13/06/2012 - Cuidados na locação de imóvel evitam problemas e prejuízos a proprietários

Especialista orienta pequenos investidores

Investir em imóveis para locação pode trazer ótimos ganhos para quem deseja ter uma renda extra com segurança e até mesmo garantir “uma aposentadoria em tijolos”, mas também pode trazer grandes dores de cabeça e prejuízos, seja por falta de conhecimento suficiente para gerir o contrato ou de precauções na escolha do inquilino.
“Temos visto em nossa prática que a grande maioria das pessoas que compra um imóvel para alugar não conhece as leis que regem este tipo de negócio, seus direitos, deveres, índices e procedimentos de reajustes, entre outros inúmeros detalhes. Os problemas com pagamentos e danos aos imóveis são os mais comuns. Para evitá-los, é fundamental contar com uma assessoria profissional em todas as fases da locação”, aconselha Roberto Iampolsky, diretor da Paris Condomínios.
Aprovação do inquilino – Segundo Iampolsky, a escolha do inquilino requer grande cautela e não se deve economizar tempo neste processo. “Deve-se exigir a apresentação de todos os documentos originais de identificação e arquivar suas cópias. O mesmo vale para os comprovantes de renda e patrimônio pessoal. Temos visto muita falsificação e por isso vale a pena entrar em contato com as referências pessoais e comerciais, além de fazer uma entrevista com o futuro inquilino em seu local de trabalho”, orienta.
Consulta a antigos proprietários e administradores de aluguéis de onde o candidato tenha sido cliente para conhecer seu relacionamento e pontualidade, cartório de protestos, sistemas bancários e de restrições financeiras também são altamente recomendados.

Contrato – A contratação de um profissional para elaborar o contrato de locação é fundamental para evitar problemas futuros. “Além disso, é essencial que seja feita a averbação do documento no registro de imóveis, ou seja, o seu registro em cartório. Do contrário, algumas cláusulas podem ser anuladas se precisarem serem executadas”, alerta Iampolsky.

Garantias – O tipo de garantia de locação mais tradicional ainda é o fiador. Neste caso, segundo o especialista, o cuidado com a documentação do mesmo deve ser redobrado.
“Lembramos que o imóvel do fiador dado em garantia deve estar localizado na mesma cidade do imóvel que será alugado para facilitar o processo de execução caso as obrigações assumidas no contrato de aluguel não sejam cumpridas”.
Outra opção é o seguro-fiança contratado por uma seguradora, que cobra uma taxa mensal para cobrir eventual inadimplência no aluguel. Há ainda a caução, que permite a quem aluga dar bens pessoais (carros, eletrodomésticos, imóveis e até dinheiro) como garantia do cumprimento do contrato. A caução em dinheiro geralmente representa o equivalente a três meses de aluguel e deve ser depositado em caderneta de poupança, em nome do proprietário do imóvel. Se o inquilino ao final da locação estiver em dia com suas obrigações, o dinheiro e remuneração lhe são devolvidos.
“Com uma seleção criteriosa, um contrato e uma administração profissional bem feita, certamente, o investidor terá um excelente retorno com aluguéis em um mercado cada vez mais aquecido”, conclui Iampolsky.

Sobre a Paris Condomínios
Fundada na cidade de São Paulo em 1945, a Paris Condomínios é uma das administradoras de condomínios comerciais e residenciais mais conceituadas do mercado. Hoje, realiza a gestão de aproximadamente 1.200 propriedades (casas, apartamentos, lojas e escritórios) em quase 120 conjuntos da capital paulista, Grande São Paulo, Baixada Santista e algumas cidades do interior do estado.
Seu principal objetivo é otimizar a receita dos condomínios através da redução de custos e inadimplência, sempre respeitando a legislação vigente e garantindo a segurança e qualidade de vida dos condôminos. Além de mais de 60 anos de experiência, a Paris Condomínios conta com tecnologia de ponta para administração e uma equipe altamente capacitada para solucionar e prevenir problemas de ordem técnica e conflitos em conjuntos residenciais e comerciais. Site: www.admparis.com.br

Luxcom Comunicação Estratégica