Rentabilidade do aluguel de imóveis já mobiliados se equipara a dos comerciais

Executivos, estudantes ou recém-separados aquecem este setor do mercado imobiliário

Celina Aquino - Estado de Minas

Publicação: 04/07/2013 12:52 Atualização: 04/07/2013 12:58

O empresário Fernando Joviano se mudou para uma casa temporária e considera a vantagem de não precisar comprar os móveis

Belo Horizonte não é uma cidade litorânea, mas também oferece imóveis para aluguel de temporada. Em geral, os interessados são executivos que vêm trabalhar na capital mineira e não querem se hospedar em hotel. Para facilitar a estada temporária, eles preferem morar em apartamentos com mobília, onde encontram desde cama e eletrodomésticos até louças. Como a oferta ainda é pequena, as imobiliárias se desdobram para atender uma demanda crescente.

"O cliente vem só com a mala, como se fosse para um hotel, mas busca o conforto de moradia, com sala de televisão, cozinha e interação com a vizinhança. Ele se sente em casa nesse tipo de imóvel", observa o vice-presidente da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi-MG), Fernando Júnior. O especialista acrescenta que, num primeiro momento sozinhos, os executivos preferem se mudar para uma alternativa provisória até que possam se estabelecer na cidade e ir em busca de outra opção. Por isso, os imóveis mobiliados costumam ser menores, com um ou dois quartos. Poucos atendem uma família inteira.

Além dos executivos, estudantes, pessoas que chegam na cidade para tratamento de saúde, atletas e recém-separados aquecem o mercado de imóveis com mobília.

Apesar de ter um imóvel próprio, o empresário Fernando Joviano de Abreu Assis, de 28 anos, mora em um mobiliado. De volta a Belo Horizonte, depois de uma temporada no interior, ele preferiu não quebrar o contrato com seu inquilino e se mudou para uma unidade de dois quartos no Bairro Serra, Região Centro-Sul. "É uma praticidade tratar com a imobiliária hoje e amanhã já estar dentro do imóvel, usando tudo que ele oferece." O empresário enxerga outra vantagem: não precisa comprar os móveis, que talvez não caberiam em seu apartamento e teriam que ser vendidos na mudança.

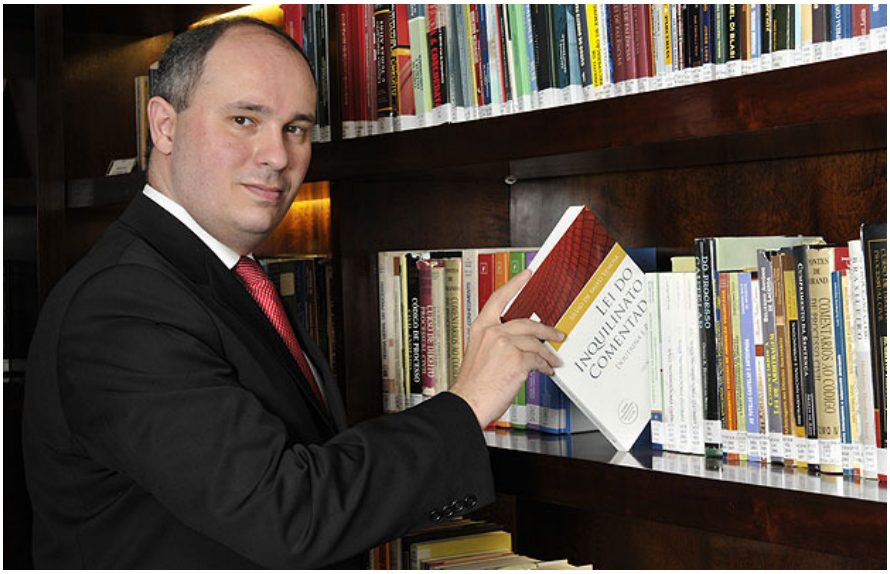
O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-Minas), Paulo Tavares, aponta que o número de unidades mobiliadas ainda é pequeno. Entre mais de dois mil imóveis ofertados por ele na Imobiliária Sótão, apenas um no Bairro Carmo-Sion se encaixa no perfil. O proprietário foi estudar na Europa, deixando o apartamento para alugar com todos os itens. "A partir do momento em que Belo Horizonte se consolidar como capital de eventos, não tenho dúvida de que a área de imóvel mobiliado vai alavancar."

