



Na hora que alugamos um imóvel, muitos documentos são exigidos tanto pelo locatário, locador e fiador (se houver). E se você está de olho em um imóvel para locação, é recomendado preparar a documentação antes, para não atrasar a entrega e até acabar perdendo o imóvel para locação que você escolheu.

Para isso, preparamos um checklist para você se adiantar e providenciar os documentos, sem faltar nenhum. Confira nos tópicos a seguir e faça um checklist dos **documentos necessários para alugar um imóvel**.

Checklist de documentos: Locatário



Para Pessoa Física

Pessoas físicas precisam apresentar para imóvel para locação:

- Documentos de identificação: RG e CPF;
- Comprovante de renda;
- Comprovante da residência atual, que pode ser conta de água ou luz.
- Três últimos recibos de pagamento de aluguel, caso esteja morando atualmente em imóvel alugado.

O comprovante de renda varia de acordo com o regime que você trabalha. Mais para frente vamos abordar quais documentos tem a função de comprovar a renda.

Para Pessoa Jurídica

Pessoas Jurídicas devem apresentar para imóvel para locação:

- Documento de identificação de todos os representantes da empresa: RG e CPF;
- Cartão do CNPJ;
- Inscrição municipal ou estadual (Inscrição estadual para quem comercializa produtos e inscrição municipal para quem vende serviços)
- Contrato social que contenha todas as alterações (caso haja alterações);
- Balanço patrimonial (os dois últimos, assinados e carimbados pelo contador com número de CRC);
- Último balancete (assinado e carimbado pelo contador com número de CRC);
- Última declaração de imposto de renda da empresa;
- Comprovante de endereço da empresa;

- Estado civil dos responsáveis;
- Comprovante de residência dos representantes.

Vale ressaltar que é essencial que o contrato social contenha uma cláusula que cede direitos aos seus representantes legais. Caso essa cláusula não exista, os proprietários da empresa deverão providenciar uma procuração que dê direitos a um ou mais sócios, para resolver possíveis problemas durante a locação.

Checklist de documentos: Fiador

Pessoa Física

O fiador Pessoa Física deve apresentar:

- Documentos de identificação: RG e CPF;
- Comprovante de renda;
- Comprovante de residência atual, que pode ser conta de água ou luz.
- Certidão de ônus reais;
- Cópia do último IPTU do imóvel próprio.

O imóvel que o fiador vai dar como garantia na locação deve estar quitado. Além disso, a maioria das imobiliárias exigem que o bem em questão esteja localizado na mesma cidade que o **imóvel para locação**. Algumas imobiliárias aceitam imóveis que se localizam na região metropolitana do bem que será locado.

Pessoa Jurídica

Caso o fiador seja uma pessoa jurídica seja fiadora em um imóvel para locação, deverá apresentar:

- Documento de identificação de todos os representantes da empresa: RG e CPF;

- Cartão do CNPJ;
- Inscrição municipal ou estadual (Inscrição estadual para quem comercializa produtos e inscrição municipal para quem vende serviços)
- Contrato social que contenha todas as alterações (caso haja alterações);
- Balanço patrimonial (os dois últimos, assinados e carimbados pelo contador com número de CRC);
- Último balancete (assinado e carimbado pelo contador com número de CRC);
- Última declaração de imposto de renda da empresa;
- Comprovante de endereço da empresa;
- Estado civil dos responsáveis;
- Comprovante de residência dos representantes.

No caso de pessoas jurídicas serem fiadoras deverá haver uma cláusula no contrato que permita, de forma explícita, que a empresa pode ser fiador na locação de imóveis.

E o comprovante de renda? Se eu não tiver?



Nem todas as pessoas trabalham com registro em carteira (CLT), então a seguir você confere como os locatários – podem comprovar renda:

Para assalariados:

- Três últimos holerites ou contracheques;
- Fotocópia da carteira de trabalho (folha de qualificação, foto e dados do contrato de trabalho);
- Declaração do imposto de renda completa (última declaração).

Profissionais liberais ou Autônomos:

- Decore assinado pelo contador com o número do CRC e os contratos de prestação de serviço que estão em vigor.

Para aposentados ou pensionistas:

- Comprovante de recebimento do benefício;

Para comerciantes e industriais:

- Cartão do CNPJ;
- Contrato social da empresa;
- Decore assinado pelo contador com CRC.

Para trabalhadores informais sem qualquer comprovante de renda:

- Declaração de vínculo com o sindicato da classe (comprovante).

Checklist de documentos: Locador

Pessoa Física

O locador sendo pessoa física deve apresentar:

- Documentação necessária para pessoa física:
- Comprovante de propriedade do imóvel;
- RG e CPF;

Pessoa Jurídica

Locador sendo pessoa jurídica deve apresentar:

- O locador Pessoa Jurídica deve apresentar:
- Cadastro geral de contribuintes (CGC);
- Contrato social em que haja a designação de poderes aos representantes legais (ou outro documento que conceda este poder).

O que precisa estar num contrato de locação?



Além do checklist que apresentamos para **imóvel para locação**. Abaixo você também confere o que deve constar em um contrato de locação de imóvel:

Nome, endereço e qualificação das partes

Os dados do locatário e locador devem constar obrigatoriamente no contrato de locação. Caso haja fiador, os dados dele também entram no documento. Os dados que vão no contrato são: nome completo, o estado civil, o número da identidade, do CPF e a profissão.

Valor do aluguel e o índice de reajuste

O valor da locação deve vir expresso no contrato do **imóvel para locação**. Assim como também o índice de reajuste e quando o valor sofrerá alteração. Vale ressaltar que o índice de reajuste só pode ser aplicado no valor da locação após 12 meses de contrato.

Garantia de locação

Caso a garantia de locação não for o fiador, deve vir expressa a forma escolhida: depósito caução ou seguro fiança.

Descrição das despesas

No contrato também deve ser discriminada despesas que ficarão a critério do inquilino, como: IPTU, condomínio e outras taxas.

Destino do uso imóvel

O objetivo da locação deve ser expressa claramente no contrato. Ou seja, se trata-se de uma locação residencial ou comercial. Vale saber que o desrespeito a essa cláusula pode gerar o despejo do inquilino.

Vigência do contrato

No contrato também deve constar o período vigente do aluguel. Vale ressaltar que pela lei atual os contratos de locação não podem ter vigência inferior a 30 meses (dois anos e meio).

Termo de vistoria

O contrato deve trazer todos os detalhes de como se encontram as condições do imóvel, como pinturas de parede, janelas em boas condições e outros.

Multa rescisória

Deve ser estabelecido no contrato o valor da multa, caso o inquilino deixe o imóvel antes do prazo estipulado no contrato. Geralmente, o valor dessa multa equivale ao valor de três meses de aluguel.

Vale ressaltar que a lei isenta a multa em alguns casos, como a mudança do locador de cidade por motivo de transferência profissional.

Assinaturas

Obviamente, todos os envolvidos devem assinar o contrato do **imóvel para locação**, assim como rubricar todas as folhas do documento.

Se está pensando em alugar um imóvel, antecipe-se e risque todos os itens do checklist!

Silvia Porto Imóveis / CRECI: 10628-F
Rua Praia de Itapuã, 48 - Vilas do Atlântico
Cep: 42700-000, Lauro de Freitas - BA / Fone: (71) 99675-8989
www.silviaportoinmoveis.com.br

Atendimento

 (71) 99675-8989 
(71) 99200-3666 

 Atendimento por E-mail

 **Silvia Porto**
Corretora de Imóveis
Creci: 10628