

Checklist de Entrega de Imóvel para Locatários

Evite problemas na vistoria de saída

A vistoria de saída é comparativa. O imóvel será confrontado com o laudo de vistoria de entrada, e não com um padrão de imóvel novo. Pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), o locatário deve devolver o imóvel no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal. O laudo de entrada é a principal prova para definir responsabilidades.

Antes de começar

- ☐ Leia novamente a vistoria de entrada.
- ☐ Revise o contrato de locação.
- ☐ Faça uma visita completa ao imóvel com o laudo em mãos.
- ☐ Tire fotos e vídeos de todos os ambientes antes da entrega.
- ☐ Guarde notas fiscais dos serviços executados.
- ☐ Agende a vistoria somente após concluir todos os reparos.

1. Limpeza geral

AMBIENTES

- ☐ Piso lavado e sem manchas.
- ☐ Rodapés limpos.
- ☐ Paredes sem poeira.
- ☐ Tetos limpos.
- ☐ Portas limpas.
- ☐ Batentes limpos.
- ☐ Interruptores higienizados.
- ☐ Tomadas limpas.
- ☐ Vidros limpos dos dois lados.
- ☐ Trilhos das janelas limpos.
- ☐ Espelhos limpos.
- ☐ Armários limpos interna e externamente.
- ☐ Prateleiras limpas.
- ☐ Gavetas limpas.
- ☐ Sacadas varridas e lavadas.
- ☐ Área de serviço limpa.
- ☐ Depósito (quando houver).
- ☐ Garagem limpa (quando aplicável).

BANHEIROS

- ☐ Vaso sanitário higienizado.
- ☐ Pia limpa.
- ☐ Box limpo.
- ☐ Rejuntes sem excesso de sujeira.
- ☐ Ralos limpos.
- ☐ Espelhos limpos.

☐ Metais sem manchas.

☐ Exaustor limpo.

COZINHA

☐ Bancadas limpas.

☐ Pia sem resíduos.

☐ Armários limpos.

☐ Exaustor ou coifa limpa.

☐ Fogão embutido limpo (quando permanecer).

☐ Forno limpo.

☐ Azulejos limpos.

☐ Rejuntas limpos.

2. Pintura

Compare sempre com a vistoria de entrada.

☐ Mesma cor original.

☐ Sem furos aparentes.

☐ Sem buchas.

☐ Sem pregos.

☐ Sem adesivos.

☐ Sem resíduos de cola.

☐ Sem manchas.

☐ Sem rabiscos.

☐ Sem marcas de móveis.

☐ Sem tinta descascando.

☐ Retoque uniforme.

☐ Sem diferença de tonalidade.

Importante: desgaste natural normalmente não gera obrigação de repintar, mas furos, manchas, pinturas em cores diferentes ou danos causados pelo uso costumam gerar cobrança.

3. Instalações elétricas

☐ Todas as lâmpadas funcionando (quando fazem parte da locação).

☐ Interruptores funcionando.

☐ Tomadas funcionando.

☐ Espelhos das tomadas intactos.

☐ Campainha funcionando.

☐ Disjuntores identificados.

☐ Sem fios expostos.

☐ Luminárias originais instaladas.

☐ Spots funcionando.

☐ Ventiladores funcionando (quando existentes).

4. Instalações hidráulicas

☐ Torneiras funcionando.

☐ Sem vazamentos.

☐ Descarga funcionando.

☐ Chuveiro funcionando (quando pertence ao imóvel).

☐ Registros funcionando.

