

## Qual o procedimento para alugar um Imóvel

---

Alugar um apartamento nem sempre é entusiasmante pois existem muitos procedimentos legais e burocráticos que devem ser feitos corretamente. É neste momento onde o proprietário pode pensar que talvez seja melhor fazê-lo de forma particular, ou seja, alugar a casa através da sua rede de apoio -isto é, familiares, amigos ou conhecidos- para poupar tempo, procedimentos, deslocações e começar a ter rentabilidade rapidamente.

Mas a verdade é que esta prática, onde os arrendamentos se fazem, na maioria, por meio de acordos verbais e, portanto, escapam àquilo estipulado e exigido pela legislação pode levar ao proprietário a sofrer incumprimentos no pagamento da renda, sofrer atrasos da mesma, ter preocupações desnecessárias com o inquilino (duração do contrato), ficar desprotegido legalmente perante um caso em que seja preciso iniciar uma ação de despejo...



# Documentos necessários

## Licença de utilização

Antes de mais nada, o seu imóvel para arrendar deverá encontrar-se nas condições mínimas de habitabilidade e salubridade exigidas por lei, ou seja, terá de dispor da **licença de utilização**. **Este documento irá verificar que o apartamento pode ser habitado, pois irá definir o tipo de utilização do imóvel, ou seja, se for para fins habitacionais ou não habitacionais (comerciais, indústria ou serviços).**

### *Como o solicitar?*

O documento que aprova que o imóvel pode ser habitado é emitido pela **câmara municipal que rege a zona onde se encontra o apartamento**, depois de ter inspecionado a casa e ter verificado as condições em que se encontra. Os peritos irão analisar o estado dos fornecimentos básicos (eletricidade, água, gás) bem como a qualidade dos serviços de saneamento. Se estiver tudo correto, dar-lhe-iam a licença de habitação.

## Caderneta predial urbana

A caderneta predial urbana é o documento que irá deter **toda a informação fiscal do imóvel e é emitida pela Autoridade Tributária**. **Ainda, com este documento, o proprietário poderá verificar se o Imposto Municipal de Imóveis (IMI) que está a pagar é o devido** ou se está a pagar mais do que aquilo que devia ser. O senhorio pode solicitar a caderneta predial urbana de forma digital ou presencial. Se o fizer de forma digital, pode fazê-lo diretamente por meio do site do [Portal das Finanças](#).

## Certidão de Teor

Este documento, também conhecido como Certidão Permanente de Registo Predial, é fundamental para o proprietário que queira arrendar o seu imóvel, pois sem ele não poderá emitir o contrato de arrendamento. O Certidão de Teor **revela a informação toda sobre os registos feitos do imóvel e todos os pedidos de registo pendentes**. Portanto, trata-se de um documento que expõe o histórico do imóvel, além da sua situação jurídica.

No que diz respeito à duração deste documento, tem uma validade de seis meses. Relativamente à sua renovação é preciso fazê-la durante o último mês de vigência. **O proprietário pode solicitar este documento no [Instituto dos Registos e do Notariado \(IRN\)](#).**

## Certificado energético

O certificado energético é um documento **exigido por lei** ([Decreto-Lei n.º 118/2013](#)) no momento em que o imóvel é colocado no mercado de arrendamento. Este documento é apenas emitido pelos peritos autorizados e qualificados da Agência para a Energia (**ADENE**), quer dizer que nenhuma outra autoridade ou agente externo poderá emitir esta certificação.

Desta forma, a **Certificação Energética dos Edifícios (SCE)** avalia e classifica o desempenho energético dos imóveis numa escala pré-definida de 8 classes, em que A+ é muito eficiente e F é muito pouco eficiente.

Para solicitar o certificado energético entre na secção '[Pesquisa de Peritos Qualificados e Técnicos de Instalação e Manutenção](#)' da ADENE. Nesta área, poderá pedir um orçamento, pois os preços variam segundo a tipologia, características do imóvel e o técnico.

Este é também um documento muito importante para o arrendamento pois o senhorio deverá mostrá-lo ao inquilino no momento da assinatura do contrato.

