

# CHECKLIST LOCAÇÃO

RESIDENCIAL



Caroline  
Almeida

ARQUITETURA E INTERIORES

O que você precisa ver  
no imóvel residencial que  
deseja alugar para não  
ter dor de cabeça?



# O que?

Sabe quando você procura um imóvel para locação e se perde com tantos detalhes a conferir?

E quando as surpresas começam a aparecer e você já é inquilino?

Então, para facilitar, peguei minhas experiências e listei o que você precisa ficar atento na hora de ver um imóvel residencial para alugar.

>> Os itens estão divididos em 4 tópicos:

## VIZINHANÇA PRÉDIO IMÓVEL IMOBILIÁRIA

Explico cada um deles e também como foi que descobri que deveria dar atenção a certos detalhes. Ao final de cada um, pontuo os itens que julgo mais importantes.

Caso você pretenda alugar uma casa, sem problemas. Esse checklist também vai te ajudar!

*Por fim, pode ser que você acabe se lembrando de algum outro pormenor. Caso isso ocorra, sua contribuição será muito bem-vinda!*



# Vizinhança

<< Como é o bairro onde eu desejo alugar? >>



Nesse ponto falamos da vizinhança do imóvel que você deseja alugar. Para começar, veja quais tipos de estabelecimentos existem ali por perto.

>> Por que isso é importante?

Primeiro, *PRATICIDADE*. Ter comércio por perto poupa despesas de deslocamento e delivery.

Segundo, *BARULHO*. Comércio próximo é prático, mas com ele vem o barulho. Isso também vale para os pontos de ônibus, academias, parques e quase tudo que não seja residência. Lembre-se:

*<< lugares que causam aglomerações ou circulação constante de pessoas e automóveis vão causar uma maior poluição sonora >>*



Caso haja bombeiros, emergência ou algum hospital na vizinhança próxima, é bom que você se acostume facilmente com sirenes.

A diferença entre o barulho de uma rua e de uma avenida também deve ser considerada. As avenidas ligam pontos da cidade. Então, naturalmente, têm maior fluxo de veículos, o que as deixa com nível de ruído muito maior.

*Quando eu morava em Presidente Prudente/SP, meu prédio era bem localizado, mas ficava em uma avenida, ao lado do SAME e da Santa Casa, além de ser próximo à rodoviária. Ou seja, o barulho alto era o dia inteiro, todos os dias. Com o tempo eu me acostumei, mas só depois de perder umas boas noites de sono.*



**VERIFIQUE!** Considere sua rotina, os meios de transporte que você utiliza, quais estabelecimentos são mais importantes para você e qual nível de barulho você é capaz de suportar.

Depois veja também as condições do bairro, questões como:

*<< iluminação e limpeza públicas, segurança, coleta seletiva de lixo, falta de água, alagamentos, etc. >>*



*O meu apartamento em Bauru/SP ficava em uma região que tinha o abastecimento de água comprometido em períodos de seca. Eu não fazia ideia disso, até o chuveiro queimar por falta de água.*

O ideal seria checar as redondezas em momentos diferentes do dia, visto que muita coisa pode mudar conforme o horário. Mas, se você der uma boa caminhada em volta, mesmo que seja em uma visita apenas, já vai ter informações suficientes.

Outro ponto muito importante é a **SEGURANÇA**. Se sentir seguro no lugar onde você vai morar é uma das prioridades! E isso não inclui apenas segurança dentro do prédio e do apartamento, mas também na rua. Afinal, você vai ter que entrar e sair de lá em diferentes horários.



## INFRAESTRUTURA (geral)



- ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- LIMPEZA PÚBLICA
- SEGURANÇA
- COLETA SELETIVA DE LIXO
- ÁGUA E ESGOTO

## SERVIÇOS



- PONTO DE ÔNIBUS
- ESCOLA
- SHOPPING
- GALERIA
- BANCO
- ACADEMIA
- FARMÁCIA
- HOSPITAL / SERVIÇOS DE EMERGÊNCIA
- LOJA
- CLÍNICA
- SALÃO DE BELEZA
- BARBEARIA
- OFICINA
- PARQUE
- MERCADO
- CONVENIÊNCIA
- SALÃO DE FESTAS
- BARZINHO
- REPÚBLICA
- LANCHONETE
- PADARIA
- CAFETERIA
- Etc.



