FOLHA DE S.PAULO
DOMINGO, 29 DE MARÇO DE 2015 F1

classificados

diesel

Jeep Renegade passa pelo teste Folha-Mauá Pág. F2 ▶

rede

Confira novas formas de fazer networking Pág. F4 ▶

F NA INTERNET

Médico troca consultório por rede de yakisoba
folha.com/no1598830

Cláudia Fellice, que aluga estúdio por temporada

Eduardo Knapp/Folhapress

POR tempo LIMITADO

Aluguel por temporada pode compensar para quem tem **segundo imóvel** quitado, mas é preciso **cautela** ao investir

JULIANA SAYURI
DE SÃO PAULO

Paulistana de raízes pernambucanas, a arquiteta Cláudia Fellice, 44, acertou no "timing" do mercado imobiliário. Em 2007, comprou uma quitinete de 38 m² por R$ 57 mil no 13º andar do edifício Copan, um dos símbolos de São Paulo, projetado por Oscar Niemeyer (1907-2012).

A arquiteta investiu outros R$ 12 mil para "repaginar" o apartamento, que utilizou como espaço de trabalho entre 2008 e 2013. Foram investimentos modestos, em relação aos valores atuais do mercado imobiliário.

"Tempos depois, decidi abrir um escritório, pois era difícil receber clientes para reuniões num espaço tão pequeno", conta Cláudia, que hoje mora na Granja Vianna, na Grande SP, e mantém um novo escritório na avenida São Luís, próximo ao Copan.

No fim de 2014, Cláudia descobriu outro nicho de mercado: o aluguel de apartamentos por temporada.

"No apartamento antigo, troquei a mesa de reuniões por uma cama de casal. Fiz uma experiência no Airbnb [site de aluguel por temporada] e não parei mais: o imóvel é muito procurado por estrangeiros, principalmente europeus. O espaço raramente fica vazio", diz.

Especializada em design de interiores, Cláudia aluga a quitinete por diárias que variam de R$ 180 a R$ 240. Também aproveita o cantinho quando está desocupado, para dormir perto do trabalho e escapar do trânsito pesado do centro de São Paulo até a sua casa, na Granja Vianna.

"Num futuro próximo, pretendo comprar outro apartamento, também no Copan, só para disponibilizar para aluguel por temporada", diz. "É um ponto muito valorizado, onde não falta gente interessada em comprar ou alugar —e isso vale para estadias breves e para temporadas mais longas", justifica.

Segundo consultores, a temporada é uma alternativa atraente para quem tem um segundo imóvel quitado e pouco utilizado. Já quem pretende investir agora num imóvel visando alugar nas próximas temporadas precisa considerar variáveis.

FAZENDO AS CONTAS

Das metrópoles ao litoral, o mercado de aluguel por temporada continua conquistando adeptos no Brasil —segundo o site AlugueTemporada, que negocia locações por tempo mais curto, o número de anúncios cresceu 73% nos últimos três anos.

"O aluguel por temporada tem potencial de crescimento no país. Esse nicho acompanha o mercado turístico, mas não necessariamente o imobiliário, já que os imóveis são usados para estadias curtas, como férias ou feriados", diz Nicholas Spitzman, presidente do AlugueTemporada.

Desde 2012, a gerente Gisele Ayres, 38, disponibiliza seu apartamento para aluguel na Vila Mariana, zona sul de São Paulo. "De um lado, tenho gastos fixos, como condomínio, no total de R$ 800. De outro, recebo uma média de R$ 3.800 por mês. Por enquanto, compensa", diz.

Desde 2005 o aposentado Wilson Coló, 62, abre sua casa para quem quer visitar Maresias, litoral norte de São Paulo. No Réveillon, a casa de 250 m², herança de família, lhe rende R$ 2 mil por dia.

Roseli Hernandes, diretora de Imóveis de Terceiros do Secovi-SP (sindicato do mercado imobiliário), considera a localização do imóvel essencial. "É uma ideia interessante para lugares turísticos. A alta temporada pode render mais que os contratos longos, de 30 meses", diz.