- | | |
|---|--|
| ☐ Sifões sem vazamentos. | ☐ Caixa acoplada funcionando. |
| ☐ Ralos desobstruídos. | ☐ Flexíveis em bom estado. |
| ☐ Pia sem infiltração. | |

5. Portas, janelas e fechaduras

- | | |
|--|--|
| ☐ Portas abrem normalmente. | ☐ Vidros intactos. |
| ☐ Portas fecham corretamente. | ☐ Janelas deslizam normalmente. |
| ☐ Fechaduras funcionando. | ☐ Trincos funcionando. |
| ☐ Chaves completas. | ☐ Persianas funcionando. |
| ☐ Dobradiças firmes. | ☐ Telas de proteção removidas (se exigido). |
| ☐ Maçanetas firmes. | |

6. Ar-condicionado (quando houver)

- | | |
|--|---|
| ☐ Equipamento funcionando. | ☐ Condensadora limpa. |
| ☐ Controle remoto presente. | ☐ Dreno desobstruído. |
| ☐ Filtros higienizados. | ☐ Manual entregue (quando recebido). |
| ☐ Evaporadora limpa. | ☐ Nota da limpeza preventiva (opcional, mas recomendável). |

7. Aquecedor a gás (quando houver)

- | | |
|---|--|
| ☐ Funcionando. | ☐ Chaminé instalada corretamente. |
| ☐ Revisão realizada (se prevista em contrato). | ☐ Manual disponível. |
| ☐ Sem vazamentos. | ☐ Certificado de manutenção (quando exigido). |

8. Móveis e marcenaria

- | | |
|---|--|
| ☐ Todos os móveis presentes. | ☐ Dobradiças funcionando. |
| ☐ Portas dos armários alinhadas. | ☐ Prateleiras sem danos. |
| ☐ Gavetas funcionando. | ☐ Sem riscos excessivos. |
| ☐ Corrediças funcionando. | ☐ Sem umidade. |
| ☐ Puxadores firmes. | ☐ Sem mofo. |

9. Pequenos reparos

- | | |
|---|---|
| ☐ Silicone da pia íntegro. | ☐ Ganchos removidos. |
| ☐ Silicone do box íntegro. | ☐ Furos fechados. |
| ☐ Espelhos fixos. | ☐ Rodapés fixos. |
| ☐ Varões instalados conforme original. | ☐ Soleiras sem danos. |
| ☐ Cortinas removidas (quando não pertencem ao imóvel). | ☐ Tampas de caixa de gordura instaladas. |
| | ☐ Tampas de inspeção instaladas. |

10. Área externa

- | | |
|---|---|
| ☐ Jardim aparado. | ☐ Piscina limpa (quando houver). |
| ☐ Quintal limpo. | ☐ Portão funcionando. |
| ☐ Calçada limpa. | ☐ Interfone funcionando. |
| ☐ Churrasqueira limpa. | |

11. Documentação

- | | |
|---|---|
| ☐ Todas as chaves. | ☐ Cartões de acesso. |
| ☐ Chaves reservas. | ☐ Controles de garagem. |
| ☐ Controles remotos. | ☐ Manuais dos equipamentos. |
| ☐ Tags. | ☐ Garantias recebidas do proprietário. |

Antes da vistoria

- | | |
|---|---|
| ☐ Faça um vídeo contínuo mostrando todos os ambientes. | ☐ Compare novamente com a vistoria de entrada. |
| ☐ Fotografe medidores de água, gás e energia. | ☐ Leve uma cópia da vistoria de entrada no dia da entrega. |
| ☐ Guarde os comprovantes de limpeza e manutenção. | ☐ Acompanhe presencialmente a vistoria, sempre que possível. |

Erros que mais geram cobranças

- Furos de quadros e suportes não reparados.
- Pintura com manchas ou retoques aparentes.
- Gordura na cozinha.
- Box com incrustações de calcário.
- Trilhos de janelas sujos.
- Ar-condicionado sem limpeza.
- Aquecedor sem manutenção quando prevista contratualmente.
- Chaves incompletas.
- Lâmpadas retiradas quando pertenciam ao imóvel.
- Móveis planejados danificados.
- Portas desalinhadas por impacto.
- Torneiras pingando.
- Descarga com defeito.
- Vidros quebrados.
- Armários com mofo por falta de ventilação.

DICA MAIS IMPORTANTE

"Ele está nas mesmas condições registradas na vistoria de entrada, considerando apenas o desgaste natural do tempo?"

Essa comparação é o principal critério para definir eventuais responsabilidades do locatário e reduz significativamente conflitos na devolução do imóvel.