

O ESTADO DE S. PAULO

"IMÓVEIS I"
SÃO PAULO - SP
18.04.99

O que interessa a quem vai alugar um imóvel

Com a oferta para locação maior que a procura, proprietários têm de cuidar do estado do bem e acertar no preço

ANA CLÁUDIA CRUZ

O proprietário de imóvel residencial na cidade de São Paulo está encontrando dificuldades para alugar sua unidade. Pesquisa realizada pela Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (Aabic) mostra que, em março, havia 20,6 mil casas e apartamentos disponíveis para locação.

Esse número representa o maior volume de ofertas desde o início do Plano Real, em julho de 1994, quando havia 2,4 mil unidades prontas para serem alugadas na capital.

A maior parte das unidades, segundo o presidente da Aabic, José Roberto Graiche, não está bem conservada: "A idade média dos imóveis é de 20 anos e, como durante muito tempo a inflação alta corroía o valor do aluguel, não sobravam recursos para o proprietário fazer a manutenção adequada".

Ao mesmo tempo, a oferta de imóveis re-

sidenciais para a locação cresceu. As razões desse aumento de interesse por ter um bem alugado são muitas: a estabilidade econômica mantém o valor do aluguel estável; a legislação que regula o setor não tem sido alterada constantemente, como ocorria no passado; e a crise nos mercados financeiros atraiu o investidor para as aplicações imobiliárias.

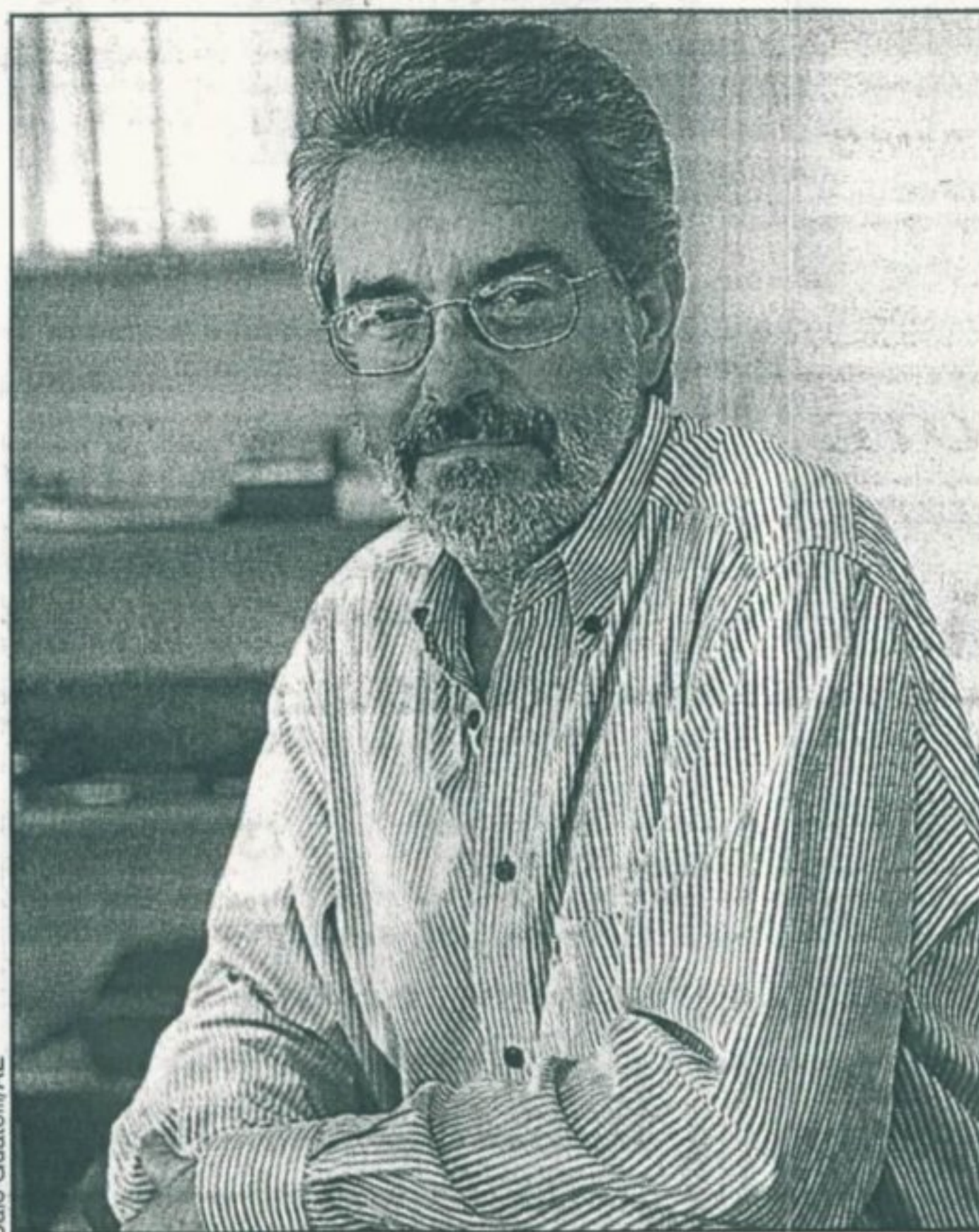
Tudo isso ocorreu justamente num momento em que o medo do desemprego fez a procura encolher. Dados da Aabic mostram que a velocidade média para alugar uma casa ou apartamento, que até o Plano Real era de uma semana, agora passou para 90 dias.

O resultado é que o locador que quiser vencer a concorrência terá de investir na conservação do imóvel. Mandar pintar e promover pequenos reparos é necessário.

"Quando a casa ou apartamento não está em boas condições, o candidato a inquilino nem quer negociar", diz o engenheiro civil Paulo Roberto Giansesi, que é proprietário de alguns

imóveis para locação.

Ele explica que alguns dos itens que mais chamam a atenção dos locatários são bons armários, pintura e sistema



Caio Guatelli/AE

Engenheiro Paulo Roberto Giansesi, que tem unidades residenciais e comerciais alugadas: candidatos a inquilinos prestam atenção em itens como armários, pintura do imóvel e sistema de segurança, no caso de condomínios

percebem e rejeitam a unidade", afirma Giansesi, explicando que faz questão de entregar seus imóveis com pintura nova e exige que o inquilino mande pintar antes de devolver.

de segurança, no caso de edifícios. "Quando há problemas de vazamento, infiltração e cupim, os candidatos logo

Valores - Ter o preço bem ajustado à

realidade do mercado também é um recurso para que o imóvel não fique muito tempo vazio.

Para não errar no valor pedido, o proprietário deve recorrer a um corretor (imobiliária) de confiança, ou indicado por alguém que já tenha utilizado seus serviços, para fazer uma avaliação. É importante escolher um profissional ou uma empresa que tenha experiência na região.

"Se o locador pedir avaliação a mais de uma empresa, não deverá se iludir com a mais alta, porque nem sempre é a de mercado, podendo prejudicar o fechamento do negócio", alerta presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP), Roberto Capuano.

Dicas - Outro cuidado que o proprietário deve tomar antes de colocar seu imóvel no mercado de locação é, depois de feita a avaliação, elaborar um pequeno contrato de prestação de serviço com a administradora, que defina direitos e deveres das duas partes.

"O ideal é entregar a uma só empresa, pois o excesso de placas dá a impressão de que o imóvel está com dificuldades para ser alugado", afirma Graiche, da Aabic.

Para enviar sugestões à redação do Imóveis via e-mail: imoveis@estado.com.br