



> manual do <<

Locatário



Sonhe. o resto deixe com a gente!





IMOBILIÁRIA
DESAFIO



› manual do ‹

Locatário

SUMÁRIO

Chaves e Mudança.....	01
Vistoria de Entrada.....	02
Pagamento do Aluguel.....	03
Condomínio.....	04
WC e Água.....	05
Manutenção.....	06
Em caso de venda do imóvel.....	07
Desocupando o imóvel.....	08
Relação de providências para entrega do imóvel (entrega das chaves).....	09
Iluminação.....	10
Energia elétrica.....	11
Dicas de economia de água.....	12
Inquilino no condomínio.....	13
Check list de mudança.....	14
Cuidados com a casa	15



Juntamente com as chaves, a Imobiliária Desafio fará a entrega de uma autorização de mudança, a qual deverá ser entregue ao síndico ou administradora de condomínio. Quando da entrega da mencionada autorização, verificar com o síndico, os dias e horários de mudança permitidos pelo edifício. Cabe esclarecer que alguns edifícios cobram taxa de mudança cujo valor forma de pagamento depende de cada condomínio. Recomendamos que seja efetuada a troca do segredo da fechadura. Antes de colocar os eletrodomésticos e eletroeletrônicos nas tomadas, testar a voltagem. Este teste é feito com uma chave medidora de energia. O registro geral deve ser aberto para que todas as torneiras, chuveiros e válvulas de descarga funcionem, caso alguma não funcione, verificar se não há registro local.

****Importante***

É de responsabilidade do locatário estar presente ou providenciar acesso aos funcionários da Copel e Sanepar, para que sejam efetuadas as devidas ligações de energia e água no imóvel.

Junto ao contrato de locação, é entregue ao locatário o laudo de vistoria de entrada, relatando as reais condições do imóvel.

Se houver divergência, o locatário tem um prazo de 5 (cinco) dias para contestar por escrito a referida vistoria. A contestação poderá ser protocolada ao setor de vistoria ou através do e-mail: contato@imobiliariadesafio.com.br

Dúvida Frequente:

Por que a vistoria deve ser contestada por escrito?

Para segurança do inquilino, do locador e da administração, porque constitui prova que pode ser analisada a qualquer momento. Lembrando, que a contestação passa a ter valor, após assinada pela vistoriadora.

*** Importante**

NÃO CONFUNDIR CONTESTAÇÃO COM SOLICITAÇÃO DE SERVIÇOS.

CONTESTAÇÃO – Tudo aquilo que o locatário não concorda, ou acha em desacordo com o laudo de vistoria (descrição do imóvel).

SOLICITAÇÃO DE SERVIÇOS – Tudo o que precisa ser consertado no imóvel, sendo requerido separadamente, independente de contestação.

O Pagamento do aluguel deve ser feito por boleto bancário, transferência, depósito, direto no escritório da imobiliária. Junto ao aluguel também deverão ser pagos o IPTU, taxa de lixo e, anualmente, o seguro-incêndio.

Pagamento nos feriados e finais de semana – se o seu aluguel vencer em um final de semana ou feriado, você poderá pagá-lo no primeiro dia útil após o vencimento sem qualquer acréscimo.

Quando houver rateio de obras, fundo de reserva, etc... enviar via e-mail ou apresentar na administradora, a ata e o boleto do condomínio quitado até o dia 20 de cada mês para que o valor seja reembolsado em recibo de aluguel do mês seguinte.

Em caso de atraso no pagamento do aluguel, seu fiador será avisado e além de perder o desconto de pontualidade, haverá uma multa de 2% mais juros de 5% ao mês. Após 30 dias de atraso ocorre o registro no SPC.

Após 10 dias do vencimento, a administradora de imóveis Imobiliária Desafio enviara uma notificação extra judicial por meio do Advogado, respondendo o locatário pelos honorários advocatícios, mesmo que a cobrança seja extra judicial. Se for cobrança judicial, pagara ainda à custa processuais dele decorrentes.

Dúvida Frequente:

Como é feita a cobrança do aluguel?

Para pagar os aluguéis, você receberá em seu e-mail o demonstrativo com o valor a ser pago e junto ao e-mail o número das nossas duas contas bancárias.