# Prédio

<< Como esse prédio funciona? >>

---



Existem muitos tipos de administração predial e identificar isso te ajuda a ter uma ideia melhor de como seria morar naquele local.

O primeiro passo é verificar se a portaria é presencial ou à distância.

Depois verifique se funciona 24h ou apenas em horários comerciais.

*Quando estava procurando um apartamento em Tupã/SP, me deparei com algumas portarias à distância. Não gostei da experiência. A comunicação era sempre difícil e havia uma certa facilidade para entrar, o que, claramente, indicava menor segurança.*

Converse sobre normas, horários, movimento, etc. O pessoal da portaria acompanha quase tudo o que acontece, então são ótimos para dar informações, sobretudo se trabalham presencialmente.

*Quando fui à Vila Velha/ES, me hospedei em um prédio que tinha vários equipamentos na cobertura. Não perguntei na portaria quais eram os horários livres, se era necessário agendar, etc. Me levantei cedo e fiquei bem à vontade para entrar na piscina e tomar sol. Alguns minutos depois, o rapaz responsável pela limpeza apareceu dizendo que o porteiro tinha me visto pelas câmeras de segurança e pedido para avisar que naquele dia a cobertura ficava fechada para manutenção. Vergonha!*

Se o prédio fica dentro de um condomínio, a atenção deve ser maior ainda: alguns condomínios fechados têm mais regras do que prédios residenciais “sozinhos”.



<< a falta de atenção a esse ponto pode causar constrangimentos e, em alguns casos, multas por infração às regras >>



*No prédio onde morei em Bauru/SP, um dos apartamentos pertencia a um casal que não morava lá. Eles reformaram o lugar e o filho, de vez em quando, passava os fins de semana. Nenhum deles teve atenção às normas da administradora do prédio e tiveram problemas por conta disso: receberam diversas multas por não cumprir as diretrizes sobre som alto, barulho de reforma e barulho à noite.*

<< esteja atento às instalações do edifício, em especial escadas e elevadores. Esses dois devem estar limpos, iluminados, sinalizados e em pleno funcionamento >>



Muitas vezes a escada serve como saída de emergência: se as entradas para a escada estão fechadas com portas corta-fogo, ela é saída de emergência. E, claro, vale lembrar que ela será muito utilizada caso o elevador pare de funcionar ou precise de manutenção.

E não esqueça de ver se o alvará dos bombeiros está atualizado!



## ITENS



- **ADMINISTRAÇÃO** - é uma empresa ou uma pessoa? quais são as regras? existe multa caso haja descumprimento das regras? como entrar em contato?
- **PORTARIA** - quem é? a portaria funciona 24h ou só em horário comercial? é presencial ou à distância? eles pegam minhas encomendas caso eu não esteja em casa?
- **SEGURANÇA** - câmeras? vigia? elementos físicos (ex: cerca elétrica)?
- **MUDANÇA** - é necessário agendar? existe taxa de mudança? quais horários são permitidos?
- **ÁREAS COMUNS** - onde estão? estão limpas? existe área de lazer? é necessário agendamento? as áreas de lazer são muito utilizadas? quais são as regras?
- **GARAGEM** - onde fica? onde seria a minha vaga? é fácil estacionar e se deslocar aqui dentro?
- **ESCADA** - onde fica? está limpa? está iluminada? serve como saída de emergência? é fácil se deslocar nela?
- **ELEVADOR** - onde fica? existe mais de um? tem diferença para elevador de serviço e social? está funcionando bem?
- **PORTA AUTOMÁTICA** - a entrada do prédio tem esse tipo de porta? é necessário chave ou tag para abrir? e se eu perder? está funcionando bem?
- **VIZINHOS** - o que acham do prédio? moram aqui há quanto tempo? têm reclamações?
- **LIMPEZA** - está boa? quem é o responsável? existem normas?
- **LIXO** - onde deve ser descartado? qual a situação do lugar onde é feito esse descarte? está limpo e organizado? existe diferença no descarte de lixo orgânico e reciclável?
- **INTERNET e TV** - quais empresas atendem nesse prédio?
- **ANIMAIS** - a administração permite animais no prédio?



