

Aline Aldenora Hoffmann
Davis Dutra dos Santos
Josefa Moreno
Luciana Maria Santos Ferraz

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS



ESTRATÉGIAS PARA UMA
NEGOCIAÇÃO SEGURA



Aline Aldenora Hoffmann
Davis Dutra dos Santos
Josefa Moreno
Luciana Maria Santos Ferraz
[Autores]

Coordenação Editorial

Coordenação Editorial Executiva: Nattalia Todeschini Vieira
Projeto Gráfico e Editoração: Agecin

Conselho editorial

Profa. Me. Aline Gurgacz Ferreira (FAG)
Prof. Dr. Afonso Cavalheiro Neto (FAG)
Profa. Me. Andréia Tegoni (FAG)
Prof. Dr. Alex Carmo (FAG)

FICHA CATALOGRÁFICA

333.33 Compra e venda de imóveis: estratégias para uma negociação segura. [recurso eletrônico] -/ Orgs: Aline Aldenora Hoffmann, Davis Dutra dos Santos, Josefa Moreno, Luciana Maria Santos Ferraz . - Cascavel PR: FAG, 2024.

42p.
Inclui bibliografia
ISBN 978-65-89062-44-8

1.Compra e venda de imóveis. 2. Financiamento – imóveis. 3. Locação de imóveis residencial e comercial .4. Negócios imobiliários – Cascavel Pr. 5. Corretor de imóveis. I. Moreno, Josefa. II. Santos, Davis Dutra dos. III. Ferraz, Luciana Maria Santos. IV. Rover, Larissa Cogo. I. Título.

CDD 333.33

Catalogação na fonte: Eliane Teresinha Loureiro da Fontoura Padilha – CRB-9/1913

ISBN 978-65-89062-44-8

Direitos desta edição reservados ao:
Centro Universitário Assis Gurgacz
Avenida das Torres, 500
CEP 85806-095 – Cascavel – Paraná
Tel. (45) 3321-3900 - E-mail: publicacoes@fag.edu.br

É proibida a reprodução parcial ou total desta obra,
sem autorização prévia do autor ou da IES.

Depósito Legal na Câmara Brasileira do Livro
Divulgação Eletrônica - Brasil - 2024



Autores

Aline Aldenora Hoffmann
Davis Dutra dos Santos
Josefa Moreno
Luciana Maria Santos Ferraz

Colaboradores

Alessandra Mikosz	Luciane Martins Paulichem
Ana Claudia Alves De Andrade	Marcelo Bavaresco
André Mikosz	Marcelo Ruzza
Bruno da Silva Lisboa	Mariza Budtke
Claudio Luiz Brenner	Marli Picoli
Daniel Felix da Silva	Marlize Gregory
Deonir João Pauletto	Nathan Gabriel Pauletto
Eloi Antônio Mahl	Patrick Dutra dos Santos
Emerson De Moraes Lima	Patrícia Farias
Gisele Fabine Bertoli De Souza	Rodrigo Becker
Ingrids Mathias Vieira	Rodrigo Miotto Junior
Jessica Michels Franke	Rogério Machado Pereira
Johnny Michael Franke	Rosana Aparecida da Rosa Garbin
Jorsilei de Oliveira Guerreiro	Rosane Moreira Leite da Silva
Joseila Aparecida de Camargo Zanche	Shaieny Vieira Skawronski
Julio Cesar Pedrozo Do Nascimento	Vanderlei Bett de Souza
Karina Ruiz Barbosa	Vanderlei Dionizio
Karyna Neubauer	

Sumário

Apresentação	6
1. O sonho da casa própria	9
1.1 Pronto para realizar o sonho da casa própria?	10
1.1.1 Onde comprar?	12
1.1.2 Comprar um imóvel novo ou um imóvel usado?	13
1.1.2.1 Característica da compra de um imóvel novo	13
1.1.2.2 Características da compra de imóvel usado	15
1.1.2.3 Características da compra de imóvel na planta	16
2. Decidiu comprar e como fazer?	19
2.1 Financiamento	19
2.2 Documentos necessários para financiar um imóvel	21

2.3 Compra à vista	23
2.3.1 Documentos necessários para comprar um imóvel	24
2.3.1.1 Documentos pessoais	25
2.3.1.2 Documentos de imóvel usado	28
2.3.1.3 Documentos de imóvel novo	28
2.3.2 O uso do FGTS	29
3. Locação Residencial e Comercial	30
3.1 Contrato de locação	31
3.2 Locação de imóvel residencial	34
3.3 Locação de imóvel comercial	36
Referências	41

Apresentação

Esta obra constitui-se em um material valioso para todos os interessados em conhecer mais sobre as transações imobiliárias. Decorre de um esforço conjunto do corpo docente e discente do Curso de Tecnologia em Negócios Imobiliários.

