



SEVAN MASEHIAN

**Retorno.** A designer Daniela Berland prevê recuperar em 20 meses o investimento feito na decoração do imóvel comprado em Los Angeles

# Decoração eleva valor de aluguel em 30%

Locação de imóveis mobiliados tem mais procura em bairros como Vila Mariana e Bela Vista, onde estão instalados hospitais e universidades

**Edilaine Felix**

Nicho de mercado ainda pouco explorado, imóveis mobiliados destinados para aluguel estão cada vez mais atrativos. Proprietários investem em decoração e em móveis para valorizar o apartamento. Desta maneira, o valor da locação pode subir até 30%.

De acordo com o gerente de aluguéis da Auxiliadora Predial, Daniel Nakamura, há um público específico para esse tipo de moradia. “Normalmente, quem procura apartamentos decorados e mobiliados são expatriados, jovens que mudam de cidade para estudar e quem está recomeçando a vida”, diz.

Nakamura conta que há uma região da cidade com grande demanda por imóveis mobiliados: a Vila Mariana – bairro, com concentração de faculdades e hospitais. “Estudantes e médicos procuram imóveis enquanto estudam, fazem residência médica ou até se estabelecerem na vida”, afirma.

O gerente observa que os interessados buscam apartamentos com o básico: armário, eletrodomésticos, sofá e cama.

“O proprietário investe alto para decorar e mobiliar. Por isso, o preço do aluguel é, em média, 25% maior”, esclarece. Na Auxiliadora, o aluguel de um apartamento com metragem entre 70 e 90 metros quadrados, está entre R\$ 3 mil e R\$ 4 mil, na média.

Segundo Nakamura, o índice



SEVAN MASEHIAN

**Escolha.** Na ornamentação e reforma, proprietária seguiu o estilo jovial do condomínio

de velocidade de locação (IVL) de um imóvel “pelado” é de 36 dias, já o de um decorado e mobiliado cai para 28 dias.

Na consultoria imobiliária Carneiro Gurgel há grande oferta e procura por imóveis em bom estado e com armários embutidos. O gerente Lucas Fiorini Gurgel do Amaral concorda que a concentração de médicos e estudantes faz da Vila Mariana um polo de apartamentos atraentes. “Para dar liquidez ao

imóvel é preciso entender o perfil do cliente. Um imóvel com pintura e armários tem valorização entre 20% e 30%”, conta.

**Preferidos.** O arquiteto Ernani Maia, da Maia Arquitetura, realiza projetos específicos para investidores com objetivo de valorizar o imóvel na hora de alugar.

“São apartamentos na Vila Mariana e na Bela Vista. Locais próximos a hospitais e universidades, que atraem principal-

mente médicos e estudantes.”

O desenho do imóvel deve priorizar o básico – em uma linguagem mais hoteleira, que segundo Maia é a vocação desses apartamentos. “O que não pode faltar é o mobiliário, respeitando o estilo do locatário.”

Nos projetos, Maia evita fazer o que ele chama de “obra suja” – com pisos cerâmicos e gesso. “Opto pelo piso laminado ou vinílico que permite instalação em um único dia”, diz.

## BÁSICO E ATRATIVO

● **Piso**  
Porcelanato, laminado ou vinílico, em razão do custo e da facilidade de manutenção

● **Pintura**  
Pintar o apartamento inteiro. Usar tom bege ou azul claro é mais apropriado que o branco

● **Iluminação**  
Instalar luminária com equipamentos em todos os cômodos

● **Banheiro**  
Instalar, ao menos, box, espelhos e gabinete de pia

● **Cozinha**  
Não podem faltar armários embutidos e eletrodomésticos

● **Varanda**  
Há quem incentive fechar a varanda para valorizar mais o imóvel

curar um apartamento.

Segundo ela, os preços praticados em São Paulo estavam altos e com o encantamento que nutria por Los Angeles, começou, via internet, a buscar imóveis por lá. Não com a intenção de mudança e sim, pensando em diversificar os investimentos – comprar e alugar.

**Atraente.** O casal adquiriu um apartamento de 150 m<sup>2</sup> na cidade americana, em Marina del Rey. “Procuramos pontos que valorizam o imóvel. O empreendimento tem arquitetura bonita, é moderno e a região está em crescimento, era preciso apenas deixá-lo atraente para ser alugado”, diz.

Daniela fez o projeto do apartamento, seguindo o estilo do bairro, de moradores de lofts, jovens casais e solteiros, que querem praticidade, conforto e modernidade. Instalou piso mais claro, tirou um pouco do branco das paredes, revestiu em tom de cinza os banheiros e colocou armários embutidos.

“É importante saber que estilo de morador você quer atrair. A partir daí, escolher mobiliário e peças de decoração que sigam o conceito do apartamento.”

Daniela também destaca que é preciso levar em consideração os gastos com manutenção. “O custo desse imóvel é maior. Mas vale a pena, a valorização é 1/3 superior à média e em 20 meses teremos o retorno do investimento feito com a decoração”, conta a proprietária.

## Projetos são feitos de acordo com perfil de inquilino pretendido

Para arquitetos, eletrodomésticos e armários são essenciais para garantir um bom retorno ao investimento

A arquiteta Débora Dalanezi é sócia de dois escritórios que fazem projetos principalmente para investidores que adquirem imóveis na planta e os alugam depois de prontos. Como normalmente, esses bens são entregues “pelados”, é necessário fazer o acabamento. É aí que entra o trabalho desse tipo de escritório.

De acordo com Débora, o investidor compra o imóvel já pensando no público que quer atender e o escritório vai desenhar o projeto de acordo com o perfil: executivo, estudante ou familiar.



**Toque especial.** Espelho, box, pastilhas e iluminação

O escritório First Arquitetura utiliza “projetos em série”, que contemplam as mesmas opções de piso, pintura e revestimento. Por sua vez, no Sesso & Dalanezi, os projetos são personalizados.

Para Débora, independentemente do modelo de serviço a ser contratado, para que o imóvel fique atraente para esse tipo de locação, alguns itens são considerados essenciais: piso de porcelanato, laminado ou vinílico, paredes em tom bege, armários e eletrodomésticos.

**Na entrega.** Atendendo também a um público que adquire imóvel na planta, a arquiteta Flávia Sá começa a trabalhar no apartamento antes mesmo da entrega das chaves. Ela inicia o projeto e quando o imóvel fica pronto, ela diz que finaliza a obra em um mês.

A arquiteta conta que tem desenvolvido projetos específicos para investidores interessados em deixar o imóvel mais atraente para alugar.

“Quando sou contratada desenvolvo um projeto que possa



DIVULGAÇÃO / SESSO &amp; DALANEZI

**Personalizado.** Desenhos mais sofisticados dependem do público-alvo para a locação

valorizar o imóvel, como a instalação de piso vinílico, que tem alta durabilidade, rodapés altos em madeira e mobiliário nos quartos e na sala”, diz.

Flávia orienta a sempre usar cores e materiais neutros que

● **Toque**  
“É recomendável dar um toque especial no banheiro”  
Flávia Sá  
ARQUITETA

agradam a diferentes públicos. “Também é recomendável dar um toque especial no banheiro, colocar armários e pintar as paredes, que são alguns detalhes que valorizam o imóvel”, aconselha.