# Imóvel

<< O que aqui pode me dar problema? >>



Pensar dessa forma pode parecer pessimista, mas saiba:  *você vai ter problemas*. Considerando a quantidade de materiais e acabamentos dentro de um apartamento, você já tem ideia da quantidade de “coisas que podem quebrar”. Sobretudo se pensar que nem sempre os materiais utilizados na construção de um imóvel voltado para locação são os melhores ou com o melhor acabamento.

As primeiras coisas que você tem que prestar atenção são:

>> É bem iluminado e ventilado?

>> Onde está a incidência do sol?

Em linhas gerais, toda a parte de um imóvel que é voltada para o NORTE, é mais quente, e toda a parte voltada para o SUL é mais fresca e, algumas vezes, mais ventilada.

>> Com o apartamento todo fechado, é possível ouvir quanto do som externo?

A partir disso, você deve ter atenção aos outros pontos, que, para facilitar, vamos separar por partes, ou níveis de detalhamento:

### 1. Pintura, piso, portas, janelas, vaso sanitário:

Qual a qualidade da pintura?

Qual a cor?

É nova?

Tem algum defeito?

*Lembre-se que quanto mais branca a pintura, mais fácil de manchar.*



O piso está nivelado?

Qual é o tipo de piso?

Tem algum defeito?

Como é feita a limpeza dele?

*Lembre-se que nem todo piso suporta água.*

Como as portas e janelas abrem e fecham?

Fazem barulho?

Como estão as dobradiças, encaixes, maçanetas, acabamentos, vidros, batentes?

Têm algum defeito?

As portas deslizam corretamente?

As janelas têm abertura total?

Como as portas e janelas fazem o isolamento do som?

O vaso sanitário funciona?

Como está a descarga?

Como está a pressão da água?

Como está o assento?

Tem algum defeito?

Tem mal cheiro?

## 2. Armários, móveis, ventiladores, luminárias, chuveiro:

Como estão os armários?

Como as portas e gavetas abrem e fecham?

Como estão os pegadores?

Têm algum defeito?

Fazem barulho?

De que material são feitos?

Como é feita a limpeza?

*Lembre-se que alguns materiais não suportam água.*



Existem móveis?  
Quais são os materiais?  
Como estão os pés?  
Esse tipo de pé pode arranhar o chão?  
Como estão os estofamentos?  
São confortáveis?  
Têm algum defeito?

Existem ventiladores nas paredes ou no teto?  
Funcionam bem?  
Balançam?  
Funcionam em todas as velocidades?  
Fazem barulho?

Onde estão e quais são as luminárias?  
Quais lâmpadas são usadas?  
É fácil trocar?  
É fácil achar esse tipo de lâmpada?  
A luz oscila?

O imóvel tem chuveiro?  
Qual o modelo?  
Como está instalado?  
Funciona corretamente?  
É fácil mudar de temperatura?  
Como está a pressão da água?  
Tem algum defeito?  
Tem algum vazamento ou goteira?

### 3. Quadro de energia, interruptores, tomadas, torneiras, registros, ralos, campainha, interfone, entrada de internet e TV:

Onde está o quadro de energia?  
Eu compreendo a correspondência dos disjuntores?



É seguro?  
Está sinalizado?  
Os disjuntores funcionam corretamente?

Onde estão os interruptores?  
Funcionam?  
Estão corretamente instalados?

Quantas tomadas o apartamento tem e onde estão?

Funcionam?

Qual a voltagem?

Existe alguma voltagem diferente e isto está sinalizado?

Estão corretamente instaladas?

Sai alguma faísca ao utilizar?

<< nem sempre a energia fica ligada em imóveis para locação. Caso esteja desligada, preste atenção no máximo de detalhes mesmo com eles desligados. Se chegar a fechar o contrato, teste todas as instalações elétricas assim que possível, para comunicar a imobiliária sobre seu funcionamento >>



As torneiras funcionam bem?

Estão frouxas?

Têm goteira?

Estão com lodo?

Como a água sai?

Existe algum vazamento?

Onde estão os registros?

Correspondem a quais setores do imóvel?



Estão frouxos?  
Estão bem instalados?  
São de fácil acesso?  
Existe algum vazamento ou sinal de vazamento?

Estão enferrujados?

Onde estão os ralos?  
É possível fechar?  
Estão bem encaixados?  
Estão bloqueados ou sujos?  
Têm mal cheiro?  
O nivelamento para a caída d'água está correto?

A campainha funciona?  
O botão trava?

O interfone funciona?  
Onde está?  
Está bem instalado?