> **Alugar por temporada é interessante, sobretudo em cidades turísticas. Na alta procura, pode render mais que contratos longos**
> ROSELI HERNANDES
> diretora de Imóveis de Terceiros do Secovi-SP

Marcelo Prata, presidente do Canal do Crédito (site de comparação de produtos financeiros), pondera que, no atual contexto econômico, pode não ser um bom negócio investir nesse nicho, exceto se encontrar imóveis abaixo do valor de mercado.

"Em momentos de crise, alta de juros e dificuldade no acesso ao crédito, muitas pessoas abrem mão de 'luxos' como férias na praia", analisa.

Alessandro Francisco, professor da Faap, lembra que o preço do aluguel residencial tende a cair lentamente e, com a grande oferta de imóveis, muitos estão ociosos.

"Para o proprietário, a temporada é uma alternativa para não ficar com o imóvel parado. É comum em cidades como Paris e Londres", diz. "O mercado poderia explorar esse nicho melhor em São Paulo", sugere.

NA PONTA DO LÁPIS
Confira o quanto custaria investir em um imóvel para temporada

Valor estimado de compra de um imóvel	R$ 300 mil
Despesas com ITBI* (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis)	2%
Despesas com cartório (registro e escritura)	R$ 4.335,07
Gastos aproximados com pequena reforma do imóvel para adaptá-lo para locação	5%
Valor estimado do condomínio	R$ 275
Valor estimado do IPTU* (Imposto Predial e Territorial Urbano)	R$ 300
Valor total gasto à vista	R$ 325.335,07

Além desses valores, é preciso lembrar do custo de 5% com a administração imobiliária, a alíquota do Imposto de Renda e um fundo de reserva para despesas com pequenas manutenções, de aproximadamente 5% do valor de locação

> Para o investimento **se pagar em dez anos**, o imóvel precisa gerar R$ 38 mil com aluguel ao ano, o que corresponde a uma média de **R$ 3.167 ao mês**. Depois desses primeiros dez anos, o imóvel passaria a dar lucro

> É um **investimento de longo prazo**, com muitas variáveis (condomínio, manutenção e tempo que ficará alugado, por exemplo) e, portanto, indicado para quem já tem **experiência** nesse tipo de investimento

*Varia de um município para o outro Fonte: Canal do Crédito

CONTANDO OS DIAS
Veja prós e contras de alugar por temporada

PRÓS

1. Para o dono, a vantagem é que, na alta temporada, a diária é maior que a de um contrato tradicional
3. O proprietário também pode usufruir do próprio imóvel quando o espaço não estiver alugado
5. Para o visitante, alugar por temporada costuma ser uma alternativa mais econômica do que hotéis

CONTRAS

2. Alugado ou não, é preciso arcar com despesas com o imóvel, como condomínio, IPTU, contas de água e luz
4. Sempre é preciso levar em conta que um mesmo feriado pode ter procura menor no ano seguinte
6. Nos momentos de instabilidade econômica, o visitante tende a abrir mão de viajar nos feriados

Estadia mais curta requer cuidados extras

DE SÃO PAULO

Há cuidados básicos que devem ser observados para que a relação entre entre locador e locatário termine bem no aluguel por temporada. Antes de fechar negócio, o proprietário deve pesquisar o perfil do potencial inquilino —e vice-versa.

O anfitrião deve pedir documentos de identificação e outras informações do visitante. Já o inquilino, caso não possa visitar o imóvel com antecedência, deve reunir o máximo de informações sobre o local, pedir fotos e conferir comentários publicados por locatários anteriores.

Nicholas Spitzman, presidente do site AlugueTemporada, recomenda conversar com o dono do imóvel previamente. "Isso garante que o viajante levante detalhes do imóvel", diz.

"Para o proprietário, a principal dica é incentivar o hóspede a deixar avaliações sobre o imóvel", adiciona. Receber avaliações positivas, críticas construtivas e elogios nos sites de anúncios de aluguel por temporada pode ajudar a atrair outros hóspedes.

Vale considerar a assinatura de um contrato de locação por curto prazo. "É uma garantia para os dois lados", diz Roseli Hernandes, do Secovi-SP. "É preciso ter um contrato objetivo no início da locação, com previsão de multas e vistorias minuciosas."

Objetos de valor (inclusive sentimental) devem ser guardados pelo anfitrião. O hóspede, por sua vez, deve cumprir a principal premissa do inquilinato: ao sair, entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu. **(JS)**