

PRÁTICAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - PQE



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Mark Turnbull
Diretor da Vice Pres de Gestão Patrimonial e
Locação do SECOVI

IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO

PRÁTICAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - PQE

- LOCALIZAÇÃO
- TIPOLOGIA:
 - Casa/ Apartamento/ Escritórios: lajes ou conjuntos/ Logística
- ENTORNO:
 - Escolas/ Hospitais/ Comércio/ Restaurantes/ Farmácias/ Hotéis/ Supermercados/ Pedágios e etc...
- ACESSIBILIDADE:
 - Transporte público (metrô, trem metropolitano, ônibus e etc..)
- ZONEAMENTO:
 - Usos permitidos
- PÚBLICO ALVO
 - Seleção/ Material marketing



PRÁTICAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - PQE

• VISITAS AO IMÓVEL :



• Prévia



• Posterior com cliente

Estar bem informado quanto as especificações técnicas; planta do andar ; documentação do imóvel em ordem, entre outros.

• ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Hidráulica
- Elétrica
- Alvenaria
- Sistema de segurança contra incêndio/patrimonial
- Área de lazer (quando aplicável)
- Serviços de apoio
- Vagas de estacionamento

PRÁTICAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - PQE

- FORMATAÇÃO DE PREÇO DE VALOR LOCATIVO

- Como se basear?

- Laudo de avaliação/ BOV – Broker Opinion of Value:

- Ofertas similares (no mesmo edifício/ vizinhos e região)
- Preços Pedidos/ Preços Transacionados
- Taxa de vacância
- Estado de conservação/ manutenção do imóvel
- Demanda
- Valor de locação

- Tratamento das informações com transparência e ética profissional

- Estratégia de marketing/ negociação:

- Preço pedido/ público alvo/ anúncios/ mídia eletrônica/ redes sociais

OBS:

- Utilização de profissionais idôneos:

- Corretores de imóveis/ imobiliárias/ administradoras de imóveis /advogados/ empresas de engenharia e arquitetura



PRÁTICAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - PQE

- DOCUMENTAÇÃO

- PROPRIETÁRIO – MÁTRICULA DO IMÓVEL – RI

- **Locador Pessoa Física**

Cópia recente da certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis comprovando a propriedade do imóvel livre de ônus e hipoteca; Cópia do IPTU do exercício; RG, CPF, conta de luz. Só o locador deve assinar o contrato e, se for filho(a), deverá ter procuração com data recente, fornecendo cópia de RG e CPF;

- **Locador Pessoa Jurídica**

Cópia recente da certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis comprovando a propriedade do imóvel livre de ônus e hipoteca; Cópia do IPTU do exercício;

Cópia de contrato/estatuto social para verificar se quem assina tem poderes para assinar o contrato e se a representação está de acordo com o contrato/estatuto; se for por procuração, deverá ser por meio de instrumento público com data recente, confirmando se o procurador poderá assinar sozinho o contrato.

CNPJ/ MF; Certidões de protestos entre outras.



PRÁTICAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - PQE

- INQUILINO/ LOCATÁRIO:

- **O que é preciso para locar um imóvel residencial?**

Consultar profissionais do mercado imobiliário e advogados, devidamente credenciados;

Comprovação de renda compatível com o aluguel, apresentando cópias de holerite, declaração de IR, RG, CPF, informações cadastrais (Serasa/ Cartórios de Protestos, distribuidores cíveis e Justiça Federal) e comprovante de residência (conta de luz, telefone). Apresentar garantia: (i) depósito de 3 aluguéis, (ii) fiador pessoa física com renda e imóvel na cidade onde o imóvel está localizado, em nome do fiador, livre de hipoteca, penhora, financiamento, ou (iii) seguro de fiança locatícia.

E depois... VISTORIA DO IMÓVEL

ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

E

ENTREGA DAS CHAVES..



MUITO OBRIGADO



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Mark Turnbull
mark.turnbull@cbre.com.br