GUIA

Aluguel na prática. Como não cair em furada

Idealista, fiança da lei do aluguel, honorários, inventário e os golpes que ainda funcionam.

Alugar no desespero da primeira semana é o jeito mais caro de errar. Visite o imóvel, leia o contrato, fotografe o estado do que está lá e só então assine. Baixe o PDF deste guia para levar na visita.

Onde buscar (e o que ignorar)

O mercado de fato está no **Idealista**; o **Fotocasa** serve de complemento. Agências físicas do bairro ajudam depois que você já andou na rua. Anúncio de WhatsApp ou Facebook do tipo "particular sem agência, transfere o sinal hoje" trate como golpe até prova em contrário.

Antes de marcar visita: compare o preço com 5 anúncios do **mesmo bairro e metragem**. 30–40% abaixo da média é isca. Procure as fotos no Google Imagens — o golpe clássico copia um anúncio real e muda a cidade. Foto "perfeita" demais, sem rua nem prédio, também merece busca reversa: há anúncios com imagem gerada por inteligência artificial.

O índice do Idealista de agosto de 2026 (publicado em 1º de setembro) apontava **15,1 €/m²** no país, **23,3 €/m²** em Madrid capital e **20,2 €/m²** em Barcelona. São preços de **oferta**, não o que se assina. Use como teto do bairro: um piso de 60 m² anunciado a 23 €/m² em Madrid já pede cerca de **1.400 €** só de aluguel. O índice passou a excluir temporada e férias em julho de 2026.

A lei não exige NIE (Número de Identidad de Extranjero, o número fiscal) para assinar aluguel: o passaporte identifica o inquilino. Na prática, agência e seguro de fiança **preferem** NIE, holerite espanhol ou reserva alta. Prepare o dossiê (passaporte, visto, extratos, carta de renda) e **não** pague sinal cego para compensar a falta de papel.

Vídeo: Como alugar um imóvel na Espanha: cidades, visita, contrato e o que a agência pede

O que a lei diz sobre fiança

A Lei de Arrendamentos Urbanos (LAU) — a lei do aluguel — trata a **fiança** (caução) no artigo 36:

• Moradia habitual: **um mês** de aluguel, em dinheiro, no ato do contrato

• Uso distinto de moradia (temporada, local): **dois meses**

• Garantia extra (depósito, aval, seguro): permitida, mas na moradia habitual de prazo padrão **não pode passar de dois meses** de aluguel

• Devolução: o saldo volta em **um mês** depois de entregar as chaves; depois disso corre juros legais

Quem deposita a fiança legal no órgão da região é o **arrendador** (dono ou quem aluga em nome dele), não você. Peça o justificante com número de registro. Sem esse papel, no fim do contrato some um interlocutor para cobrar a devolução.

Onde o dono deposita depende da comunidade autónoma. Exemplos com folha oficial:

• **Madrid:** Agencia de Vivienda Social, em geral em **30 dias úteis** após o contrato

• **Catalunha:** INCASÒL, formulário Modelo 2, prazo de **dois meses** (Lei 13/1996)

• **Comunitat Valenciana:** depósito a favor da Generalitat, modelo 816 (telemático) ou 806 (presencial)

• **Andaluzia:** a fiança de um mês **continua obrigatória** (LAU). Desde **24 de janeiro de 2026**, o dono **não** deposita mais na Junta: a Lei 5/2025 (disposição adicional sexta) extinguiu o depósito na Administração. Contratos até 23/01/2026 seguem no regime antigo da AVRA. Exija recibo escrito do valor e da conta

Nas outras regiões, busque "depósito fianza alquiler" no site da comunidade. Não invente o órgão: o comprovante tem que trazer o nome da Administração.

Na prática o anúncio ainda pede +1 ou +2 meses de "garantia adicional" e o primeiro mês adiantado. Some **tudo** antes de dizer sim. Exemplo, aluguel de **1.200 €** em moradia habitual em Madrid:

Item — Valor

Primeiro mês — 1.200 €

Fiança legal (1 mês, órgão da região) — 1.200 €

Garantia extra (teto legal: 2 meses) — 0–2.400 €

Honorários de agência (moradia habitual) — 0 € (paga o dono)

Entrada — 2.400–4.800 €

O artigo 17.2 da LAU ainda diz que, na moradia habitual, o dono **não pode cobrar mais de um mês** de aluguel adiantado. "Três meses na frente" além da fiança não é o padrão legal — some o que a lei pede e o que o anúncio exige, e recuse o que for só para "segurar" sem contrato.