A escolha pelo formato de “e-book” deve-se pelos custos incorridos na publicação deste conjunto de informações e da expectativa de que por este meio tem-se a oportunidade de oferecer a um número maior de pessoas.

Verifica-se que Cascavel vem crescendo muito nos últimos anos e desponta como uma das melhores cidades para se viver. E, neste cenário bastante promissor, cresce, também, o mercado imobiliário de Cascavel e sua região de abrangência, que hoje, é uma das maiores do Estado do Paraná.

São inúmeros empreendimentos em construção, entre edifícios residenciais de

médio e alto padrão e grandes complexos multifuncionais, atendendo de forma mista os segmentos residencial, comercial e varejo. Além disso, as transações imobiliárias desempenham um papel fundamental na sociedade local, regional e nacional, com importância significativa em várias dimensões: o imóvel em si, ou os serviços (locação, corretagem, administração de imóveis e condomínios, entre outros).

O acesso à moradia é um direito constitucional e fator fundamental para o bem-estar físico, emocional, social e de qualidade de vida para as pessoas. A decisão de comprar ou locar um imóvel é uma das decisões mais importantes e significativas que podemos tomar em nossas vidas. Sabe-se que esse processo é complexo e envolve muitas etapas, desde a busca pelo imóvel ideal até a negociação de termos contratuais. No entanto, com o conhecimento adequado e a orientação correta, é possível realizar uma aquisição segura e satisfatória.

Neste contexto, e pensando no momento importante da vida das pessoas, que o

corpo docente e os acadêmicos da primeira turma do Curso de Tecnologia em Negócios Imobiliários, cuidadosamente elaboraram este e-book, com o objetivo de simplificar esse processo, fornecendo orientações e conhecimentos essenciais para uma transação imobiliária bem-sucedida.

No primeiro capítulo, dedica-se as orientações quanto a compra do imóvel próprio, com sugestões de localização, a decisão de compra de imóvel novo, usado ou planta; e também, quanto às formas de pagamento, se financiado ou à vista com recursos próprios.

No segundo capítulo, apresenta-se as orientações para quem deseja locar um imóvel residencial ou comercial. Abordar-se-á as particularidades da locação residencial e comercial, o contrato de locação e os documentos exigidos por parte do locador e do locatário.

1. O SONHO DA CASA PRÓPRIA

Ter a casa própria é o sonho de todos os brasileiros. Neste sentido, evidencia-se que uma transação imobiliária envolve uma série de cuidados que, num primeiro momento, pode parecer complicado, mas ao se conhecer todos os procedimentos que deverão ser feitos e planejando as etapas cuidadosamente, tudo se tornará mais fácil.

Os cuidados devem iniciar antes mesmo da busca pelo imóvel, pois é preciso ter ciência da sua real situação financeira, que sem dúvida, é um ponto primordial neste processo.

Muitas vezes busca-se imóveis que não cabem em nosso orçamento e isso acaba nos frustrando. Assim, para evitar transtornos e frustrações, é importante saber quais os recursos disponíveis para a aquisição (valor para entrada e valor do financiamento que sua renda permite assumir) e, ainda, quais valores estão envolvidos na compra, que vão além do custo do imóvel.

Para tanto a palavra de ordem é planejar,

ou seja, pensar em uma rota que te leve do ponto em que você está até onde se quer chegar, pois só desta forma que será possível realizar nossos sonhos.

Recomenda-se, então, fazer um orçamento com um ajuste nas finanças, cortando gastos supérfluos, reduzindo os gastos mensais e, dentro do possível, direcionando recursos para uma poupança (pensando no valor da entrada).

Assim, a decisão de comprar um imóvel, deve levar em conta o momento atual de vida e os planos a médio e longo prazo. Isto é, realizar um planejamento financeiro, de médio e longo prazo, com o envolvimento de todos os membros da família. É bom ter em mente: o sonho da casa própria, só será possível, com o envolvimento de toda a família!

1.1 PRONTO PARA REALIZAR O SONHO DA CASA PRÓPRIA?

Iniciando a jornada em busca da casa dos sonhos, o primeiro passo é encontrar um profissional da área apto a te assessorar neste processo, um profissional de confian-

ça devidamente credenciado a atuar como corretor de imóveis. Isso porque, o corretor vai usar seus conhecimentos para orientá-lo de forma segura e rápida.