Se eu entrar no imóvel na metade do mês, preciso pagar o aluguel do mês inteiro?

Se sua locação iniciou em data diferente do dia 1º do mês, seu primeiro boleto de aluguel deverá vir com aluguel proporcional aos dias utilizados no primeiro mês. Caso você não receba o boleto, solicite a 2ª via.

O que acontece com o fiador no caso de inadimplência?

O fiador no ato da assinatura do contrato é solidário no pagamento dos ônus advindos do contrato de locação. Sendo que, se houver inadimplência ou danos do imóvel e o inquilino não liquidar a dívida, o fiador arcará com a dívida.



O pagamento de taxa condominial será efetuado pelo locatário mensalmente, direto na Administradora de Condomínio indicada pelo Edifício ou outro local previamente estipulado.

Se a efetivação da locação não ocorrer no início do mês, fica a locatário responsável pelo pagamento da taxa condominial integral, devendo o mesmo apresentar quitação do referido pagamento na imobiliária, para que lhe seja restituída a diferença de dias pertencentes ao proprietário como crédito no boleto de aluguel.

Procedimento para reembolso de despesas extraordinárias:

Para obter o reembolso das despesas extraordinárias (fundo de Reserva, fundo de obras, etc.). pagas diretamente ao Condomínio e/ou Administradora, no mesmo mês do pagamento a ser creditado no próximo recibo de aluguel, o inquilino devesse entregar na imobiliária pessoalmente, ou enviar no e-mail: **locação@imobiliariadesafio.com.br**, até o dia 20 de cada mês.

A primeira conta de luz deveser entregue em seu endereço, uma vez que a Imobiliária Desafio providencia a leitura anterior e conta final sem desligamento, todo consumo existente desde a primeira conta será seu. Pague normalmente.

Caso você tenha alugado apartamento ou sala em edifício comercial, a conta de água vira junto no valor do condomínio. Se for uma casa, pague as contas normalmente. Se o seu aluguel for proporcional aos dias até o final do mês, apresente a primeira conta de água paga, relativa ao mês de início de seu contrato, para ser reembolsada dos dias que não são de sua responsabilidade.

Seguro incêndio

O Seguro de incêndio é obrigatório. Para sua segurança, será cobrado junto com aluguel, valor correspondente a taxa de seguro contra incêndio. Obs. O seguro não compreende (bens móveis). E garante:

- Os prejuízos causados no imóvel pelo incêndio, ainda que tenha sido da responsabilidade do seguro ou de quem dele dependa, exceto se intencionalmente provocado.
- Os prejuízos causados por vendaval.

IPTU – Imposto Predial e Taxa de Lixo.

O IPTU e a taxa de lixo é de responsabilidade do locatário conforme consta em contrato e a cobrança é efetuada na fatura de aluguel conforme parcelamento da Prefeitura.

O inquilino deve cuidar do imóvel como se fosse seu. Surgindo problema, o inquilino deverá comunicar por escrito, uma prova de que tomou o cuidado de levar o fato ao conhecimento do locador imediatamente, evitando, assim, que os problemas se agravem e que o inquilino seja responsabilizado por negligência. A responsabilidade pela solução de problemas pode ser do locador ou do inquilino, mas será do inquilino se decorrerem do mau uso da propriedade. Esta comunicação poderá ser protocolada na Imobiliária Desafio ou através do e-mail: contato@imobiliariadesafio.com.br

Aquecedor – O aquecedor a gás deve ser revisado de 6 em 6 meses, esta é uma orientação do corpo de bombeiros.

Calhas– Durante o período chuvas, cabe ao locatário fazer a prevenção, por meio de revisão no telhado, limpeza de calhas e ductos de esgoto pluvial, evitando assim, sérios aborrecimentos decorrentes dos eventuais vazamentos e infiltrações.

Caixas de Gordura – É necessário limpar periodicamente as caixas de gordura inspeção e sabão, pelo menos a cada trinta dias, removendo todo detrito acumulado e lavando as tampas com uma mistura de água e querosene, na proporção de um litro de querosene para cinco litros de água.