Onde é a entrada de internet e de TV?  
Já tem cabo?  
Está bem instalado?

Muitos detalhes, certo? É necessário que você se esforce nesse ponto.

>> Isso vai ser importante por dois motivos:

<< você vai saber com o que está lidando e vai poder contestar a vistoria após a assinatura do contrato >>



*Meu apartamento em Bauru/SP foi o campeão em problemas nesse setor. A campainha queimou porque apertaram o botão e não perceberam que ele ficou preso, o que sobrecarregou o sistema. A cuba do banheiro, que era encaixada com durepoxi, se desprendeu, quase quebrando o gabinete do armário. A temperatura do chuveiro só podia ser trocada com ele ligado. As janelas da sala eram mal encaixadas e em dias de chuva forte eram inundadas pela água. Esses foram apenas alguns casos que passei, tudo por falta de atenção.*

Se atente ao seguintes detalhes, em todos esses itens que descrevi acima:

<< medidas, barulho, mal cheiro, vazamentos, infiltrações, trincos, rachaduras, arranhões, ferrugem, quebrados, mofo, descascados, estufamentos, emperrados, furos, etc. >>



>> O segredo está nos detalhes.



## PRIMEIRA VISTA



- ILUMINAÇÃO NATURAL
- VENTILAÇÃO NATURAL
- ISOLAMENTO SONORO

## NÍVEL 1 (fixo)



- PINTURA
- PISO
- PORTA
- JANELA
- VASO SANITÁRIO

## NÍVEL 2 (móvel)



- ARMÁRIO
- MÓVEL
- VENTILADOR
- LUMINÁRIA
- CHUVEIRO

## NÍVEL 3 (infraestrutura)



- QUADRO DE ENERGIA
- INTERRUPTORES E TOMADAS
- TORNEIRA
- REGISTRO
- RALO
- CAMPAINHA
- INTERFONE
- INTERNET e TV



## DETALHES



- MEDIDA
- BARULHO
- MAL CHEIRO
- VAZAMENTO
- INFILTRAÇÃO
- TRINCO
- RACHADURA
- ARRANHÃO
- FERRUGEM
- QUEBRADO
- MOFO
- DESCASCADO
- ESTUFAMENTO
- EMPERRADO
- FURO
- DESCOLADO
- COR DIFERENTE
- MAL FUNCIONAMENTO
- ENCAIXE
- VEDAÇÃO
- Etc.





Sabemos que a relação imobiliária x inquilino pode ser complicada. Portanto, tire o maior número de dúvidas ANTES de assinar o contrato.

Algumas imobiliárias aceitam o pagamento do aluguel apenas pessoalmente e, em caso de atraso, o valor aumenta bastante!

*Em Presidente Prudente/SP o aluguel era pago até o dia 05 de todo mês, presencialmente e em dinheiro. Eu recebia apenas nesse dia, assim como muitas pessoas. Então, todo mês eu tinha que perder pelo menos 2h para pagar o aluguel e condomínio. Sem contar que sempre pediam o comprovante do pagamento do mês anterior. E eu sempre esquecia.*

>> Pegue o contato do proprietário. É bem útil e provavelmente você irá precisar.

Sendo contrato diretamente com o proprietário ou não, não deixe de fazer todas as perguntas necessárias.

Se não tiver vergonha, proponha um desconto no aluguel. Se você gostou muito do lugar e pretende morar lá por um bom tempo, pode propor um contrato com prazo maior ou mesmo uma reforma no imóvel, em troca de desconto ou isenção do aluguel.

<< caso o prazo do contrato de locação seja superior a um ano, você pode pedir para a imobiliária incluir uma cláusula que te permita sair do imóvel após 12 meses sem multa >>



Um ponto aqui que você deve ficar muito atento é a VISTORIA. A vistoria é um protocolo comum para a locação de um imóvel: a imobiliária recebe um relatório detalhado sobre as condições do apartamento (ou casa) e de tudo o que está dentro dele. Esse relatório é encaminhado a você no processo de locação.

Leia tudo e confira todas as informações. Caso algum detalhe não esteja na vistoria, você deve contestar para que haja o acréscimo disso no documento.

<< tire fotos de todos os defeitos do imóvel, descreva-os e encaminhe esse documento junto com a contestação. Guarde isso para que tenha provas quando for encerrar o contrato >>



Esse ponto é importante para que você não tenha que pagar o conserto de peças que já estavam danificadas.

