUÇÃO:** pagamento de caução, correspondente a 03 (três) aluguéis, a ser devolvido ao término do contrato de locação, devidamente corrigido pelo índice da TR acumulado no mesmo período;
 - ✓ **CARTA FIANÇA:** Garantia de uma obrigação contratada pelo cliente da instituição financeira junto a terceiros, onde a instituição financeira é o fiador; e o cliente da instituição é o afiançado; e o terceiro é o favorecido.

DOCUMENTOS BÁSICOS PARA PESSOA JURÍDICA

A) PARA TODOS OS CASOS:

- ✓ FICHA CADASTRAL PESSOA JURÍDICA da Empresa devidamente preenchida;
- ✓ FICHA CADASTRAL PESSOA FÍSICA de cada um dos Sócios ou Representantes Legais, devidamente preenchidas, seguindo as regras estabelecidas no formulário de cadastro de pessoa física;
- ✓ Comprovante de residência dos Sócios;
- ✓ Cédula de identidade e CPF/MF dos sócios;
- ✓ Certidão comprobatória do Estado Civil dos sócios (nascimento, casamento ou separação/divórcio com a sentença averbada);
- ✓ Declaração de Imposto de Renda (da empresa e dos representantes legais);
- ✓ Contrato Social (na íntegra) e seus aditivos;
- ✓ Cartão de Inscrição no C.N.P.J.;
- ✓ Cartão de Inscrição Estadual ou Municipal;
- ✓ Relação de faturamento mensal dos últimos 12 (doze) meses, fornecida e assinada por um contador responsável;

b) EMPRESA OPTANTE PELO LUCRO REAL ou INSTITUIÇÃO SEM FINS LUCRATIVOS (ONG's/ Igrejas/ Associações, etc):

- ✓ DIPJ (declaração de imposto de renda da Pessoa Jurídica) na íntegra, com página de protocolo;
- ✓ Balanço dos 02 últimos anos, assinado pelo Contador e Representante Legal acompanhada da respectiva DRE (Demonstração do Resultado do Exercício) e DMPL (Demonstração da Movimentação do Patrimônio Líquido);
- ✓ Balancete acumulado se transcorridos mais de 03 meses do fechamento do último balanço, assinados pelo Contador e Representante Legal;
- ✓ Estatuto Social, ata de eleição do presidente e última ata de assembléia (para Instituições sem fins lucrativos, igrejas, ONG's, etc.).

c) EMPRESA OPTANTE PELO SUPER SIMPLES:

- ✓ DIPJ (declaração de imposto de renda da Pessoa Jurídica) na íntegra, com página de protocolo, dos 02 últimos anos;
- ✓ DAS do SUPER SIMPLES dos últimos 6 meses, com comprovante de pagamento;
- ✓ Extrato Simplificado dos seis últimos meses extraído do sistema de cálculo do Super Simples.

d) EMPRESA OPTANTE PELO LUCRO PRESUMIDO:

- ✓ DIPJ (declaração de imposto de renda da Pessoa Jurídica) na íntegra, com página de protocolo, dos 02 últimos anos;
- ✓ DARFs de COFINS ou PIS dos últimos 6 meses, com comprovante de pagamento.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA (FIADOR E CÔNJUGE):

- ☐ FICHA CADASTRAL PESSOA FÍSICA completamente preenchida e assinada;
 - ☐ CPF e Carteira de Identidade do casal (originais ou cópias autenticadas);
 - ☐ Certidão comprobatória do Estado Civil (nascimento, casamento ou separação/divórcio com a sentença averbada);
 - ☐ Comprovante de residência atualizado (Caern ou Cosern, original e cópia simples);
 - ☐ Se residir atualmente em imóvel Alugado, anexar cópia simples do contrato de locação anterior;
- Obs.:** A comprovação dos rendimentos dos fiadores seguirá as regras estabelecidas no formulário de cadastro de pessoa física.

Observações:

O(s) Proponente(s) Declara(am):

1. Estar(em) cliente(s) das condições da locação e ter(em) vistoriado o(s) imóvel(eis) pretendido(s);
2. Estar Ciente que seus dados serão consultados junto aos órgãos de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA, etc, de acordo com os artigos 7º e 11 da Lei nº 13.709/2018, conforme disposto neste termo.
3. Estar ciente de que as chaves do imóvel somente lhe serão entregues após a devolução do contrato de Locação e Laudo de Vistoria devidamente vistos em todas as folhas e assinados pelos proponentes e seus fiadores, com firma reconhecida em cartório;
4. O prêmio de seguro contra incêndio correspondente ao imóvel locado, seguro este que será feito pelo **Locatário** durante o período de permanência do imóvel, tudo de conformidade com os permissivos legais do art. 13 da Lei nº 4.591/64 e do art. 22, VIII, da Lei nº 8.245/91.
5. Que a Viver Imóveis se reserva ao direito de solicitar outros documentos comprobatórios a fim de poder concluir sua análise cadastral e também, a seu critério, aumentar o nível de exigência das garantias solicitadas em função do tipo do imóvel, finalidade e valores locativos.
6. Estar ciente de que administradora reserva o direito de recusar qualquer locação/proposta, sem precisar justificar as razões de seu procedimento, estando de pleno acordo com essas disposições;
7. A Viver Imóveis analisará o cadastro fornecido, a seu modo, ficando condicionada a sua conclusão a um prazo de até 5 dias úteis, contados da entrega deste formulário devidamente preenchido e toda documentação solicitada reunida.
8. O imóvel ficará reservado ao Proponente até a conclusão da análise cadastral, podendo ser novamente ofertado, caso não haja manifestação do Proponente ou não aprovação do seu cadastro.
9. As solicitações de Água/Luz, ficam a cargo do locatário (prazo médio que Cias. pedem para as ligações: quatro dias úteis); não cabe nenhuma responsabilidade a Imobiliária ou ao Proprietário do imóvel, inclusive pela demora dos serviços. Para tanto, agendar com as fornecedoras, o dia, para o acesso ao imóvel, quando for o caso; Obs. Estas solicitações só poderão ser feitas após o contrato devidamente assinado pela parte locatária, inclusive fiadores e cônjuges.
10. A apresentação de regularização e/ou justificativas de restrições cadastrais, por si só, não implica em aprovação do cadastro.
11. Estar(em) cliente(s) que deve(m) verificar junto a um Engenheiro Civil, as adaptações necessárias ao seu tipo de negócio, para que seja aprovado a vistoria do Corpo de Bombeiros e a Vigilância Sanitária, a fim de se obter o Alvará Municipal. Verificar também, junto aos órgãos públicos, o horário permitido de funcionamento compatível ao seu ramo de negócio, enfim, toda à parte legal do poder público Municipal. Estas verificações devem ser feitas antes de firmar o contrato de locação. Tudo sobre sua responsabilidade e custa. O locador e Imobiliária não envolve e nem se responsabiliza no explicitado acima.