A atuação do corretor imobiliário foi regulamentada pela Lei nº 6.530/78 e Decreto nº 81.871/78, estabelecendo que, como profissional, apenas o corretor de imóveis é autorizado a intermediar transações imobiliárias no Brasil (CRECI-PR, 2023).

Contudo, não é apenas a determinação legal que faz este profissional ser essencial na hora em que você quer comprar, vender ou alugar um imóvel, visto que ele é o profissional habilitado para prestar informações sobre os aspectos da gestão imobiliária: conhecer as variadas formas de financiamento habitacional, estar atualizado sobre as mudanças na legislação, ter amplo domínio do mercado e de sua evolução.

Dessa forma, fica evidente que o corretor de imóvel tem como principal finalidade evitar imprevistos e prejuízos. Diante da formação, preparo e experiência de mercado é possível realizar uma negociação imobiliária

sem riscos. O corretor estabelece parâmetros e diretrizes que tornam a compra e venda mais segura e ágil (COFECI, 2021).

1.1.1 Onde Comprar?

Na sequência, o próximo passo é escolher a região de localização do imóvel. Para escolher a localização que atenda às necessidades da família, devem-se considerar vários fatores, tais como, a proximidade ao trabalho e/ou escola e colégio; fácil acesso a supermercados, farmácias e ao transporte público.

Complementa-se ainda, que é importante pensar nas condições de mobilidade e acessibilidade urbana da região, assim como na infraestrutura do bairro, incidência do sol, a iluminação, ventilação, vizinhança segura e agradável, a existência de áreas verdes e áreas de lazer.

Sem dúvida, uma boa localização valoriza o imóvel. Imóveis bem localizados são os mais procurados, sendo que os que estão localizados em região central e em bairros tradicionalmente residenciais têm maior va-

lor.

1.1.2 Comprar um imóvel novo ou um imóvel usado?

Essa é uma dúvida frequente. Comprar um imóvel exige atenção e muita pesquisa, já que será uma das decisões mais importantes de toda a vida. Por isso, antes de seguir em frente na aquisição, é fundamental considerar os anseios da família; considerar o que a mesma precisa para viver com conforto, tranquilidade e qualidade de vida.

Primeiramente, antes de adquirir o imóvel, é importante definir se o imóvel será usado, novo ou na planta. As três alternativas têm pontos positivos e negativos. Para tomar a melhor decisão, é necessário, saber as principais vantagens e desvantagens de cada uma e escolher aquela que melhor se encaixe na sua realidade.

1.1.2.1 Característica da compra de um imóvel novo

Comprar uma casa ou apartamento novo e pronto para morar é ideal para quem não

quer ou não pode esperar muito tempo para se mudar. Nesta compra, não será necessário aguardar o término da obra ou que a outra família se mude, o imóvel já está pronto para morar. Logo após a confirmação da transação, pode-se iniciar a mudança, basta resolver as questões burocráticas da aquisição.

Além disso, comprar um imóvel novo garante que ele vai ter características mais modernas, uma vez que o setor da construção está em constante aprimoramento e, portanto, alguns fatores como área de lazer, a metragem dos cômodos, a quantidade de garagem para mais de um carro são alguns dos itens que valorizam o imóvel lançado recentemente.

Destaca-se ainda, que os projetos arquitetônicos modernos tendem a ser mais inteligentes do que os antigos. Outro ponto importante é a possibilidade de personalizar os espaços ao seu gosto de forma mais fácil.

1.1.2.2 Características da compra de imóvel usado

A compra de imóveis usados tem se tornado a mais procurada opção para as famílias brasileiras. No entanto, para não cometer falhas, recomenda-se tomar alguns cuidados antes de finalizar a compra, por exemplo, verificar a documentação, condições de conservação do imóvel, localização, tamanho e pensar nas características que melhor se encaixam nas necessidades da família. Deve-se verificar também, a qualidade do material e dos equipamentos, metragem e acabamento do imóvel.

Acrescenta-se outros detalhes importantes, averiguar se o imóvel está quitado, débitos de condomínio e IPTU, condições de financiamentos e se as documentações do imóvel estão em dia.

Por fim, recomenda-se especial atenção na documentação do imóvel e do vendedor, ler atentamente o contrato, observando principalmente o compromisso de compra e venda. Outra ação importante é verificar se o

imóvel está em situação regular no Cartório de Registro de Imóveis. Tais situações são verificadas por um bom profissional na área de corretor de imóveis.

