

Mais tecnologia

## Apps e imóvel por assinatura: aluguel ganha destaque com novos formatos

Empresas investem na melhor experiência para inquilinos e em mais liquidez para proprietários, trazendo uma nova configuração para o setor

Publicado em 1 de setembro de 2022 às 15:20

3 min de leitura



A tecnologia tem sido uma das grandes aliadas para promover uma experiência satisfatória a inquilinos e possibilidades de rentabilidade. **(Shutterstock)**

Karine Nobre  
kno@mil4assessoria.com.br

O mercado de **aluguel** tem passado por mudanças importantes, que têm dado uma nova configuração, tanto no processo de locar quanto de deixar disponível um imóvel para locação. A tecnologia tem sido uma das grandes aliadas para promover uma experiência satisfatória a inquilinos e possibilidades de rentabilidade maior aos proprietários.

Isso vem influenciando também a formação de novos empreendimentos voltados para essa função de locação, conforme explica o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 1ª Região (Criciúma-ES) Avelino Capaci Dalajacina. "No mercado de locações a tecnologia é que traz uma evolução na constituição de empreendimentos, com novos conceitos para os investidores que desejam disponibilizar seus imóveis para hospedagens diárias", destaca.

Um exemplo disso é o aplicativo **Housi**, empresa nacional que trabalha com assinatura de imóvel. Nessa modalidade, todo o processo é feito de forma digital, onde a empresa cuida de todos os trâmites relacionados à locação da unidade, inclusive, manutenção e a oferta de serviços extras para os locatários. Segundo dados da empresa, a rentabilidade de um **imóvel** alugado dessa forma fica em torno de 40% acima da locação tradicional.

Esse nicho tem atraído outros players para o mercado, inclusive de procedência **capibabá**, a exemplo do **Pire**, serviço de locação que trabalha com aluguel por temporadas mais curtas. A empresa trabalha desde o auxílio para mobilar o imóvel da forma correta, até gestão de anúncios e pequenos reparos, conta o fundador do Pire, Diego Oliveira.

"A gente notou que as pessoas tinham dificuldade em fazer o anúncio, tirar boas fotos e escrever um texto atraente, e ainda há a preocupação em fazer a gestão de limpeza e manutenção no aluguel tradicional, que fica a cargo do proprietário. Decidimos, então, profissionalizar isso e começamos nos empreendimentos da Construtora De Castro, só que isso foi se ampliando até chegarmos a Pire, que vem de Propriedade Imobiliária como Renda Extra", conta.



Aplicativos de locação contribuem para a rentabilidade do aluguel, já que trabalham com robôs para precificação diária. **(Freepress)**

Assim como outros aplicativos, a Pire também trabalha com robôs para precificação diária, melhorando a rentabilidade do aluguel (já que, por ser de curta temporada, fica sujeito às variações da época do ano e até mesmo dos dias da semana).

"Enquanto no aluguel tradicional, o valor é fixo o ano inteiro, no nosso caso, ele aumenta na alta temporada e há pouca inadimplência, porque o inquilino paga antes. E se o proprietário preferir, pode fechar a agenda para os dias em que deseja utilizar o imóvel, principalmente quem mora fora do Estado", esclarece.

Atualmente, a empresa tem dois planos, em que cobra 15% ou 20% por locação, com serviços como gestão de limpeza, lavanderia, manutenção e até a energia do ar-condicionado. "Estamos tendo muitas solicitações de novos clientes, tanto que já estamos pensando em transformar em uma startup o negócio", revela.

### MAIS MUDANÇAS

Mas não é só no campo digital que o aluguel tem se destacado. Segundo o vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Gilmar Pereira Custódio, algumas novidades também chegaram para dinamizar o mercado e melhorar a experiência para ambos os lados.

“Uma das principais mudanças no aluguel é a nova modalidade de garantia, que elimina a necessidade de um fiador, que pode ser por meio de título de capitalização, seguro de locação e a já conhecida caução. E também temos a redução do prazo de execução de retomada de imóvel por meio de ordem de despejo.”

Gilmar Pereira Custódio - Vice-presidente da Ademi-ES

"Ainda não existe livar para imóveis comerciais, mas é um nicho que precisa ter seu índice também. E, falando nisso, há uma modalidade de **aluguel** em imóveis comerciais chamada de 'built to suit', que é um contrato de locação a longo prazo, onde o proprietário realiza a obra de acordo com as necessidades do cliente", aponta.

Nesse quesito, ele ainda destaca o surgimento de galpões logísticos, onde são locados os espaços para as empresas "sob a gestão de um locador com a estrutura de gestão".