Vaso Sanitário – Conforme recomendação das empresas que instalam os pisos de madeira: A limpeza deve ser feita apenas com um pano umedecido. Não deve utilizar ceras, verniz, ou qualquer tipo de produtos que formem películas, para evitar perder a garantia do piso.

Piso de madeira – Não jogue objetos no interior do vaso sanitário, como: papel higiênico, absorvente, aromatizantes, sabonetes, cartões de créditos, entre outros, isso evitará o transtorno de ficar com seu aparelho entupido.

Caixas D'água – Limpeza de caixas d'água deve ser feita a cada 6 meses – Limpar caixas d'água e reservatórios a cada seis meses, no mínimo, é uma obrigação tanto para os estabelecimentos comerciais e industriais, quanto para residências e condomínios. Com esta medida, é possível evitar o acúmulo de lodo no fundo e nas laterais da caixa e manter a água sempre em boas condições de uso. O procedimento é basicamente o mesmo. A caixa d'água é esvaziada e o lado é removido com escovas ou hidrojateamento (de alta ou baixa pressão) as empresas utilizam hipoclorito para a remoção mais eficiente. A seguir, a água e o lado são retirados e é feito o enxague do reservatório.

Piscina – Fabricantes, construtores e técnicos não recomendam que a piscina seja esvaziada. Se for de alvenaria ocorre o ressecamento dos materiais e trincas nos azulejos. No caso da fibra pode haver deformação e rachaduras. As de vinil podem saltar a lona e sair da posição correta. "É o peso da água que dá a sustentação e é responsável pela pressão, que é calculada na construção da piscina"

Piscina requer manutenção no frio – Alegria no verão, as piscinas são esquecidas com a chegada dos dias frios. Com a temperatura baixa, o uso despenca, porém a manutenção é fundamental. O tratamento químico e a limpeza manual da água podem ser diminuídos para uma vez por semana. Esse cuidado evita gastos com a troca d'água ou tratá-la quando apresenta aspecto turvo. Já a filtragem e a movimentação d'água devem ser diárias.

Móveis – Uma maneira fácil de fazer a mudança de móveis sem prejudicar o piso é: Colocar o móvel sobre um tapete velho, virado ao contrario (a parte peluda para baixo), depois puxando o tapete você fará a mudança sem problema.



No caso de venda, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação.

O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Ocorrendo a aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.



Processo de Rescisão da locação

Se você quer se mudar, pode escolher outro imóvel na nossa carteira com mais de 50 opções, sem ter que refazer seu cadastro. Você muda de imóvel sem mudar de administradora. É só procurar pelo setor de locação.

A intenção de rescisão de contrato deve ser informada por escrito à Imobiliária Desafio com 30 dias de antecedência. (em caso de rescisão antes do término do contrato, há multa contratual).

9 RELAÇÃO DE PROVIDÊNCIAS PARA ENTREGA DO IMÓVEL (ENTREGA DAS CHAVES)

1. Aviso por escrito 30 dias antes de desocupar (Art.06 da Lei 8.245/91)
2. A vistoria será agendada após a entrega das chaves com todos os documentos. Não marcamos vistoria antes da entrega de chaves.
3. O imóvel deverá ser devolvido conforme vistoria de entrada. Se pintura nova quando locou o imóvel, este deverá ser entregue com as mesmas cores e tintas com as quais tinha sido pintado.
- 4. O aluguel será cobrado até o imóvel ficar conforme a vistoria de entrada e entregue as chaves da imobiliária.**
5. Trazer o desligamento da Copel (Consumo final Pago). (www.copel.com)
6. Trazer o desligamento da água (recibo pago).
7. Quando apartamento: trazer liberação e pagamento da taxa de mudança, declaração de quitação de taxas os débitos (constando telefone do Sindicato e/ou Administradora)
8. Para o recebimento de entrega das chaves todas as especificações acima devem ter sido concluídas.
9. As presentes providências estão previstas na lei do inquilinato (8.245/91) bem como nas disposições contratuais.