Se a agência cobrar honorários **mesmo** em moradia habitual (contra a Lei 12/2023), a entrada sobe mais um mês. Esse valor **não** entra na conta legal acima: ou você recusa, ou, se pagar para não perder o piso, pede fatura com NIF e reclama no órgão de consumo. Cada pagamento precisa de recibo, para a conta que está **no contrato**, com o nome do titular igual ao do proprietário ou da agência.

Quem paga a agência

Não é um cardápio por região. Desde a Lei 12/2023 (direito à moradia), o artigo 20 da LAU diz que os gastos de **gestão imobiliária** e de **formalização do contrato** ficam **a cargo do arrendador**. O Ministério da Habitação confirma: em contrato de moradia habitual, o inquilino não paga essa comissão. A folha de Habitatge da Generalitat de Catalunya repete a mesma regra.

O que ainda cobra o inquilino, porque **não** é moradia habitual da LAU:

• Aluguel de **temporada** (estudos, obra, meses soltos)

• Quarto, "habitación", ou contrato rotulado de uso distinto

• Pacote disfarçado ("dossier", "pack inquilino", "reserva da visita") que na prática é a comissão

Se o anúncio de piso para viver o ano todo cobra um mês de agência, recuse ou denuncie no órgão de consumo da região. Não há tabela oficial de "10% em Barcelona e um mês em Madrid": o que a lei nacional fixa é **quem** paga, não um percentual.

Na prática o mercado **varia**. Temporada, quarto e "pack inquilino" ainda cobram o inquilino. Em cidade tensionada a agência às vezes ignora a lei e coloca a comissão em você "porque o dono não paga". A regra nacional não muda por bairro. Se pagar para não perder o piso, peça fatura com NIF e o conceito por escrito — e abra reclamação no consumo.

> **Atenção.** Contrato de "temporada" com você morando o ano todo é o jeito mais comum de cobrar honorários e fugir da prorrogação. Leia o título do contrato. Na moradia habitual, mesmo com prazo de 1 ano, a lei prorroga até **5 anos** se o dono for pessoa física e **7** se for empresa (art. 9 da LAU).

Se o anúncio pede transferência antes da visita

Pare. Visita é grátis. Reserva, quando existe no Idealista, entra **pela conta logada no site ou no app**, nunca por link no WhatsApp. A plataforma explica como detectar anúncio falso.

O roteiro clássico: o "dono" está em outro país, pede 200–400 € de sinal ou a fiança inteira "para não perder o imóvel", manda um PDF sem IBAN que bata com o nome do titular, e some. Há variação com Bizum (o Pix espanhol) e com "taxa de antecedentes". **Ninguém cobra para você visitar um aluguel.**

O que fazer, nesta ordem:

1. Recuse qualquer pagamento antes de ver o imóvel e o documento de quem aluga

2. Marque visita presencial. Só vídeo no WhatsApp = risco alto

3. Se o "dono" não aparece, peça a nota simple no Registro da Propriedade e confira o nome

4. Denuncie o anúncio no portal

5. Se já transferiu: pare, avise o banco, guarde IBAN e prints, registre denúncia na Polícia Nacional ou na Guardia Civil

Golpes que ainda pegam brasileiro

Não são teoria. O roteiro se repete.

Vídeo: Golpes de aluguel na Espanha: anúncio falso, dono fora do país e sinal antes da visita

1. **Sinal de 200–400 € para "reservar a visita".** O "dono" está viajando. Promete devolver se você não ficar. Depois some. **Ninguém cobra para visitar um aluguel.**

2. **Airbnb de um mês e "depois eu te passo o contrato".** Perfil de WhatsApp muda de foto semanas depois.

3. **Fiança + primeiro mês à distância**, sem ver o quarto. Há casos publicados (~700 €) em que o anúncio reapareceu com outro nome e o porteiro disse que a casa já estava ocupada. Idealista **não garante** o anunciante.

