

Qual o prazo máximo para a imobiliária comunicar a primeira inadimplência sem rescisão?

A imobiliária tem o prazo máximo de 60 dias corridos, contados a partir do vencimento do débito em atraso, para realizar a comunicação de inadimplência na plataforma. Este prazo é improrrogável.

O Fluxo Recomendado para inadimplências sem rescisão:

- 1ª Inadimplência: A abertura na plataforma pode ser feita a partir do 15º dia de atraso, recomendamos não fazer com mais de 20 dias corridos de atraso.
- Reincidências: A partir da terceira inadimplência no mesmo contrato, a comunicação pode ser feita já no 1º dia útil após o vencimento.

Qual o prazo máximo para a imobiliária comunicar a inadimplência com rescisão?

A imobiliária tem o prazo máximo de 60 dias corridos, contados a partir da data de entrega das chaves ou imissão de posse, para realizar a comunicação de inadimplência na plataforma. Este prazo é improrrogável.

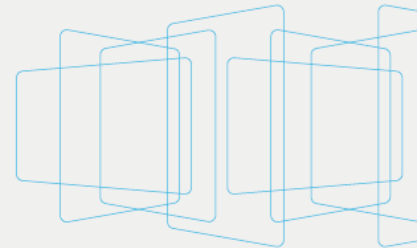
O Fluxo Recomendado para inadimplências com rescisão:

- A abertura na plataforma pode ser feita a partir da data de entrega das chaves ou imissão de posse, sempre respeitando o prazo máximo de 60 dias.

Por que o ideal é abrir o chamado logo no início do prazo (15º dia)?

Três fatores são decisivos para o sucesso da operação e a garantia do repasse:

- Quanto mais cedo a CredAluga inicia as ações de cobrança especializada, maior a probabilidade de o inquilino regularizar o débito rapidamente, evitando o desgaste de um processo de despejo.
- O prazo para pagamento (15 ou 30 dias) só começa a contar após a aprovação da solicitação. Portanto, quanto antes a inadimplência for aberta e aprovada, mais cedo o locador/administradora receberá os valores devidos.
- O prazo de 60 dias corridos é improrrogável, se passar, perde-se o direito à cobertura. Abrir o chamado no 15º dia garante uma "janela de segurança": caso a documentação enviada apresente inconsistências, a imobiliária terá tempo suficiente para corrigi-las antes que o prazo total se esgote.

**Em quanto tempo a CredAluga realiza o pagamento das Inadimplências aprovadas?**

O prazo varia conforme o histórico e natureza da inadimplência: para a 1ª inadimplência, 2ª inadimplência e casos de rescisão, o pagamento ocorre em até 30 dias após a aprovação. Para a 3ª inadimplência em diante, o prazo cai para 15 dias, acelerando o repasse ao locador/administradora. (Tabela de Planos, “Prazo para pagamento”).

Qual o prazo para a imobiliária enviar a Nota Fiscal (NF) de comissão?

A imobiliária tem até 90 dias para enviar a NF de comissão.

Este prazo é rígido e improrrogável por questões tributárias e de provisionamento de caixa da CredAluga. Caso a NF não seja enviada nesse período, a imobiliária perde o direito à comissão. (Termos e Condições da Parceria, Item 16.1.2.).

O que acontece se a documentação do despejo não for enviada em até 60 dias?

Se a imobiliária não fornecer a documentação para o ajuizamento da ação de despejo dentro do prazo de 10 (dez) dias da data da notificação da exoneração do contrato ou 10 (dez) dias após a solicitação formal da documentação, a CredAluga pode suspender o pagamento da inadimplência até a regularização da documentação.

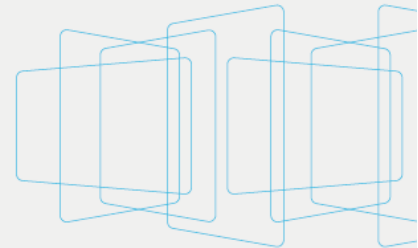
Se o atraso na entrega dos documentos for superior a 30 dias, contados da data do envio do comunicado de exoneração da CredAluga ou 30 (trinta) dias após a solicitação formal da documentação, a Administradora ficará impossibilitada de abrir novos pedidos de inadimplência.