DÚVIDAS FREQUENTES:

1. Por que o contrato tem que ser por 30 meses?

É a única condição que o legislador permitiu ao locador para requerer o despejo por denúncia vazia. Se o contrato for feito por menor espaço de tempo, o locador só poderá requerer o despejo para uso próprio, uso de ascendente, uso de descendente, reforma de maior capacidade de utilização, cujas hipóteses são muito restritivas dos direitos do locador. Como um inquilino não sabe se vai ficar os 30 meses ou não, geralmente pede que o locador o isente, por cortesia, da obrigação de pagar a multa caso ele ocupe o imóvel por 12 meses. Em se configurando caso de aplicação de multa, com a desocupação antes dos 12 meses, evidencialmente ela é cobrada em relação ao prazo contratual e não ao prazo de cortesia da gentileza.

2. De quando em quando o aluguel é reajustado?

Os requisitos são anuais com base na IGP-M, a Índice Geral de Preços do Mercado.

3. Como faço para transferir/modificar o locatário ou fiador?

Para mudar fiador, basta que você apresente a documentação exigida ao pretendo fiador. Se a pessoa apresentada preencher os requisitos exigidos, faz-se um pedido de adiantamento ao contrato, fazendo constar a mudança do fiador. Quanto à mudança do inquilino, esta requer mais cuidado, pois além de apresentar toda a documentação exigida, se faz necessário que o atual inquilino rescinda por escrito a locação.

4. O prazo da fiança locatícia é até a entrega das chaves ou até o final do prazo do contrato de locação?

A fiança locatícia, mesmo após a vigência do Código Civil, consoante art. 2.036 do ato das disposições transitórias, continuou a ser regida pelo art. 39 da Lei do Inquilinato, que é a sua legislação especial. Desta forma, o contrato de fiança locatícia deverá ter vigência, obrigatoriamente, até a efetiva entrega das chaves pelo locatário ao locador.

5. Por que é o inquilino que deve providenciar o desligamento e o consumo final de água e luz e não a imobiliária?

Porque a responsabilidade pelo pagamento de tais débitos é do locatário e as quitações são indispensáveis para a rescisão da locação. Por outro lado, o desligamento é pedido ao locatário para que ele tenha certeza de que quitou as dívidas de água e luz, evitando-se que a Copel ou Sanepar emitam, por engano, contas posteriores.

DICAS IMPORTANTES

Ao alugar seu imóvel, antes de ligar os eletrodomésticos, sugerimos testar a tensão de todas as tomadas da residência a fim de evitar queima de seus equipamentos. O teste pode ser feito com uma chave medidora de energia que testa corrente elétrica e voltagem.

A iluminação de sua residência é responsável por cerca de 20% do total de sua conta de energia elétrica. Veja que medidas adotar para economizar energia elétrica na iluminação de sua casa:

- Dê preferência a lâmpadas fluorescentes compactas ou circulares para a cozinha, área de serviço, garagem e qualquer outro local que fique com as luzes acesas por mais de quatro horas diárias. Além de consumir menos energia (uma lâmpada fluorescente de 40W ilumina tanto quanto duas incandescentes de 100W), elas duram até oito vezes mais;
- Evite acender lâmpadas durante o dia. Use melhor a luz do sol, abrindo bem as janelas, cortinas e persianas;
- Use os lustres ou globos transparentes e mantenha-os limpos.
- Mantenha acesso a iluminação externa somente pelo tempo necessário automatizando esse processo.
- Utilize somente lâmpadas de voltagem (volts) compatível com a tensão da rede da concessionária. Lâmpadas de tensão menor que a da rede duram menos e queimam com mais facilidade. A tensão das lâmpadas incandescentes vem impressa no bulbo.
- Existem lâmpadas fluorescentes compactas e circulares em cores “quentes”, como a das incandescentes, e em cores “frias”, como a das fluorescentes comuns utilizadas em escritórios;
- Não utilize as lâmpadas fluorescentes compactas e circulares com minuteria porque o acende e apaga vai fazer com que sua vida útil seja prejudicada;
- Para obter melhor distribuição de luz, prefira empregar as lâmpadas fluorescentes compactas em luminárias desenhadas especialmente para elas e que aproveitem melhor sua geometria.

O desperdício de energia elétrica é comum, principalmente nas grandes cidades. Os gastos excessivos preocupam a todos, porque também podem prejudicar toda a comunidade quando ocorre sobrecarga da rede ou insuficiência de energia.

