



**SALVADOR
BROKER**

**O Guia Prático para
Alugar Seu Imóvel**



Dicas Essenciais: Segurança, Rentabilidade e Tranquilidade

ALUGAR SEU IMÓVEL NÃO PRECISA SER COMPLICADO.

Olá, eu sou Márcio Ribeiro, fundador da Salvador Broker e especialista em gestão imobiliária, com mais de 18 anos de experiência no mercado imobiliário soteropolitano.

Sei que para muitos proprietários, o processo de locação é fonte de ansiedade. O medo da inadimplência, de danos ao imóvel ou de não encontrar o inquilino certo pode tirar o sono de qualquer investidor.

A verdade é que a maioria desses problemas pode ser evitada com um processo bem estruturado, focado em preparação e segurança.

Criei este Guia Prático para Alugar Seu Imóvel não como um manual exaustivo, mas como um guia direto ao ponto. Ele reúne as etapas essenciais que você, proprietário, deve seguir para proteger seu patrimônio, garantir sua rentabilidade e, o mais importante, ter tranquilidade.

Este é o primeiro passo para transformar seu imóvel em um ativo de alta performance, sem ter dor de cabeça.

FASE 1: A PREPARAÇÃO (CAUSANDO A PRIMEIRA IMPRESSÃO CERTA)

Um imóvel bem preparado aluga mais rápido e por um valor maior. Antes mesmo de anunciar, foque em deixar o imóvel impecável.

- **MANUTENÇÃO PREVENTIVA (O Essencial):**
 - **Elétrica:** Verifique se todas as tomadas, interruptores e bocais de luz estão funcionando.
 - **Hidráulica:** Teste todas as torneiras, descargas e chuveiros. Procure por sinais de vazamento ou infiltração (manchas escuras no teto ou paredes).
 - **Pintura:** Uma pintura neutra (branca ou bege clara) é o melhor investimento que você pode fazer. Ela dá sensação de limpeza e amplitude.
 - **Pequenos Reparos:** Conserte portas que não fecham, dobradiças rangendo e janelas emperradas.
- **LIMPEZA PROFUNDA:**
 - **O imóvel deve estar impecável para as fotos e visitas.** Contrate uma limpeza pesada, focando em janelas, rejuntas de banheiro e cozinha.
- **REGULARIZAÇÃO BÁSICA (Evitando Dores de Cabeça):**
 - **Contas de Consumo (Coelba, Embasa):** Certifique-se de que todas as contas estão quitadas. Solicite a transferência de titularidade (ou o desligamento) antes de alugar.
 - **IPTU e Condomínio:** Garanta que ambos estejam rigorosamente em dia para evitar surpresas na negociação.

FASE 2: O ANÚNCIO (FOTOS QUE ALUGAM)

Seu anúncio é a vitrine do seu imóvel. Em um mercado competitivo, fotos de baixa qualidade fazem seu imóvel ser ignorado.

- **FOTOGRAFIA DE ALTA QUALIDADE (O SEGREDO):**
 - **Luz:** Fotografe durante o dia, com o máximo de luz natural possível. Abra todas as janelas e cortinas.
 - **Ângulos:** Tire fotos dos cantos dos cômodos para mostrar a amplitude. Evite fotos "de frente" para a parede.
 - **Foco:** O imóvel deve estar arrumado. Evite fotos com objetos pessoais, bagunça ou reflexos no espelho.
 - **Quantidade:** Inclua fotos de todos os cômodos, fachada (se for casa) e áreas comuns do condomínio (piscina, academia).
- **A DESCRIÇÃO PERFEITA:**
 - **Seja honesto e detalhado.** Não esconda problemas, mas valorize os pontos fortes.
 - **Exemplo:** "Apartamento de 2 quartos (1 suíte) em [Bairro], andar alto, nascente total (muito ventilado). Armários embutidos na cozinha e banheiros. Condomínio com portaria 24h e piscina."
 - **Não se esqueça:** Inclua o valor detalhado (Aluguel + Condomínio + IPTU).

FASE 3: A SELEÇÃO (PROTEGENDO SEU INVESTIMENTO)

A escolha do inquilino e da garantia correta é o coração da prevenção à inadimplência. Não tenha pressa nesta etapa.