1.1.2.3 Características da compra de imóvel na planta

Como todo empreendimento, comprar um imóvel na planta, apresenta vantagens e desvantagens. A primeira grande vantagem tem relação com as condições de pagamento, em que os custos normalmente destes imóveis são menores, comparando-se aos imóveis que já estão prontos para morar.

Infraestrutura moderna é outra vantagem dos imóveis em construção, possibilitando instalações mais modernas, podendo ser personalizado, com espaços de conforto, praticidade e aproveitamento estrategicamente de acordo com o desejo da família que ali vai morar. Redes elétrica e hidráulica novas, possibilidade de reaproveitamento da água e instalação de energia/aquecimento solar, materiais de última linha e um bom acabamento também são possibilidades em

imóveis em construção. Ainda, dependendo da construtora, é possível até solicitar algumas mudanças no projeto para atender às necessidades da família.

Uma das maiores vantagens de comprar um imóvel na planta é a forma de pagamento, sendo possível negociar diretamente com a construtora, em função do prazo de entrega do empreendimento. Se fizer a opção de um financiamento, há mais possibilidades de negociação, tal como melhorar as condições de pagamento ou ainda, conseguir um valor melhor se efetuar o pagamento à vista.

Como citado anteriormente, a compra de um imóvel na planta apresenta pontos positivos e negativos. Apresenta-se na sequência, alguns pontos negativos: o atraso na entrega da obra, não recebendo no prazo combinado; ou o que é pior e que pode acontecer, a possibilidade de não receber o imóvel. Isso se dá, normalmente, em decorrência de problemas de financiamento ou financeiros da construtora que pode fechar (reforçando a importância de ter uma boa assessoria nesta hora, pois um profissional

competente conhecerá as construtoras que são idôneas e bem-estruturadas).

Outro problema bastante comum ao término da construção, é o fato de que os empreendimentos podem ser entregues de forma diferente do que foi prometido.

Portanto, recomenda-se realizar uma boa pesquisa pelas incorporadoras e optar pelas mais confiáveis e com mais tempo de mercado, inclusive em grandes empreendimentos; buscar construtoras e incorporadoras responsáveis que confeccionam o RI¹, além de contar com a consultoria de um profissional de confiança.

Outro ponto relevante é com relação à possibilidade de alteração do valor inicial. Os valores, geralmente, são corrigidos pelos índices oficiais de inflação do governo federal. Desta forma, é certo, que o valor mensal a ser pago pelo imóvel na planta nunca será igual a primeira parcela.

¹ RI: Registro de Incorporação apresenta o que será entregue na obra, incluindo as especificações de infraestrutura do empreendimento e se o mesmo está seguindo todas as normas técnicas exigidas pela prefeitura local.

2. DECIDIU COMPRAR E COMO FAZER?

Muito bem! Já tem todas as informações necessárias, a escolha do imóvel foi concluída, mas e agora: como fazer, ou melhor, como pagar?

Neste ponto, o foco é a forma de pagamento, onde há sempre a opção de pagamento à vista ou através de um financiamento. Sabe-se que a grande maioria dos imóveis, no Brasil, são adquiridos através de financiamentos, afinal é uma compra que envolve valores expressivos e nem sempre consegue-se fazer uma poupança que permita comprá-lo à vista.

E, quando a decisão envolve alto desembolso de capital, é fundamental analisar, com cuidado e atenção, todas as propostas apresentadas.

2.1 FINANCIAMENTO

O financiamento é um tipo de empréstimo realizado com a finalidade específica de aquisição de imóveis. É uma boa opção para

quem deseja adquirir uma propriedade, mas não possui recursos financeiros suficientes para comprar o imóvel à vista. Neste caso, um detalhe importante a ser observado é que, para qualquer tipo de financiamento, o titular não poderá ter restrições cadastrais em seu nome.

Importante ressaltar ainda, que no sistema habitacional brasileiro existem várias linhas de crédito para atender à necessidade, sendo possível financiar um imóvel novo, usado, na planta ou em construção.

Cada linha de crédito tem suas características específicas, então, não se deve esquecer de buscar informações detalhadas junto aos agentes financiadores para entender os termos e condições específicos do financiamento do imóvel próprio. Cada instituição pode ter políticas e requisitos diferentes, recomenda-se comparar as opções disponíveis para encontrar a melhor oferta que atenda às suas necessidades e capacidade financeira.