*Quando aluguei o apartamento em Presidente Prudente/SP, não dei atenção a um registro frouxo e a uma válvula que estava com vazamento. Ambos defeitos não estavam descritos na vistoria. Também não percebi que no documento estava marcado “pintura nova”. Conclusão: bem mais de R\$700,00 não previstos que foram gastos na hora da devolução do imóvel.*

*Já com o apartamento em Tupã/SP, a vistoria tinha apenas 04 páginas, enquanto minha contestação tinha 25. Um aprendizado.*



## ITENS



- **IPTU e SEGURO INCÊNDIO** - qual é o valor? vem junto com o aluguel ou em um boleto separado? a partir de quando começa a ser cobrado? é parcelado? e o IPTU da garagem?
- **CONDOMÍNIO** - qual é o valor? é fixo ou variável? o que está incluso? vem junto com o aluguel ou é separado?
- **ÁGUA e GÁS** - estão inclusos? onde peço para religar a água? a água é boa para consumo? preciso comprar água ou comprar um filtro? o gás é encanado?
- **ENERGIA** - já posso pedir para religar assim que assinar o contrato? como faço isso? é necessária a visita de um técnico? vou precisar de autorização?
- **VISTORIA** - quando será feita? como faço para contestar? qual o prazo que tenho para contestar? como está sendo descrito o imóvel (lembrando que você terá que entregá-lo exatamente conforme a descrição)?
- **MANUTENÇÃO** - a imobiliária tem funcionários que fazem a manutenção do imóvel? em quais casos eu posso requerer reparo por parte da imobiliária ou do proprietário? a partir de quando os danos são considerados “de uso”, ou seja, da conta do inquilino?
- **CONTRATO** - quem é o proprietário? qual é o contato dele? o contrato vale por quanto tempo? precisa de seguro ou de fiador para alugar o imóvel? se for fiador, quais são os requisitos necessários para alguém ser meu fiador? qual é o valor do seguro? quais são os prazos, vencimentos e juros do que tenho que pagar? quais são as formas de pagamento? posso ter desconto no aluguel? como funciona a quebra de contrato? vou precisar adicionar uma cláusula para que eu possa sair do imóvel daqui 12 meses sem multa?



# Resumo



Quatro pontos a serem verificados quando você vai alugar um imóvel residencial:

**1. VIZINHANÇA:** O que tem perto do imóvel que eu desejo alugar? Como é a região em volta? Tem muito barulho? Tem problemas de falta de água? Alagamentos? Tem coleta seletiva? O bairro é seguro?

**2. PRÉDIO:** Como é a administração do prédio? Como ele funciona? Quem são os responsáveis pelos serviços aqui dentro? Quem devo procurar quando algum problema acontece? A portaria é presencial ou à distância? Funciona 24h ou apenas em horários comerciais?

**3. IMÓVEL:** Quais são as qualidades desse imóvel? O que diferencia eles dos outros? E quais são os defeitos? O que aqui pode me dar problema?

**4. IMOBILIÁRIA:** Como é o contrato? Quais são as cláusulas? É necessário fiador? E seguro? Quem precisa assinar? O que eu tenho que pagar? Quais são os meus prazos? E se eu quebrar o contrato? Vou querer a cláusula que me permite sair em um ano sem pagar multa? Quem é o proprietário? Quando vão fazer a vistoria? Como é a comunicação com a imobiliária? Se eu tiver algum problema, quem eu comunico? A partir de quando os defeitos são considerados “de uso”? Eles têm profissionais disponíveis para solucionar possíveis problemas? Qual é o contato desses profissionais?



# Quem?

Idealizado pela arquiteta e urbanista Caroline Almeida, o CHECKLIST LOCAÇÃO RESIDENCIAL surgiu de uma conversa entre amigos em 2019, tendo sua primeira edição feita no ano seguinte.

A edição atual traz novas experiências, identidade visual e contribuições que podem ajudar a evitar as dores de cabeça típicas desse processo.



*Caroline Almeida, arquiteta e urbanista graduada pela FCT-UNESP/Presidente Prudente. Possui pós-graduação pela FAAC-UNESP/Bauru.*

*Mais informações sobre a arquiteta Caroline Almeida:*

*<https://carolinealmeida.arq.br/>*