



Checklist 360

Análise de Ficha de Locação

Instrumento preenchível para registro e apoio à decisão.



Como usar

Preencha os dados da análise, marque cada verificação realizada e registre evidências ou ressalvas nos campos de observações. Ao final, selecione um único resultado e descreva os pontos de atenção, a justificativa e as providências.

IMPORTANTE

O parâmetro de renda equivalente a 3x o valor mensal total (aluguel + encargos) é uma prática de mercado, não uma determinação legal. A decisão deve considerar o conjunto das informações e os critérios adotados pela imobiliária.

Dados da análise

CANDIDATO(A)

IMÓVEL

ALUGUEL (R\$)

ENCARGOS (R\$)

RENDIA APRESENTADA (R\$)

GARANTIA ESCOLHIDA

RESPONSÁVEL PELA ANÁLISE

DATA



PILAR 1

Financeiro e Econômico

- ☐ Conferir comprovantes de renda (holerite, declaração de IR, pró-labore, extrato bancário etc.).
Utilize a lista padronizada de documentos adotada e disponibilizada pela imobiliária.
- ☐ Verificar se a renda é compatível com o valor total mensal da locação (aluguel + encargos).
Como referência operacional, pode-se utilizar renda de 3x o valor mensal total; trata-se de prática de mercado, não de determinação legal.
- ☐ Avaliar a estabilidade da renda, como tempo de vínculo empregatício ou faturamento contínuo em MEI/empresa.
- ☐ Analisar extratos bancários: movimentação real, saldo médio e dívidas recorrentes.
- ☐ Checar endividamento: restrições, ações de execução, protestos e pendências em cartórios.
- ☐ Solicitar e analisar comprovante de residência atual.
Quando fizer parte do procedimento da imobiliária, registrar também uma referência familiar (pai, mãe ou irmãos) residente na mesma cidade.

OBSERVAÇÕES DO PILAR



PILAR 2

Jurídico

- ☐ Realizar pesquisa de CPF/CNPJ nos principais tribunais: Justiça Estadual, Federal e Trabalhista.
Abranger a cidade do imóvel e, conforme o procedimento adotado, a cidade de nascimento ou a última cidade de residência informada.
- ☐ Verificar ações judiciais ativas e passivas, observando especialmente aquelas em que o interessado figura como réu.
- ☐ Checar ações de despejo, inadimplência, protestos e, para pessoa jurídica, falência ou recuperação judicial.
- ☐ Confirmar documentação completa: RG, CPF, comprovantes de renda e residência, contrato social (se PJ) e certidões negativas.
- ☐ Validar a regularidade dos documentos da garantia locatícia, como a matrícula do imóvel do fiador.
- ☐ Emitir certidão de antecedentes criminais pelo canal oficial indicado no material-base.
Referência: <https://servicos.pf.gov.br/epol-sinic-publico/>

OBSERVAÇÕES DO PILAR**ORIENTAÇÃO 360°**

Plataformas de análise de ficha, como a Alude, podem ser muito úteis por realizarem levantamentos de processos em todo o país. No entanto, não devem ser utilizadas como único aferidor da análise.

Mesmo quando a garantia escolhida for o seguro-fiança, a análise deve ser realizada, pois nem toda apólice abrangerá o período completo da locação.



PILAR 3

Subjetivo e Comportamental

- ☐ Observar comunicação e postura do interessado: respostas evasivas, pressa excessiva, desinteresse por regras e pontualidade na visita.
- ☐ Verificar coerência entre as informações prestadas, como profissão, renda e perfil de consumo declarado.
- ☐ Avaliar o comprometimento com o processo: entrega de documentos, interação com a imobiliária e leitura do contrato.
- ☐ Investigar o histórico de locações anteriores, se possível, por meio de referências de locadores ou imobiliárias.
- ☐ Realizar entrevista informal, por telefone ou presencialmente, para compreender motivação, planos de permanência e perfil de uso do imóvel.
Esta verificação pode integrar o atendimento conduzido pelo corretor.
- ☐ Identificar possíveis incompatibilidades objetivas entre o perfil de uso informado e o imóvel ou condomínio, como ocupação, animais, ruído ou home office intenso.
- ☐ Se a política interna previr consulta a informações públicas, limitar a observação a elementos objetivos e pertinentes à locação.
Evite conclusões baseadas em crenças, opiniões ou preferências pessoais.

OBSERVAÇÕES DO PILAR



CONCLUSÃO

Resultado da análise

Selecione apenas uma opção. O resultado deve refletir o conjunto das verificações registradas neste checklist.

Aprovado

Aprovado com ressalvas

Documentação complementar necessária

Não recomendado

PONTOS DE ATENÇÃO

JUSTIFICATIVA DO RESULTADO

PROVIDÊNCIAS ANTES DA CONTRATAÇÃO

Este checklist é um instrumento de apoio operacional. Registre a análise com clareza e mantenha os documentos e evidências conforme os procedimentos da imobiliária.