INVESTIMENTO

Imóvel para aluguel: escolha certo

Não basta ter recursos para comprar a unidade, saiba o que observar antes de fechar negócio

PAULA GAMA
plidoino@redegazeta.com.br

Comprar um imóvel para alugar é uma alternativa vantajosa de investimento, mas é importante conhecer o mercado antes de fechar negócio. A localização e a tipologia da unidade, por exemplo, podem influenciar no tempo de espera para alugá-la.

O investimento em um imóvel tem duas formas de ganho: o retorno em aluguel e a valorização do patrimônio. "Muitas pessoas compram uma unidade financiada pensando em pagar as parcelas com o dinheiro do aluguel. Não é um pensamento errado, mas é preciso planejar como a conta será paga caso o imóvel fique desalugado", analisa o economista Mário Vasconcelos.

Não é possível prever em quanto tempo o bem será escolhido por um inquilino, mas existem unidades com mais liquidez do que outras. "Apartamentos menores, de um ou dois quartos, são mais fáceis de alugar. Além disso, é importante verificar se a região é interessante para moradia, se possui serviços e fácil acesso", orienta o profissional.

DIVULGAÇÃO

Pesquise o valor do aluguel na região. Deve ser equivalente a 0,4% do valor total do imóvel

PARA ACERTAR

- Imóveis de um e dois quartos alugam mais rápido
- Tenha uma reserva para manutenções e para o período que o imóvel ficar desocupado, pois terá de pagar condomínio, água, energia e financiamento
- Exija fiador ou outra modalidade equivalente
- Pesquise o aluguel na região. Retorno equivale a 0,4% do valor do imóvel
- O dono paga por taxas extras de condomínio

O diretor da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES) Augusto César Andreão recomenda que o comprador pesquise os preços dos aluguéis na região. "O valor de um aluguel considerado vantajoso representa, em média, 0,4% do custo da unidade residencial. No caso de comerciais, a taxa oscila muito, porque estas unidades dependem mais do momento econômico do país".

MANUTENÇÃO

Ao ser tornar locador de um imóvel é preciso assumir algumas responsabilidades. Se houver alguma necessidade manutenção, como consertar um vazamento, o proprietário deverá resolver o problema. Por isso, é sempre importante ter uma reserva financeira para este fim.

"Primeiro, será apurado se o problema é realmente da unidade ou se foi ocasionado por um vício de construção, mau uso do inquilino ou por outras unidades e área comum do condomínio. Se for comprovado que é do imóvel, o proprietário terá que arcar a manutenção", explica Augusto.

Também é necessário se resguardar para casos de inadimplência. "Alugar por meio de uma imobiliária é mais simples, porque a empresa faz uma análise do locatário e não fecha negócios informais. Mas em todos os casos, é importante a figura do fiador ou alternativa que o substitua", alerta.

DIREITOS E DEVERES

Conheça as regras sobre cigarro em condomínio

Apesar de ter legislação específica, muitos desconhecem os limites do fumo no prédio

Cigarro é a razão de diversos problemas entre vizinhos. Muitas vezes, o problema é causado pela falta de conhecimento sobre a legislação e regras envolvendo o fumo dentro do condomínio.

Sobre áreas comuns a lei é muito clara: é proibido fumar em locais fechados e parcialmente fechados em qualquer um de seus lados por uma parede, divisória, teto ou toldo. Isso também vale para espaços comuns de condomínios. Os estabelecimentos são fiscalizados, podem receber advertência e multas de até R$ 1,5 milhão por descumprimento das normas sanitárias.

DIVULGAÇÃO/ PIXABAY.COM

É proibido fumar em locais parcialmente fechados, como áreas comuns de prédios

"Nestas áreas não há nem o que discutir. Não pode fumar na piscina, na churrasqueira, no salão de festas, na portaria e em nenhuma outra área do prédio que não seja a unidade privativa", afirma o diretor da Cecad Administração Condominial, Claudionor Brandão.

O problema é quando o fumante decide utilizar a varanda do seu apartamento. Para o presidente do Sindicato Patronal de Condomínios e empresas de Administração de Condomínios (Sipces), Cyro Bach Monteiro, é preciso bom senso nessa hora.

"Não há muito o que fazer porque a pessoa está dentro da sua unidade. A atitude que os condomínios devem tomar é explicar, amigavelmente, que a fumaça do cigarro pode atrapalhar outras pessoas. Além de fazer campanhas antifumo".

Porém, para Claudionor, ao incomodar os vizinhos, o morador está cometendo uma infração passível de multa.

"Causar incômodos a outros moradores é uma infração às normas de condomínio. Deixar que a fumaça e as guimbas de cigarro incomodem os vizinhos é o mesmo que ligar o som alto fora de hora. Se incomoda, não pode. A pessoa será notificada e, se insistir, multada". (Paula Gama)

ENTENDA

O QUE DIZ A LEI
- É proibido fumar em locais fechados e semifechados, com uma parede, teto ou toldo. A regra vale para áreas de lazer de condomínios

PROPRIEDADE
- É permitido fumar em propriedades privadas que não são abertas ao público

REGRA DE CONDOMÍNIO
- Apesar da norma acima, a convenção condominial diz que os vizinhos não podem incomodar os outros. Por isso, fumar na varanda pode gerar multa

BOM SENSO
- A cordialidade pode ajudar em qualquer situação, então, vale conversar com o vizinho fumante antes de recorrer ao síndico