Assim que tiver estes documentos todos, está na hora de proceder com o resto dos procedimentos para arrendar o seu apartamento: **Promoção do imóvel, pesquisa e seleção de inquilino, elaboração do contrato de arrendamento, assinatura...** Noutro artigo do nosso blog, já lhe tínhamos falado da nossa guia para arrendar a sua [casa de forma segura na Aluga Seguro](#) e que explica todos estes processos, talvez, mais complicados para o proprietário, sobretudo, aquele de **encontrar o inquilino perfeito que cumpra com o pagamento da renda**.

## Imposto de selo

Por fim, apenas faltaria mais um documento, **o imposto de selo**. O senhorio deverá pagar este montante que corresponde a 10% do valor da renda nos seguintes 30 dias após a celebração do contrato de arrendamento e depois de ter registado o documento oficial do arrendamento no serviço das finanças da sua localização.

## O que é necessário para alugar um Imóvel

---

Uma das partes mais importantes do procedimento de alugar um apartamento são os documentos que verificam a aptidão e que as condições fiscais do imóvel estão ao corrente. Já tínhamos atrás quais os documentos necessários para alugar um apartamento se for proprietário (licença de habitação, a certidão de teor, a caderneta predial urbana e o certificado energético).

## Documentação pessoal

Para alugar um apartamento, para concorrer entre os candidatos que queiram arrendar a mesma casa que você para a assinar o contrato, **deverá identificar-se** ao longo do procedimento. O proprietário certamente querará conhecer o seu futuro arrendatário. Desta maneira, para poder assinar o seu contrato de arrendamento na casa que gosta, o inquilino tem de apresentar o **Cartão de Cidadão (CC) ou passaporte**.

Mas não só, também deverá acrescentar a documentação pessoal de todos aqueles que forem viver na casa que o inquilino vai alugar se elas atingiram a maioridade legal pois deverão aparecer no contrato de arrendamento. Por exemplo, se umas famílias com duas crianças apenas os pais têm de apresentar a documentação pessoal para o contrato de arrendamento. Mas, se a casa vai ser arrendada por um grupo de colegas, todos eles devem acrescentar a documentação pessoal no momento da assinatura do contrato de aluguer do apartamento.



## Referências

Se já viveu de arrendamento no passado e foi um bom arrendatário, não se preocupe com nada. Caso contrário, certamente o proprietário queira pedir referências aos seus anteriores senhorios de como correu o aluguer.

Quanto às perguntas mais habituais, encontram-se: Quanto tempo permaneceu na habitação, se é cumpriu com os pagamentos todos das rendas mensais; se houve algum atraso das mesmas. Ainda o seu arrendador também pode ser que lhe peça **documentos sobre a sua situação económica**, ou seja, comprovativos dos seus rendimentos mensais, para verificar que o inquilino pode assumir o valor da renda.

Neste aspeto, na Aluga Seguro realizamos um estudo de solvência económica aos inquilinos que queiram arrendar connosco. O nosso departamento de riscos irá avaliar a situação económica atual do candidato.

## Documentação laboral

Outra das questões que o arrendador que aluga o apartamento de forma particular costuma a querer saber tem a ver com a situação laboral do

inquilino. “Estuda ou trabalha? Ou está no desemprego?” “Pode assumir o valor da renda?”.

Os proprietários antes de arrendar devem ter a segurança de que vão receber a sua renda no fim do mês e que não haverá incumprimentos no pagamento do arrendamento. O senhorio certamente irá solicitar ao locatário o **recibo de vencimento e pode ser que queira pedir os comprovativos de movimentos bancários dos últimos meses** com o objetivo de analisar a viabilidade económica face ao arrendamento da habitação.

Se o inquilino for estudante, com toda a certeza que o locador vai pedir a mesma documentação. Neste caso, serão os pais os que irão apresentar estes papeis e assumir os pagamentos do aluguer, pois o estudante provavelmente não trabalhe ou não tenha rendimentos que cheguem para assumir o valor da renda.

## O que deve pedir o inquilino?

Uma das coisas mais importantes que o inquilino deve ter em conta antes de arrendar a casa é que possua **as condições mínimas de habitabilidade e salubridade exigidas por lei**. Pode solicitar no momento da assinatura a licença de habitação ao arrendador para verificar que está em vigor. Também, pode pedir-lhe o **certificado de eficiência energética**, mas se não o pedir saiba que é obrigatório tê-lo se o proprietário quiser arrendar o apartamento. Por fim, não se esqueça de ler bem as cláusulas todas do contrato de arrendamento. Se o precisar peça ajuda a profissionais do sector.