2.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA FINANCIAR UM IMÓVEL

Antes de tudo, para financiar um imóvel é necessário organizar uma série de documentos, junto a instituição financeira. Além disso, existem vários tipos de financiamentos disponíveis no mercado brasileiro, para cada fase do financiamento, a instituição financeira responsável solicitará diversos documentos específicos, que podem diferir entre uma instituição bancária e outra. Mas, de modo geral, os documentos para financiar a casa própria mais importante em qualquer modalidade são:

a) Documentos do cliente (contratante)

1. Em primeiro lugar, para compra de um imóvel é necessária a **documentação pessoal**. Pode ser RG (Registro Geral) ou CNH (Carteira Nacional de Habilitação), e CPF (Cadastro de Pessoa Física).
2. Em seguida é solicitado a comprovação do **estado civil**: certidão de nascimento, certi-

dão de casamento, certidão de divórcio ou certidão de óbito do cônjuge, se aplicável.

3. Comprovante de renda: para o trabalhador com carteira assinada, é preciso apresentar holerite ou contracheques recentes, declaração de Imposto de Renda completa, incluindo o recibo de entrega, extratos bancários dos últimos meses. Esse documento é emitido pelas empresas para comprovar o pagamento ao funcionário. Normalmente, são solicitados os três últimos holerites para comprovar uma renda média mensal. Para o trabalhador autônomo, é solicitado o Decore, documento que comprova o rendimento de quem não trabalha com carteira assinada. O Decore vale tanto para os profissionais liberais, como médicos e advogados, quanto aos autônomos, por exemplo, eletricistas, vendedores, entre outros. Para que o Decore seja válido para um financiamento, é necessário que ele seja emitido por um contador.

4. Comprovante de residência: aqui se pode apresentar qualquer documento que comprove a residência atual (contas de água,

luz, telefone ou extratos bancários).

b) Documentos do imóvel

1. **Informações sobre o imóvel:** fornece informações sobre o imóvel objeto de financiamento, como cópia da escritura ou contrato de compra e venda.
2. **Certidões negativas:** Será necessário apresentar certidões negativas de protestos, ações cíveis, ações criminais e débitos municipais e estaduais.
3. **Documentação do imóvel:** matrícula atualizada do imóvel, certidão negativa de ônus, IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) atualizado e comprovante de regularidade junto à prefeitura.

2.3 COMPRA À VISTA

Se a decisão é comprar o imóvel com recursos próprios e realizar o pagamento à vista, essa forma de pagamento traz algumas vantagens, como a ausência de juros e a possibilidade de obter descontos no valor total do imóvel.

2.3.1 Documentos necessários para comprar um imóvel

Organizar os documentos necessários para a compra de um imóvel é uma das etapas mais importantes. Para realizar uma compra segura, o primeiro passo é reunir toda a documentação necessária relativa ao vendedor, comprador e imóvel. Essa etapa pode prevenir riscos e atrasos desnecessários. Além do mais, essa etapa serve para resguardar ambas as partes, tanto vendedor quanto o comprador. Se houver algum problema em um desses quesitos, provavelmente que a aquisição seja inviabilizada até que o imprevisto, seja solucionado. Os documentos necessários independem do tipo ou condição do imóvel a ser comprado.

Antes da compra, é necessário separar/providenciar os documentos necessários. Para cada tipo de imóvel é exigido documentos específicos. Existem situações, como tipo de imóvel, sua localização, a finalidade, entre outras, em que vão exigir comprovações e documentações específicas, mas no

geral, os documentos mais importantes para a compra de um imóvel são:

2.3.1.1 Documentos pessoais

Os documentos pessoais são exigidos tanto do comprador quanto do vendedor, para averiguar a existência de possíveis pendências e tornar a transação segura e tranquila para ambos.

a) Documentos do Comprador

- Cópia do RG e do CPF;
- Comprovante de residência;
- Comprovante de estado civil ou certidão de nascimento;
- Carteira de trabalho e extrato do FGTS (se for usar esse fundo);
- Comprovante de renda: holerite, declaração de Imposto de Renda, extratos bancários dos últimos 3 meses;
- Se for comerciante, certidão de quitação de tributos e contribuições federais e CND/INSS.

b) Documentos do vendedor

A pessoa física ou jurídica que está comercializando o imóvel deve apresentar alguns documentos, que vão diferir de acordo com o vendedor.

Vendedores do imóvel: quais documentos devem apresentar? (pessoa jurídica)

- Cópia do CNPJ;
- Cópia autenticada do estatuto ou contrato social;
- Registro da documentação na Junta Comercial a respeito de modificações no estatuto ou contrato;
- Certidão de quitação de tributos de contribuições federais;
- Certidões negativas referentes a: cartório de protesto, ações cíveis, falência e concordata, Justiça do Trabalho, de débitos do Instituto Nacional do Seguro Social (CND/INSS), executivos municipais, estaduais e fiscais, e Justiça Federal.