- **CONSULTA DE CRÉDITO:**
 - **Realize a consulta completa do CPF do inquilino e, se houver, do cônjuge (SPC, Serasa, Protestos).**
- **COMPROVAÇÃO DE RENDA:**
 - **Solicite comprovantes de renda (holerites, extratos bancários ou declaração de IRPF). A renda líquida deve ser, idealmente, 3 vezes o valor do aluguel mais encargos.**
- **ESCOLHA E VALIDAÇÃO DA GARANTIA (Lei 8.245/91):**
 - **Lembre-se: você só pode escolher uma modalidade de garantia.**
 - **Opção 1: Fiador:**
 - **Realize a consulta de crédito completa do fiador e cônjuge.**
 - **Exija a Certidão de Ônus Reais de um imóvel quitado do fiador (preferencialmente na Comarca de Salvador).**
 - **Opção 2: Seguro Fiança:**
 - **Exija a apólice aprovada pela seguradora antes da assinatura do contrato.**
 - **Opção 3: Caução em Dinheiro:**
 - **O valor (máximo de 3 aluguéis) deve ser depositado em uma conta poupança vinculada ao contrato. (Atenção: esse valor deve ser devolvido corrigido ao final da locação, se não houver débitos).**

FASE 4: O CONTRATO (A SUA BLINDAGEM LEGAL)

O contrato é a sua principal ferramenta de proteção. "Modelos de internet" genéricos não protegem seu patrimônio. Seu contrato DEVE conter:

- **QUALIFICAÇÃO COMPLETA:**
 - Nomes, CPFs, RGs, profissões e estado civil de todos: Locador(es), Locatário(s) e Fiador(es) (incluindo cônjuges, se houver).
- **CLÁUSULA DE GARANTIA (Veja Fase 3):**
 - Descreva detalhadamente qual garantia foi escolhida e como ela será acionada.
- **VALOR, VENCIMENTO E REAJUSTE:**
 - Defina o valor do aluguel, o dia exato do vencimento e o índice de reajuste (ex: IGP-M, IPCA).
- **MULTA E JUROS (A Cláusula Anti-Inadimplência):**
 - Especifique a multa por atraso (Ex: 10%), os juros de mora (Ex: 1% ao mês) e a correção monetária. (Veja nosso artigo sobre o tema!).
- **RESPONSABILIDADES (IPTU E CONDOMÍNIO):**
 - Defina claramente quem pagará o IPTU (geralmente o inquilino) e o Condomínio (diferenciando despesas ordinárias das extraordinárias).
- **ELEIÇÃO DE FORO:**
 - Determine o "Foro da Comarca de Salvador - BA" para resolver qualquer disputa legal, otimizando o processo.

FASE 5: A VISTORIA (A PROVA PARA A DEVOLUÇÃO)

O Laudo de Vistoria é tão importante quanto o contrato. É ele que comprova o estado em que o imóvel foi entregue e como deve ser devolvido.

- **LAUDO DE VISTORIA DETALHADO:**
 - **Descreva por escrito, cômodo por cômodo, o estado da pintura, piso, portas, janelas, vidros, elétrica e hidráulica.**
- **REGISTRO FOTOGRÁFICO (ESSENCIAL):**
 - **(Visual: Uma foto de um detalhe, como um interruptor ou um canto de parede, mostrando o estado.)**
 - **Anexe ao laudo fotos (ou vídeos) datados de alta qualidade de todos os ambientes e detalhes (inclusive de pequenos defeitos existentes).**
- **ASSINATURA DE CONCORDÂNCIA:**
 - **O inquilino e o proprietário devem assinar o Laudo de Vistoria, declarando concordância com o que foi descrito.**
- **TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE (COELBA/EMBASA):**
 - **É importante definir um prazo para a transferência de titularidade das contas de consumo, para não ter dor de cabeça posteriormente.**

A BUROCRACIA ACABOU. A TRANQUILIDADE COMEÇOU.

Como você viu, um processo de locação eficiente envolve dezenas de etapas práticas, administrativas e legais.

Este guia é o caminho para a segurança, mas segui-lo exige tempo, conhecimento técnico e atenção constante ao mercado e à legislação.

Na Salvador Broker, este processo é a nossa rotina.

Nossa missão é assumir toda essa complexidade para que você, proprietário, possa focar no que realmente importa: a rentabilidade do seu patrimônio.

Uma Vantagem para Leitores do Guia

Como agradecimento por baixar este material e por seu interesse em profissionalizar sua locação, preparamos condições especiais e exclusivas para a administração do seu imóvel.

Agende sua Consultoria de Potencial Gratuita

Vamos avaliar o potencial do seu imóvel em Salvador e apresentar um plano de gestão focado em maximizar seu retorno com total segurança.

MENCIONE ESTE GUIA NO WHATSAPP PARA ATIVAR SUA CONDIÇÃO ESPECIAL.

CONTATOS

SITE: salvadorbroker.com.br

BLOG: blog.salvadorbroker.com.br

E-MAIL: contato@salvadorbroker.com.br

TEL/WHATSAPP: [71992497650](tel:71992497650)

