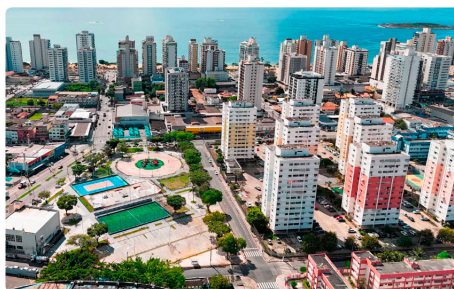


DESTAQUES

Conheça os prós e contras de aluguel anual e de temporada

5 de fevereiro de 2024



Seja anual ou de temporada, aluguel é um bom negócio. Foto: Fabrício Lima

De um lado, a estabilidade, do outro o rendimento superior. Saiba qual modelo mais se encaixa ao seu padrão.

Por Gustavo Costa

Quem possui imóveis para alugar tem, atualmente, opções interessantes de modelo para trabalhar, e faturar. Do tradicional aluguel anual, ao modelo de temporada, que ganhou ainda mais força pelo retorno com diárias de ferramentas como Airbnb ou Booking.com, o mercado imobiliário se tornou cada vez mais convidativo.

No tradicional, temos a previsibilidade. O dono do imóvel pode se planejar para um ano ou mais, de acordo com o contrato firmado com o inquilino. Com essa estabilidade ele pode pensar no que fazer com o dinheiro a médio ou longo prazo, ficando também liberado da preocupação com gastos como financiamento (caso não seja quitado ainda), condomínio, energia, água, condomínio. É muito utilizado em bairros próximos a regiões de forte presença comercial.

Já o aluguel de temporada, que é mais visto em localizações com grande potencial turístico, tem como principal características a versatilidade e a lucratividade acima da média. Principalmente nos últimos anos, com a grande oferta de sites especializados, a chance de um imóvel localizado na praia ou montanha fazer dinheiro é muito grande. "A principal característica é a flexibilidade. O proprietário mantém total controle sobre o local, podendo inspecioná-lo sempre que achar necessário. Além disso, pode utilizá-lo para uso próprio e até mesmo vendê-lo sem maiores problemas entre uma reserva e outra", falou Flávio Dantas, vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES).

Ele lembra que a lucratividade deste modelo também pode ser muito alta, mas demanda mais trabalho. "Como as despesas do imóvel são pagas pelo proprietário, é necessário gerar um nível alto de renda para atingir uma lucratividade boa. Os aluguéis por temporada estão em alta em todo o País. E a tendência é que continue assim por muito tempo. Porém, todo o cuidado é pouco! Existem plataformas extremamente responsáveis, como o Airbnb, Booking, Kayak, Tripadvisor, dentre outros. O ideal é que o proprietário leia muito bem os contratos de prestação de serviços dos referidos portais, onde estarão inseridas as garantias locatícias, seguros, localização em tempo real, etc", pontuou.

Tijolo ainda é um investimento seguro e rentável

Para Dantas, a despeito de aplicações como Fundos Imobiliários pipocando de todos os lados em corretoras e bancos, muita gente não abre mão do imóvel físico para investir e fazer dinheiro. "Lembrando que o imóvel 'físico' para o cidadão investir, trata-se de um excelente negócio.

Mesmo que seja utilizado apenas para fins de locação por temporada ou mesmo por anual. Os imóveis estão em alta e o proprietário estará garantido por contratos que garantirão o retorno de seu imóvel em iguais condições de uso, além da correção anual que estes imóveis estarão tendo durante o período de locação", enfatizou.

Quem investiu em ambos, não tem do que reclamar. É o caso da engenheira Fabiana Rodrigues que tem imóveis em Serra alugados tradicional e um apartamento em Guarapari, focado em temporada. "Na Serra, tanto a casa em condomínio fechado quanto o apartamento estão localizados em bairros de grande movimentação comercial, por isso nunca ficaram sem inquilinos. Faço uma boa entrevista, peço caução de garantia e alugo. Nunca tive problemas e assim os imóveis se pagam. Já o de Guarapari, alugo por diária, tem um rendimento grande. Um feriado de quatro dias, por exemplo, pode render R\$ 3 mil. Ele está em vários sites e em redes sociais. Dá trabalho, mandar fazer limpeza, ir e voltar de Vitória para pegar e entregar a chave. Mas compensa bastante", falou.

Aluguel anual pode ser a melhor escolha para o seu imóvel se:

- Seu imóvel está localizado perto de comércio, shoppings, escolas, faculdades;
- Você tem pouco tempo para ficar fazendo manutenção e limpeza;
- Você prefere ter estabilidade, com um valor menor mensal, mas constante e suficiente para pagar todas as despesas do imóvel;
- Você não quer lidar com tantos inquilinos diferentes em curtos períodos de tempo.

Aluguel por Temporada pode ser a melhor escolha para o seu imóvel se:

- Seu imóvel fica em pontos muito valorizados por turistas;
- Você tem um tempo para atender pessoas presencialmente e checar interessados em sites e rede social;
- Você deseja maximizar seus ganhos em menos tempo;
- Você deseja ter um lugar para relaxar quando eles não estão alugados.