Se o atraso for superior a 60 dias, a contar da data do envio do comunicado de exoneração da CredAluga ou 60 (sessenta) dias após a solicitação formal da documentação, a garantia pode ser rescindida por justa causa. Isso ocorre porque a falta de documentos impede a execução do esforço de retomada do imóvel.

Qual o prazo de atraso da Taxa CredAluga que gera o cancelamento da garantia?

Se o locatário deixar de pagar a Taxa CredAluga por mais de 60 dias, a garantia pode ser rescindida por justa causa.

A imobiliária pode optar para manter a garantia ativa, realizando o pagamento da Taxa em atraso para a CredAluga dentro do prazo de 60 dias. (Q&A, “Clareza sobre os casos de término”).

**Quanto tempo a imobiliária tem para contestar uma evidência de abandono?**

Caso a CredAluga identifique sinais de desocupação e notifique a imobiliária, esta tem 7 dias corridos para se pronunciar e confirmar se o inquilino ainda permanece no imóvel. (Q&A, seção sobre abandono (Item 13.7.1)).

Qual o prazo para o inquilino retirar bens em caso de abandono?

Após a caracterização do abandono e notificação, o locatário tem 5 dias corridos para retirar seus pertences. Passado este prazo, os bens são considerados legalmente abandonados e podem ser descartados pelo locador ou administradora (Art. 1.275, III, Código Civil). (Anexo A, item B).

Qual o prazo para pagamento das "Custas de Saída" (reparos e multas)?

Após a aprovação da solicitação de cobertura de saída (baseada em vistorias e orçamentos), a CredAluga realiza o pagamento em até 30 dias. (Planos e Condições Comerciais, Tabela de Planos).

O que acontece se a fiança for cancelada ou rescindida durante o contrato?

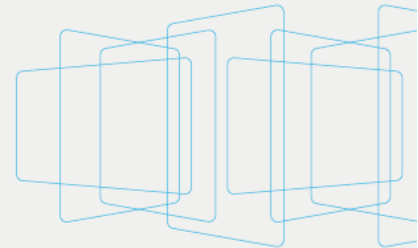
Mesmo ocorrendo o cancelamento ou a rescisão da Fiança CredAluga, o inquilino deve ser formalmente notificado de que a CredAluga está se exonerando da responsabilidade de fiadora.

Por que essa notificação é obrigatória?

A notificação é o que constitui o inquilino em mora em relação à obrigação de garantir o contrato. Sem ela, o Locador não poderia ajuizar uma ação de despejo fundamentada na falta de garantia (Art. 59, § 1º, VII da Lei 8.245/91).

Quanto tempo o inquilino tem para apresentar nova garantia se a fiança for cancelada?

Conforme o mandato outorgado no Anexo A, o inquilino deve ser notificado para apresentar uma nova garantia locatícia no prazo de 30 dias, sob pena de rescisão imediata da locação. (Anexo A, Cláusula "Outorga de poderes pelo Locador").

**Existe um prazo para a "Taxa Setup" ser repassada à imobiliária?**

O repasse da Taxa Setup é devido à imobiliária pela intermediação, e o direito ao repasse ocorre após o pagamento efetivo pelo locatário. (Planos e Condições Comerciais, "*Do Repasse da Taxa Setup*").

A partir de que data os novos prazos e termos passam a valer?

A atualização dos termos entra em vigor plenamente no dia 02/03/2026 para 100% dos novos contratos assinados a partir desta data. (Q&A, "*Quando os novos termos passam a valer?*").

Qual o prazo para a imobiliária manifestar discordância das atualizações dos termos?

A imobiliária deve manifestar formalmente a sua não concordância até a data de entrada em vigor das novas condições, ou seja, até o dia 02/03/2026.

O não aceite dos novos termos bloqueia imediatamente o acesso da imobiliária à plataforma para a geração de novas garantias a partir de 02/03/2026.