Nesse segmento, o preço da unidade é influenciado por localização sim, mas pesa na avaliação a quantidade de itens e o estado de conservação. Normalmente, além dos utensílios básicos, o proprietário acrescenta adornos. Com isso, o aluguel fica de 20% a 30% mais caro, podendo alcançar o dobro, se for de luxo, destaca o vice-presidente comercial da Morus Corporate e Associados (MCA), Lucas Reis. Por outro lado, o inquilino não precisa dispor da quantia para adquirir móveis. "O bom gosto chama a atenção e influencia no preço, mas o cliente quer um apartamento bem cuidado e confortável."

Há investidores interessados nesse mercado, mas o vice-presidente da CMI/Secovi-MG informa que isso é menos comum. "É um bom negócio, mas o cliente precisa saber que vai ter rotatividade na locação e a renda não vai ser continuada. Ele deve se planejar para os períodos em que o imóvel ficar vago", observa Fernando Júnior. Para quem estiver disposto a arriscar, o sócio da MCA esclarece que a rentabilidade pode se igualar à de um imóvel comercial, em média de 0,7%, pois agrega-se valor a um espaço menor.

Tudo no papel

Apesar de não haver regra especial para locação de imóveis mobiliados, é importante que proprietário e inquilino façam um contrato prevendo todas as situações que possam ocorrer



O advogado Marcello Augusto Lima Vieira de Mello explica que o contrato de locação depende do que as partes convencionarem

O combinado não sai caro. Com essa frase, o advogado especializado em direito imobiliário Marcello Augusto Lima Vieira de Mello, sócio do escritório Guimarães & Vieira de Mello Advogados, resume como deve ser o contrato de aluguel de um imóvel com mobília. É importante incluir no documento solução para qualquer impasse possível de ocorrer. "Tanto o locatário quanto o locador precisam entender que estão assumindo um tipo de negócio diferente. Não existe regra especial para esse tipo de locação, então o contrato depende do que as partes convencionarem", esclarece. Para não ter dor de cabeça no futuro, a recomendação é não deixar para resolver o problema depois que ele surgir.

O dono pode buscar a televisão que deixou no imóvel? Inclua essa cláusula no contrato. Vieira de Mello informa que o inquilino também pode abrir mão de algum item, como uma cristaleira, por considerar que não vai cuidar da maneira adequada. "Você ainda pode convencionar com o dono do imóvel que só terá o dever de manter os eletrodomésticos, mas não será obrigado a entregá-los nas mesmas condições. Depois de um contrato de três anos, por exemplo, eles não vão estar do mesmo jeito, pois o uso natural já desgasta", pontua. Outra sugestão é tirar do contrato móveis de área externa, que ficam sujeitos ao tempo. O locatário pode até propor comprar a mobília do apartamento.

No documento, é essencial definir de quem é a obrigação de trocar alguma peça se houver defeito. Em caso de dano, deve-se deixar claro se o inquilino vai repor ou solicitar o conserto ao dono. Além disso, ambas as partes precisam decidir se um item estragado vai ser reposto em dinheiro ou com a compra de outro equivalente. Isso dá segurança para os dois envolvidos, que não correm o risco de assumir indevidamente um prejuízo.

VISTORIA

Para a diretora da Céu-Lar Netimóveis, Adriana Magalhães, a vistoria é a chave do sucesso do aluguel de imóvel mobiliado. "O laudo não vai descrever apenas parede, instalação hidráulica ou piso, mas os detalhes de cada item do imóvel. Para não haver desgaste, é preciso ter o cuidado de fazer um laudo extremamente criterioso", informa. Adriana entende que o relatório não pode deixar brechas para questionamento, o que pode gerar problemas no futuro.

De acordo com o sócio do escritório Guimarães & Vieira de Mello Advogados, o dono precisa ficar atento à lista dos itens do apartamento, que deve incluir marca e estado de conservação. Pode-se até anexar fotos ao contrato. "Assim, quando assinar o documento, o dono vai ter a certeza de receberá tudo de volta. Se descreveu quatro copos de cristal, no fim do contrato poderá cobrá-los", diz. Vieira de Mello também orienta o proprietário a pedir ao inquilino que comunique o dano antes de fazer a reposição. Com isso, no momento da vistoria, ele dará atenção especial ao novo item.

Sem improvisar

Para quem vai morar em um imóvel mobiliado por mais de 90 dias, o advogado Marcello Augusto orienta a fazer um contrato de locação normal, com cláusulas específicas, e não improvisar um contrato de aluguel por temporada. Isso porque o documento não dá as garantias necessárias para o locador nem para o locatário.