

Fique por Dentro

Invista corretamente em aluguel

Os baixos níveis de rentabilidade das aplicações financeiras, e a estabilidade da moeda vêm gradativamente atraindo investidores para locação. O fato era previsível. O que surpreende é o tipo de produto escolhido pelos investidores, os conjuntos comerciais e em menor escala os flats.

A lei do inquilinato marcou profundamente a memória do público, e mesmo agora com o direito da retomada assegurado pela denúncia vazia, os aplicadores tendem a investir de forma completamente equivocada.

Ninguém desconhece a intensa demanda por imóveis residenciais, mormente nas faixas mais populares. O desequilíbrio entre oferta e procura é tão grande que há muito estes imóveis ultrapassaram a barreira de 1% sobre o valor da venda, chegando em alguns casos a atingir o dobro.

Enquanto isso, os imóveis comerciais são oferecidos a preços estratosféricos, que irão competir em um mercado superofertado superior à demanda.

Ocorre que hoje, a desocupação de um imóvel residencial com um contrato celebrado por 30 meses é muito mais fácil que a de um imóvel comercial.

O inquilino geralmente não tem poses nem interesse em contratar amparo jurídico para proteger por alguns meses a desocupação inevitável. Prefere sair.

O inquilino comercial que geralmente investiu em reformas, impressos, equipamentos, linhas telefônicas, etc, tem todo o interesse em prorrogar o que puder o contrato.

Também os flats com alto custo de condomínio têm um mercado consumidor de elite, e não há tantos filhos de fazendeiros, desquitados e solteirões dispostos a pagar aluguéis altos.

Assim, o investidor que pretende adquirir imóveis para renda deve optar por imóveis residenciais de pequeno porte, onde terá intensa demanda, ótima rentabilidade e menos problemas.

E o reajuste é o mesmo, tanto para imóveis comerciais como para residenciais.

Roberto Capuano — Presidente
do CRECI — SP (Conselho
Regional dos Corretores de Imóveis)