Para o vendedor pessoa física, são necessários os seguintes documentos:

- Cópia de RG e CPF;
- Certidão de casamento ou união estável com regime de bens, caso haja;
- Declaração de Imposto de Renda, quando couber.

É necessário ainda, apresentar certidões negativas de:

- Protestos, obtidas em cartórios;
- Ações cíveis e criminais, conseguidas no site da Justiça Federal;
- Execuções fiscais municipal e estadual, comumente encontrado no site da Secretaria da Fazenda do seu estado;
- Quitação de tributos federais, adquirida no site da Receita Federal;
- Ações trabalhistas, retirada do site do Tribunal Superior do Trabalho (TST);
- Interdição, tutela e curatela, apanhada em cartórios de registro civil de pessoas naturais e de interdições e tutelas.

2.3.1.2 Documentos de Imóvel Usado

Exigir todos os documentos do imóvel protege o comprador de possíveis golpes relacionados à aquisição do imóvel, pois todo o processo estará devidamente documentado, o que facilita a comprovação da compra do bem.

Documentos para compra de imóveis usados:

- Matrícula de imóveis;
- Título aquisitivo;
- Certidão negativa de débitos municipais;
- Declaração de inexistência de débitos condomoniais;
- Comprovante de pagamento e contas de luz dos últimos 3 meses;
- Capa do IPTU do ano vigente contendo as áreas do imóvel.

2.3.1.3 Documentos de Imóvel Novo

Para imóveis novos, há documentos que podem ser dispensados, como a declaração

negativa de débito, assim como Declaração de inexistência de débitos condominiais, Comprovante de pagamento de contas de consumo (água e luz) e o Carnê do IPTU.

2.3.2 O uso do FGTS

O trabalhador com registro em carteira de trabalho, com saldo em conta do FGTS, poderá utilizá-lo na aquisição de imóveis novos, usados ou em construção, bem como para pagamento de parte da parcela de financiamento concedido ou para amortização e quitação de saldo devedor (CAIXA, 2023).

Ainda de acordo com o site da Caixa, em todos os casos, o imóvel deve ser residencial urbano e destinar-se à moradia do trabalhador, devendo esta última condição ser declarada por ele sob as penas da lei.

Todas as informações e condições referentes à utilização do FGTS na aquisição de um imóvel, você encontra no site da Caixa.

3. LOCAÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL

Alugar um imóvel com segurança é essencial para proteger os interesses do locatário e locador e evitar problemas futuros. Neste e-book, apresenta-se que a locação imobiliária envolve cuidados que devem ser considerados, como, por exemplo, buscar a consultoria de um corretor de imóveis, devidamente credenciado no CRECI.

Para uma locação segura, recomendam-se alguns cuidados, tais como: buscar informações completas sobre o imóvel, saber sobre o proprietário e a imobiliária (se envolvida). Verificar a reputação do proprietário/imobiliária, levantar referências, avaliações online e certifique-se de que não há reclamações ou problemas anteriores relacionados a eles. Outra sugestão, é realizar visitas e conhecer o imóvel antes de fechar o contrato, recomenda-se visitar o imóvel em horários diferentes para ter uma noção mais abrangente do ambiente. Atentar-se, ainda, para as condições gerais, a seguran-

ça do local, a infraestrutura e se atende às necessidades da família.

3.1 CONTRATO DE LOCAÇÃO

O contrato de locação de imóvel é um documento legal que estabelece os termos e condições para a locação entre o proprietário (locador) e o inquilino (locatário). Em outras palavras, o contrato estabelece os direitos e obrigações de ambas as partes durante o período de locação. As partes envolvidas devem ler com atenção os termos do contrato e sanar todas as dúvidas, antes de assinar. Se necessário, buscar orientação de profissional capacitado para garantir que os direitos e interesses estejam protegidos. É importante assegurar-se de que todas as informações acordadas estão corretamente descritas no contrato e entendidas.