DICAS DO PROCON SOBRE ECONOMIZAR ENERGIA ELÉTRICA:

- Evite banhos demorados e muito quentes;
- Passe o maior número de peças de roupas de uma única vez, evitando ligar o ferro várias vezes ao dia;
- Degelar o freezer e a geladeira sempre que necessário, principalmente quando apresentar excesso de gelo;
- Verificar constantemente a vedação das portas da geladeira e do freezer para impedir a saída de ar;
- Evite o uso de uma mesma tomada para vários equipamentos eletroeletrônicos;
- Desligar lâmpadas, ventilador e ar condicionado quando não estiver no ambiente;

Banheiro:

Se uma pessoa escova os dentes em cinco minutos com a torneira não muito aberta, gasta 12 litros de água. No entanto, se molhar a escova e fechar a torneira enquanto escova os dentes e, ainda, enxaguar a boca com um copo de água, consegue economizar mais de 11,5 litros de água. Isso pode ser multiplicado pelo número de pessoas na casa e, depois, por 30 dias, para se ter uma ideia da economia. Ao lavar o rosto em um minuto, com a torneira meio aberta, uma pessoa gasta 2,5 litros de água. A dica é colocar um tampão na pia e fazer do lavatório um tanquinho. Ao fazer a barba em 5 minutos, com a torneira meio aberta, pode-se chegar a gastar até 12 litros de água. Muita água seria economizada usando-se a pia do mesmo jeito que para lavar as mãos: fazendo um tanquinho do lavatório. Assim, o gasto para fazer a barba cai para 2 litros. Banho de ducha por 15 minutos, com o registro meio aberto, consome 135 litros. Se fechar o registro enquanto se ensaboa, diminuindo o tempo de banho para 5 minutos, o consumo cai para 45 litros. No caso de banho com chuveiro elétrico, também em 15 minutos, com o registro meio aberto, são gastos 45 litros. Com os mesmos cuidados para com a ducha, o consumo cai para 15 litros.

Cozinha

Lavando-se a louça com a torneira da pia meio aberta durante 15 minutos, gastam-se 117 litros de água. Medidas práticas para gastar somente 20 litros: 1. Limpe os restos dos pratos e panelas com uma escova e jogue no lixo; 2. Coloque água na cuba até metade para ensaboar. Enquanto isso, feche a torneira; 3. Coloque água novamente para enxaguar. Lavadora de louças com capacidade para 44 utensílios e 40 talheres (para 6 pessoas), gasta 40 litros. Por isso, o ideal é ser utilizada somente quando estiver cheia e não com poucos utensílios. O mesmo vale para a lavadora portátil.

Roupa Lavada

Lavar a roupa em uma lavadora com capacidade para 5 quilos gasta 135 litros. Melhor seria ter o mesmo procedimento que com a lavadora de louças: só usar a máquina quando estiver com sua capacidade total. Já um tanque com a torneira meio aberta por 15 minutos pode chegar a gastar 279 litros! Por isso, o melhor é deixar acumular roupa, colocar a água no tanque para ensaboar, deixando a torneira fechada. Depois, colocar a água para enxaguar. Utilizar a água usada do tanque para lavar o quintal também gera economia

No Jardim do edifício

Um hábito é regar jardins e plantas durante 10 minutos e com isso chega-se a gastar 186 litros de água. Para economizar, a rega durante o verão deve ser feita de manhã ou à noite, o que reduz a perda por evaporação. No inverno, a rega pode ser feita dia sim, dia não, pela manhã.

Carros

Muita gente gasta até 30 minutos lavando carro. Com uma mangueira não muito aberta, gastam-se 216 litros de água. Com a torneira aberta meia volta, 560 litros. Mas se lavar o carro apenas uma vez por mês usando um balde de 10 litros para molhar e ensaboar e outro balde para enxaguar, pode-se chegar a um consumo de apenas 40 litros. A utilização da água da chuva gera uma economia extra.

Calçadas

Jamais faça a varrição da calçada utilizando o esguicho. Em 15 minutos, o consumo pode chegar a 280 litros de água. A utilização da vassoura pode ter o mesmo efeito.



