Saiba como se prevenir e não cair em ciladas ao alugar imóvel para as férias

Aluguel de imóveis na praia para temporada deve ser cercado de cuidados para evitar surpresas desagradáveis. Confira as orientações de especialistas

Celina Aquino - Estado de Minas

Publicação: 07/12/2013 07:00 Atualização: 06/12/2013 14:42

Está aberta a temporada de aluguel de imóveis para o verão. Faltam poucos dias para o início das férias e muitos mineiros buscam o descanso com a família de frente para o mar. Quem não quer correr o risco de cair em uma cilada deve seguir as orientações de especialistas ouvidos pelo Lugar Certo. Saber com quem está negociando, ter em mãos o contrato assinado e realizar vistoria são algumas das dicas para evitar surpresas desagradáveis na viagem.

Como explica o advogado especializado em direito imobiliário Roberto Cardoso, há diferenças entre o contrato de aluguel para temporada e o de moradia. A principal é o prazo, que não pode ser superior a 90 dias. Além disso, a Lei do Inquilinato prevê que a taxa seja paga no mês seguinte ao uso, mas o sócio do escritório Alvim, Cardoso & Tavares Sociedade de Advogados informa que o proprietário do imóvel alugado para temporada tem a possibilidade de pedir o dinheiro antecipado. O mais usado, no entanto, é o pagamento de metade do valor no ato da reserva e o restante ao fim do contrato. "É comum exigir cheque caução. Você garante que vai entregar o imóvel em conformidade. Se não tiver problema, recebe-o de volta", esclarece.

A internet facilita a busca pela casa nas férias, mas pode se tornar vilã caso o locatário não fique atento. Cardoso lembra que é preciso fechar negócio por meio de um site confiável, levar uma cópia da tela onde está a descrição do imóvel, arquivar os e-mails trocados e conferir se a unidade ofertada realmente existe no endereço informado. "O ideal é conhecer o imóvel, mas, como isso na prática é quase impossível, que a pessoa tenha referência de alguém que já o tenha alugado." Quando não der para visitar o apartamento, peça o maior número possível de fotografias e guarde-as.

O auxiliar administrativo Filipe Guimarães de Melo Moura, de 28 anos, levou um susto ao encontrar a casa alugada pela internet cheia de hóspedes. O dono havia alugado o imóvel em Guarapari para outra família na mesma data. "Cancelamos o cheque na hora e tivemos que procurar um hotel. Pagamos um valor a mais que o do aluguel e ficamos só quatro dias, em vez de sete", conta. Acostumado a passar as férias de janeiro em praias do Rio de Janeiro ou Espírito Santo, Filipe aprendeu a lição: agora, só aluga imóvel de conhecidos, pede indicação para eles ou procura uma imobiliária.

De acordo com o superintendente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-MG), Ricardo Mendes, é importante para o locatário se certificar de que negocia com o dono do imóvel ou alguém autorizado. "O mais comum é ver pessoas que anunciam sem permissão do proprietário e fecham o contrato com três famílias diferentes. O dinheiro acaba perdido", alerta. Mendes orienta pedir ao dono para enviar uma cópia da certidão de registro do imóvel e fazer o depósito do pagamento diretamente para ele. Caso haja um corretor envolvido, ele deve enviar por escrito a autorização para intermediar o aluguel e receber o dinheiro.

Mesmo que a negociação seja informal, o advogado Roberto Cardoso sugere exigir sempre um contrato para ter mais segurança. O locatário pode solicitar duas cópias assinadas por e-mail e mandar uma de volta escaneada. "É importante ter documentos que mostram quais condições foram negociadas, mas isso não quer dizer que quem não assinou o contrato não vai ter garantias. Os e-mails servem como prova."

CONFERÊNCIA

Não assine contrato nem faça depósito sem ter em mãos uma descrição detalhada do imóvel. É essa a dica do vice-presidente da Câmara do Mercado Imobiliário (CMI/Secovi-MG), Fernando Júnior, que também orienta pedir uma relação de tudo o que compõe o imóvel, o que será oferecido, entre utensílios de cozinha e roupa de cama, e o estado de conservação. "No dia em que chegar, o locatário tem que fazer a conferência, porque o proprietário vai exigir o imóvel com tudo o que está na lista", destaca. Qualquer problema detectado deve ser comunicado imediatamente. Nesse caso, encaminhe uma foto por e-mail para ter a reclamação registrada e solicite a presença do responsável.

Caso o imóvel não esteja de acordo com a descrição informada durante a negociação, o locatário pode rescindir o contrato e pedir o dinheiro de volta.

O auxiliar administrativo Filipe Guimarães agora só aluga de conhecidos ou com a ajuda de imobiliária