Destaca-se algumas informações mais solicitadas:

- a) **Identificação das partes:** Nome, endereço e informações de contato do locador e do locatário;

b) **Descrição do imóvel:** Endereço completo e características do imóvel a ser locado, como tamanho, número de quartos, áreas comuns, entre outros;

c) **Prazo de locação:** Período específico de duração do contrato de locação, indicando a data de início e término. Pode ser determinado (com data de término definida) ou indeterminado (sem data de término, geralmente com cláusula de rescisão);

d) **Valor do aluguel:** Determinação do valor mensal do aluguel a ser pago pelo locatário ao locador, bem como, informações sobre reajustes (se houver) e forma de pagamento;

e) **Garantias:** Indicação de eventuais garantias exigidas pelo locador, como depósito caução, fiança ou seguro de aluguel. Essas garantias pretendem assegurar o cumprimento das obrigações pelo locatário e podem ser devolvidas ao final do contrato, desde que não haja pendências;

f) **Obrigações do locador:** Descrição das responsabilidades do locador, como manutenção estrutural do imóvel, pagamento de

impostos e taxas relacionadas ao imóvel;

g) **Obrigações do locatário:** Enumeração das obrigações do locatário, como pagamento do aluguel em dia, cuidado e conservação do imóvel, respeito às regras do condomínio, entre outras;

h) **Despesas adicionais:** Informação sobre eventuais despesas adicionais que serão de responsabilidade do locatário, como consumo de água, luz, gás, taxas de condomínio, entre outros;

i) **Uso do imóvel:** Especificação do uso permitido para o imóvel, podendo incluir restrições quanto a atividades comerciais, sublocação, animais de estimação, entre outros;

j) **Cláusulas de rescisão:** Condições e prazos estabelecidos para rescisão do contrato, tanto pelo locador quanto pelo locatário, incluindo penalidades e avisos;

k) **Vistoria inicial e final:** Previsão para realização de vistoria inicial antes da entrega das chaves e vistoria final após a desocupação do imóvel, registrando as condições em que o imóvel se encontrava em ambos os

momentos.

3.2 LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Primeiramente, antes de locar um imóvel, o locatário deve redigir um inventário detalhado, enumerando os eletrodomésticos e demais itens presentes no imóvel, relatando possíveis danos ou defeitos existentes (importante documentar isso de forma escrita e com fotos). O objetivo é evitar disputas sobre responsabilidades na devolução do imóvel.

Quanto aos pagamentos do aluguel e encargos, devem ser todos cuidadosamente documentados, com transferências bancárias ou cheques nominais. Isso permite manter um registro claro de todas as transações financeiras e pode ser útil em caso de problemas futuros.

Outra questão importante, é manter contato por escrito (e-mail ou correspondência registrada), com o proprietário/imobiliária, para comunicar eventuais problemas ou necessidade de reparos no imóvel. Isso garante que haja um registro das conversas

e acordos feitos entre as partes envolvidas. Importante também, contratar um seguro residencial, para proteger os pertences e cobrir eventuais danos ao imóvel.

Ressalta-se ainda, que é relevante cumprir as regras estabelecidas no contrato de locação, tal como quaisquer regulamentos do condomínio ou da região. Isso inclui horários de silêncio, proibições de animais de estimação, restrições de obras, entre outros aspectos relevantes. Também é necessário ter ciência dos direitos e deveres como locatário, conforme estabelecido pela legislação local; bem como conhecer os prazos de aviso, regras de reajustes de aluguel, garantias e outras obrigações legais envolvidas na locação.

Além disso, é sempre recomendável buscar orientação de um consultor imobiliário de confiança e assessoria jurídica para a legislação local, a fim de conhecer todos os direitos e deveres relacionados à locação de imóveis residenciais.

3.3 LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Ao locar um imóvel comercial, é importante estar atento a alguns cuidados específicos. Avalie cuidadosamente a localização do imóvel comercial em relação ao seu público-alvo, concorrência e acessibilidade. Considere também, se o espaço atende às suas necessidades e exigências comerciais, tais como: tamanho, layout, infraestrutura e requisitos específicos para o seu tipo de negócio.

Faça uma vistoria detalhada do imóvel comercial antes de assinar o contrato. Verifique as condições estruturais, sistemas elétricos, hidráulicos, de ar-condicionado, entre outros aspectos relevantes. Identifique possíveis reparos necessários e discuta com o proprietário sobre quem será responsável por realizá-los.

É muito importante ler, com bastante atenção, o contrato de locação, buscando compreender todas as cláusulas e condições estabelecidas. Observe prazos, valores, obrigações do locatário e do locador,

reajustes de aluguel, entre outros detalhes importantes. Caso necessário, busque assessoria jurídica especializada. Antes de iniciar a ocupação, faça um termo de entrega do imóvel em conjunto com o proprietário ou representante da imobiliária. Nesse documento, registre as condições atuais do imóvel, e possíveis danos existentes. Isso pode evitar conflitos futuros relacionados à responsabilidade por reparos ou danos durante a locação.