4. **Link falso de "reserva Idealista".** A plataforma avisa: o pagamento de reserva, quando existe, entra **pela conta logada no site**, nunca por link no WhatsApp. Veja como detectar anúncio falso e reporte o anúncio.

5. **Okupa se passando por dono** com papel falso. Você paga a entrada e, quando o titular verdadeiro aparece, perde o dinheiro. Peça a **nota simple** no Registro da Propriedade e confira se o nome do contrato é o do titular.

6. **Casa em execução hipotecária.** Documentos antigos, banco retoma, você sai sem a fiança.

7. **Aluguel sem contrato** "para evitar burocracia". Sem papel você **não empadrona** (cadastro na prefeitura) e pode ser despejado de um dia para o outro.

> **Não pode.** Não transfira sinal, "taxa de antecedentes" nem Bizum para número que não está no contrato. Não envie passaporte, NIE e extrato completo por WhatsApp a desconhecido.

Se o golpe já aconteceu: pare de pagar, avise o banco, guarde prints, áudios e o IBAN. Denuncie o anúncio no portal. Registre denúncia na Polícia Nacional (o formulário online só vale depois da assinatura presencial em **72 horas**) ou na Guardia Civil.

Na visita

Marque **visita presencial**. Vídeo de três minutos no WhatsApp não mostra umidade, cheiro de mofo nem o contador. Chegue no horário: em cidade grande a agência acumula visitas no mesmo bloco.

Leve passaporte (e o NIE, se já tiver) e comprovante de renda ou extrato. A lei não exige NIE para assinar; agência e seguro de fiança preferem. Não deixe o passaporte original com o agente "para fotocopiar depois".

Pergunte e anote:

• Valor líquido, condomínio (**gastos de comunidad**), imposto sobre o imóvel (IBI, parecido com o IPTU) e taxa de lixo — o que está **dentro** do anúncio e o que soma à parte

• Quem é o titular atual da luz, da água e do gás, e se há dívida no ponto

• Quem contrata internet e em quanto tempo instala

• Duração, reajuste (índice) e regras de saída

• Referência cadastral do imóvel (cai no contrato e, em Madrid, no cadastro na prefeitura)

• Se o dono autoriza o **empadronamiento** por escrito — sem isso o imóvel é inútil para trâmites

• Prazo para assinar se você disser sim. 24–48 h é comum. “Hoje à noite ou perde” é pressão

Fotografe umidade, rachadura, eletrodoméstico e contador no dia da visita. Sem foto datada, a devolução da fiança vira discussão. Se o piso for o certo, peça o rascunho do contrato **antes** de transferir a entrada. Leia em casa. Não assine na mesa da visita com o próximo candidato na porta.

Contrato, cláusula de empadronamiento e inventário

Exija contrato por escrito e recibo de cada euro, **para a conta (IBAN) que está no contrato**, com o nome do titular igual ao do proprietário ou da agência. Nunca assine página em branco nem “anexo depois”.

No contrato precisa estar:

• Nome, NIF/NIE ou passaporte de **quem aluga** e de **quem mora** (todas as pessoas que vão se cadastrar na prefeitura)

• Endereço completo com código postal e, se possível, referência cadastral

• Prazo (moradia habitual: em geral **5 anos** se o dono for pessoa física, **7** se for empresa)

• Aluguel, data de pagamento e conta (IBAN)

• Fiança de 1 mês e **onde** será depositada (órgão da região ou, na Andaluzia a partir de 24/01/2026, recibo do dono)

• Reajuste (índice; o Ministério aponta o IRAV nos contratos de moradia) e regras de saída

• **Autorização expressa de empadronamiento** no endereço do contrato

• Inventário anexado, assinado no dia das chaves

A cláusula de cadastro não é favor. Escreva, em espanhol, algo do tipo: o arrendador autoriza o arrendatário a **empadronarse** na moradia objeto do contrato. Recuse a frase que **proíbe** o cadastro ou que só deixa cadastrar o titular “se a prefeitura pedir”. Em Madrid, o Ayuntamiento pede contrato em

vigor de **no mínimo seis meses**, assinado por todos os que figuram nele; se você não está no contrato, precisa de autorização de quem tem o uso da casa, com documento de identidade. O passo a passo do cadastro — e o vídeo — está em primeiros 30 dias. Lista para o dia: checklist de empadronamiento.

