

<https://help.quintoandar.com.br/hc/pt-br/articles/115000502092-Como-fa%C3%A7o-para-conversar-diretamente-com-o-inquilino-do-im%C3%B3vel-durante-a-loca%C3%A7%C3%A3o-QuintoAndar>

Como faço para conversar diretamente com o inquilino do imóvel durante a locação QuintoAndar?

Veja como abrir um chat diretamente com o inquilino



Atenção: essas condições são válidas apenas para locações administradas pelo QuintoAndar.

Você pode usar o chat do nosso aplicativo para falar com o inquilino. Sabemos que, durante a locação, algumas situações que envolvem o imóvel alugado precisam ser conversadas diretamente.

Pelo chat podem ser combinados assuntos como entrega de chaves e itens de acesso, contas de consumo, reparos e melhorias no imóvel, além de retirada de itens, negociações de reembolso e informações do condomínio.

Se tiver alguma dessas dúvidas, é só abrir um chat que vamos convidar o inquilino para uma conversa com você e te avisar quando receber novas mensagens.

O chat fica ativo a partir da assinatura do contrato, na **"Área do proprietário"** no aplicativo. Confira o passo a passo abaixo para acessar:

1. No menu "Para proprietários", acesse a área **"Área do proprietário"**;
2. Clique na opção **"Meus imóveis"**;

3. Localize o imóvel desejado e clique em "**Ver aluguel**";

3. Acesse a opção "**Convide o inquilino para uma conversa**".

Assim que o chat é criado, notificamos a outra parte pelo whatsapp, informando o assunto da conversa e o tempo esperado para dar uma primeira resposta. Em caso de falta de resposta, você deverá entrar em contato com o QuintoAndar através de nossos [canais oficiais](#).

O que eu não posso acordar com o inquilino na plataforma do Chat?

É importante lembrar que **assuntos relacionados ao nosso modelo de administração não podem ser alterados**. Sendo os principais deles:

- **Taxa de Corretagem:** A taxa de corretagem cobre os serviços prestados pelo corretor e pelo QuintoAndar para que a locação aconteça. Ela é cobrada no primeiro mês da locação e tem valor de um aluguel, não podendo ser alterada.
- **Administração da Locação:** O QuintoAndar é responsável pela administração da locação, o que inclui serviços como a realização da vistoria do imóvel, a gestão das cobranças do aluguel e dos repasses e a Proteção QuintoAndar, entre outros. A taxa de administração corresponde ao valor pago por esses serviços, e deve se manter como especificada no contrato.
- **Responsabilidade no pagamento do Condomínio:** Para contratos iniciados a partir de 04/06/2018, o inquilino continua responsável pelo pagamento integral do boleto mensal ao Condomínio, sendo reembolsado pelas despesas extraordinárias, quando houver. Exclusivamente no primeiro mês da locação, o proprietário deverá se responsabilizar por esse pagamento, com cobrança proporcional ao inquilino na primeira fatura de aluguel. Para todos os contratos, os valores de despesas ordinárias são devidos pelo **inquilino** e as extraordinárias pelo **proprietário**. Para saber mais sobre essas despesas, confira nossos artigos de [despesas ordinárias](#) e [despesas extraordinárias](#).
- **Data do Repasse:** A data dos repasses mensais ao proprietário deve se manter no dia 12 de cada mês, salvo a incidência de feriados e/ou dias não úteis.
- **Data de Vencimento:** A data de vencimento das faturas do inquilino deve se manter sempre no dia 7 de cada mês, salvo a incidência de feriados e/ou dias não úteis.
- **Pagamento do IPTU:** O pagamento do IPTU deve se manter como especificado em contrato.
- **Contas de Consumo:** As contas de consumo devem ser pagas pelo Inquilino diretamente às concessionárias e demais empresas, não sendo permitido inserir os respectivos valores na fatura enviada pelo QuintoAndar.

- **Multa:** A multa pelo atraso no pagamento do aluguel deve se manter como consta em contrato. Não é permitido negociar isenção ou alteração do percentual de valor dessa multa.
- **Prazo da locação:** O prazo deve-se manter tal qual especificado no contrato, com duração de **30 meses** e rescisão sem multa por parte do inquilino a partir do **12 mês** de locação.
- **Formas de pagamento e cobrança:** Devem se manter como especificados no contrato.
- **Foro:** Deve se manter sendo por **arbitragem** de acordo com os respectivos regulamentos, pela parte que instaurar:
 1. TASP - Centro de Mediação Arbitragem de São Paulo;
 2. Arbitralis;
 3. Arbtrato.

Outras tratativas que impliquem em aumento de responsabilidade ou prejuízos ao QuintoAndar.