Certifique-se que o imóvel possui as autorizações e licenças necessárias para o funcionamento do seu negócio. Isso pode incluir alvará de funcionamento, autorização para atividades específicas, certificados de segurança, entre outros documentos exigidos pelas normas municipais e estaduais. Mantenha uma comunicação clara e documentada com o proprietário ou a imobiliária ao longo da locação. Informe imediatamente sobre problemas, reparos necessários ou quaisquer questões relacionadas ao imóvel. É importante ter um canal de comunicação eficiente para resolver eventuais problemas

de forma ágil.

Esteja atento aos prazos estabelecidos no contrato de locação. Avalie com antecedência se deseja renovar o contrato ou desocupar o imóvel ao final do período. Se houver interesse em renovar, inicie as negociações com o proprietário ou a imobiliária com antecedência suficiente.

Lembre-se de que a locação de imóveis comerciais pode envolver particularidades específicas de acordo com o tipo de negócio, a legislação local e as políticas do proprietário. Portanto, é sempre recomendável buscar a consultoria de profissional especializado para garantir que seus interesses estejam protegidos durante o processo de locação.

Documentos para locação de imóveis comerciais:

Os documentos necessários para a locação de imóveis comerciais podem variar dependendo das leis e regulamentações locais, bem como das políticas dos proprietários e imobiliárias. No entanto, relaciona-se

alguns documentos comumente solicitados:

- a) **Documento de identificação:** Um documento de identificação válido, como RG (Registro Geral) ou CPF (Cadastro de Pessoa Física) para pessoas físicas, ou CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica) para empresas;
- b) **Contrato social ou estatuto da empresa:** caso você esteja locando o imóvel em nome de uma empresa, normalmente será solicitada uma cópia do contrato social ou estatuto social da empresa, que mostra a estrutura e os membros responsáveis;
- c) **Comprovante de endereço comercial:** Um comprovante de endereço comercial, como contas de água, luz ou telefone em nome da empresa, pode ser exigido;
- d) **Balanço contábil:** Alguns proprietários de imóveis comerciais podem solicitar balanços contábeis recentes da empresa para avaliar sua saúde financeira;
- e) **Comprovante de renda:** Para comprovar a capacidade de pagamento do aluguel, você pode ser solicitado a fornecer

comprovantes de renda da empresa, como declarações de faturamento, extratos bancários ou demonstrativos de resultados;

f) **Referências comerciais:** Referências comerciais, como contatos de fornecedores ou clientes, podem ser solicitadas para verificar a reputação e o histórico da empresa;

g) **Garantias adicionais:** Dependendo das políticas do proprietário, podem ser exigidas garantias adicionais, como seguro-fiança, título de capitalização, carta de fiança bancária ou depósito caução;

h) **Formulários de cadastro:** O proprietário ou a imobiliária podem solicitar que você preencha formulários de cadastro com informações detalhadas sobre a empresa, como atividade comercial, número de funcionários, tempo de existência, entre outros.

Recomenda-se entrar em contato com o proprietário, a imobiliária ou o corretor de imóveis responsável para obter informações específicas sobre a documentação necessária para a locação do imóvel comercial desejado.

REFERÊNCIAS

ABNT. **NBR 14.724**: Informação e documentação – trabalhos acadêmicos – apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

CUBEL, K.; ALMEIDA, R. R. **O Corretor de imóveis no Brasil**: o sistema Cofeci-Creci e os 60 anos da regulamentação profissional. Brasília, DF: 2022. Disponível em: <https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/ebook/livro-60-anos.pdf>. Acesso em: out. 2023.

CRECI-PR. Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná. Disponível em: <https://www.crecipr.gov.br/news/ultimas-noticias/346-como-comprar-o-imovel-certo>. Acesso em: out. 2023.

DORNELAS, J.; BIM, A.; FREITAS, G.; USHIKUBO, R. **Plano de Negócios com o Modelo Canvas**: guia prático de avaliação de ideias de negócios a partir de exemplos. 1. ed. Rio de Janeiro: LTC, 2016.

FARIAS, V. L. Como abrir uma empresa prestadora de serviços imobiliários. Lages, 19 jul. 2008.

FECOMÉRCIO-SC. Perspectivas para Economia Brasileira em 2019. 2018. Disponível em: <https://www.fecomercio-sc.com.br/perspectivas-para-economia-brasileira-em-2019/>. Acesso em: 10 jun. 2023.

PICCOLO, A. L. Mercado imobiliário. Joinville, 10 jul. 2008.

TRAVASSOS, A. Corretagem de imóveis de A a Z: um glossário para esclarecer muitas dúvidas, tanto dos profissionais imobiliários quanto dos leigos. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2006.