> **Dica.** Se o dono "deixa cadastrar depois", não assine. Sem empadronamiento emperram TIE (Tarjeta de Identidad de Extranjero, o cartão de residência), posto de saúde e boa parte dos bancos. Trate a cláusula como condição da visita.

O **inventário** (anexo de **inventario y estado de conservación**) é a lista do que está no imóvel e de como está. Sem ele, qualquer risco na parede vira desconto na fiança. No dia das chaves:

• Liste móvel, eletrodoméstico, lâmpada, cortina e número de chaves

• Anote os números dos contadores de luz, água e gás

• Tire foto de cada cômodo, de umidade e de avaria **com data visível**

• As duas partes assinam **todas** as páginas; cada um fica com uma cópia

• Não aceite "assinamos o anexo na semana que vem"

• Mande as fotos para o **seu** e-mail no mesmo dia (fica a data no servidor). WhatsApp some

Se o dono recusar inventário escrito, escreva você a lista, assine e peça a assinatura dele — ou recuse as chaves. O checklist de aluguel é a lista para riscar no celular ou no PDF.

No dia das chaves

Ordem do dia, nesta sequência:

1. Conferir a identidade de quem entrega as chaves com o nome que está no contrato
2. Percorrer o inventário cômodo a cômodo, com as fotos da visita na mão
3. Fotografar os contadores com os números visíveis
4. Testar água quente, fogão, aquecimento e janelas
5. Contar as chaves (porta, portaria, caixa de correio, tranca extra) e anotar no anexo
6. Assinar **todas** as páginas do inventário e levar a sua via
7. Só então transferir o que ainda faltar, com recibo para o IBAN do contrato

Não aceite "amanhã eu te mando o justificante da fiança". Sem o número de registro no órgão da região (ou o recibo escrito do dono, na Andaluzia a partir de 24/01/2026), a devolução vira briga. Guarde contrato, recibos e o justificante em arquivo com a data no nome: 2026-09-contrato-calle-x.pdf.

Luz, gás, água e internet no seu nome

O contrato precisa dizer **quem** contrata cada fornecimento. Sem titular, o cadastro na prefeitura e o depósito da fiança complicam. Se o ponto continuar no nome do inquilino anterior e você só "assumir" a fatura, a dívida dele pode aparecer na sua conta.

Luz e gás. Cada ponto tem um código **CUPS** (Código Universal del Punto de Suministro): começa por ES e tem 20–22 caracteres. Está na fatura antiga. Peça essa fatura no dia das chaves. O trâmite é com a **comercializadora** (quem emite a fatura), não com a empresa da rede.

Peça **cambio de titularidad sin subrogación** — mudança de titular **sem** herdar dívida nem a tarifa antiga. Leve passaporte ou NIE, contrato de aluguel, CUPS ou endereço completo e IBAN. O comparador oficial de ofertas é o da CNMC. Trocar de companhia é gratuito; o prazo que as comercializadoras e a própria CNMC repetem para mudar de empresa é de até **21 dias naturais**. O fornecimento não deve cair no meio da troca.

Não pague "gestor de alta" no WhatsApp. Alta de ponto **cortado** é outro trâmite (pode ter taxa de religação). Mudança de titular de ponto **ativo** costuma ser gratuita.

Água. É da empresa **municipal** da sua cidade (em Madrid, Canal de Isabel II; em Barcelona, a concessionária local). Mesma lógica: última fatura, contrato, identidade, IBAN. Não há comparador nacional.

Internet. Fibra pede endereço, identidade e IBAN. A instalação leva dias ou semanas — não conte com Wi-Fi no dia das chaves. O chip do celular segura a primeira semana; o passo está em chip e transporte.

Débito em conta de não residente às vezes é recusado. Se a companhia travar, use a conta estável do checklist de conta.

Depois de assinar

Atualize o empadronamiento e o banco para o endereço novo. Sem o comprovante do cadastro, a TIE e o posto de saúde emperram. Sem a cláusula no pacote, o imóvel não destrava o resto. Não copie aqui o tutorial da prefeitura: ele está em primeiros 30 dias.

As fichas oficiais e os links .gob.es estão na versão online deste guia.