Direitos e deveres de um inquilino

De acordo com a Lei 4.491/64 intitulada Lei do Condomínio, todos os condôminos têm o direito de usar sua unidade autônoma no caso, o apartamento e a área comum do condomínio, desde que não ultrapassem o direito do vizinho. Isso quer dizer que antes de fazer qualquer coisa que não seja dentro da sua própria casa, é preciso consultar o síndico ou a assembleia de moradores. Quaisquer danos causados pelo inquilino ao imóvel devem ser obrigatoriamente reparados por ele, não apenas em sua unidade, mas também nas áreas comuns. Caso os reparos em sua unidade seja incumbência do locador, o inquilino é obrigado a consenti-los.

Em uma Assembleia em que estejam na pauta as questões de despesas ordinárias, o inquilino terá total liberdade de opinar, se o proprietário-locador não estiver presente, podendo ter o direito a voto, independentemente de procuração. Nos demais assuntos, ele não poderá votar, a não ser que disponha de uma procuração, dada pelo proprietário-locador, conferindo-lhe poderes de decisão, específicos para aquela Assembleia. É dever do locador informar ao locatário sobre as normas e o funcionamento do condomínio. Uma cópia da Convenção e do Regulamento interno deverá ser fornecida para que o inquilino se interesse e possa seguir corretamente todas as regras estabelecidas pela convenção.

Confira as perguntas e as sugestões indicadas, acredite, a sua mudança tem tudo para transcorrer com agilidade e tranquilidade. Confira!

1. Você mora em apartamento ou casa?
 2. Quantos cômodos possui o imóvel?
 3. O que há nos cômodos?
 4. O que vai ser transportado ao novo endereço e o que fica?
 5. Separe o que vai e o que fica.
 6. Todas as peças entrarão pela porta?
 7. As peças que não passarem pela porta podem ser desmontadas?
 8. Se você mora em edifício, o elevador de serviço é grande ou pequeno?
 9. Será preciso içar alguma peça? Quantas?
 10. O caminhão pode parar na porta do prédio? (Normalmente os porteiros estão aptos a responder esta pergunta)
 11. Tem horário para descarregar? Se houver, de acordo com o tamanho da mudança, será preciso mais do que um dia, pois o caminhão não poderá descarregar no mesmo dia. Se a sua mudança for grande, é interessante pensar em um local para passar a noite.
 12. Certifique-se de que não há nenhuma outra mudança no mesmo dia. Verifique também se não há feira no mesmo dia.
- Ao queimar um fusível, procure identificar a causa. Após solucionar o problema, substitua-o por outro de igual capacidade ou rearme o disjuntor;
 - Nunca use arame, fios ou moedas no lugar dos fusíveis;
 - Quando fizer algum reparo na instalação de sua casa, desligue os disjuntores ou a chave geral;
 - Não ligue muitos aparelhos na mesma tomada;
 - Nunca mexa no interior do televisor, mesmo que ele esteja desligado;
 - Ao trocar uma lâmpada, não toque na parte metálica;
 - Não coloque facas, garfos ou qualquer objeto de metal dentro de aparelhos elétricos ligados;
 - Fios mal isolados na instalação podem provocar incêndios, além de desperdício de energia elétrica.

Para prevenir arrombamentos em sua casa:

- Evite deixar o imóvel sozinho por longos períodos;
 - Ao viajar, cancele ou transfira a entrega de jornais ou de revistas, que podem acumular na entrada do imóvel e alertar o assaltante;
 - Se a residência fica vazia durante o dia, não mantenha as luzes acesas;
 - Tente proteger o imóvel com grades, trancas, muros, alarmes ou mesmo cadeados nos portões e nas portas;
 - Feche todas as janelas, portas e demais dependências;
 - Solicite a um vizinho de confiança para estar atento e, se notar algo anormal, chamar a brigada Polícia Militar pelo fone 190.
 - Pedir ao zelador para não informar que não está em casa;
 - Não deixe objetos próximos a janelas que facilitem o acesso ou a saída de assaltantes.
-



IMOBILIÁRIA
DESAFIO

Sonhe. O resto deixe com a gente!

42. 3028.2208

www.imobiliariadesafio.com.br

Rua Dr. Paula Xavier, 816 - Centro