



MACHADO
ASSOCIADOS

Aquisição de

Imóveis Urbanos

PARA INVESTIR LOCANDO

Temas de
Interesse



por Rochelle Ricci e Caio Fink Fernandes



Introdução

Adquirir imóveis como investimento, seja para locar ou para revender, é uma tarefa com desafios específicos.

A depender da finalidade pretendida, a análise prévia deve ir além daquela lista básica de certidões e informações que, em geral, são solicitadas do proprietário em operações mais corriqueiras de aquisição imobiliária.

Pensando nisso, criamos este conteúdo voltado à aquisição de imóveis para locação, que tem como objetivo trazer alguns temas de interesse para ajudar o adquirente-investidor a preparar seu mapa mental de pontos de atenção e compreender que não existe receita pronta: cada aquisição pode ter suas próprias peculiaridades.

Rochelle Ricci e Caio Fink Fernandes



MACHADO
ASSOCIADOS

Adquirir para locar

As questões envolvidas em cada processo de aquisição podem variar conforme o tipo imóvel alvo da negociação - comercial ou residencial - e seus respectivos subtipos (conjuntos e lajes comerciais, galpões, prédios industriais, lojas etc., no caso dos comerciais, ou casas e apartamentos, no caso dos residenciais).



Contudo, a finalidade pretendida para o bem adquirido - neste caso, a locação - também adiciona preocupações específicas, não somente do ponto de vista jurídico, mas não raras vezes até mesmo técnico.

Compreender que cada aquisição deve ser encarada individualmente pode reduzir a exposição do adquirente a cenários adversos.



MACHADO
ASSOCIADOS

COMPRANDO UM IMÓVEL já alugado

Se você está comprando um imóvel já alugado, possivelmente tem como objetivo já garantir recebimentos imediatos, uma vez que irá suceder o proprietário anterior em sua posição de locador.



Considere que o contrato de locação será recebido exatamente na configuração que ele possuir e que você irá assumir a relação jurídica no estado em que ela estiver.

Portanto, durante a due diligence preparatória da aquisição, preocupe-se em avaliar a estrutura contratual e o status da relação locatícia, analisando não apenas o contrato completo (contrato, anexos, laudos, aditivos), mas também a configuração do relacionamento entre as partes (descumprimentos, acordos verbais, trocas de correspondências, aplicação de penalidades, registro e/ou averbação do contrato na matrícula do imóvel, entre outros pontos) e o comportamento do locatário no âmbito das relações adjacentes (condomínio, associação de moradores etc).



MACHADO
ASSOCIADOS

COMPRANDO UM IMÓVEL já alugado



A depender do contexto, alguns temas ganham destaque especial, tais como:

- *Tipo, abrangência e regularidade da garantia*
- *Penalidades*
- *Circunstâncias de término contratual e condições de desocupação e devolução do bem*
- *Data da ultima revisão do valor locatício, índice de correção e outras condições negociais*

Não esqueça de incluir no contrato com o vendedor mecanismos que mitiguem riscos relacionados à ocultação ou incompletude de documentos e informações fornecidos



MACHADO
ASSOCIADOS

MECANISMOS DE ATRATIVIDADE

carência e cash allowance

Imóveis já locados em que haja ou tenha havido carência no pagamento dos aluguéis no início da vigência, especialmente atrelada a investimentos em reformas feitos pelo locatário, ou um acordo de cash allowance, no âmbito do qual o locador tenha oferecido subsídios em dinheiro para que o inquilino realize obras no imóvel, podem trazer impactos positivos ou negativos, tanto no âmbito da negociação com o proprietário, quanto do ponto de vista do contrato de locação.



Escolha profissionais experientes para analisar a documentação e identificar os riscos e oportunidades em cada frente de relacionamento para evitar surpresas e reversões de expectativa.



MACHADO
ASSOCIADOS

IMÓVEIS PARA LOCAÇÕES de curta duração

A popularização das plataformas online de locação de imóveis por curto espaço de tempo, como a Airbnb, intensificou o interesse de investidores pela aquisição de unidades residenciais para tal finalidade. Contudo, as recentes polêmicas sobre a possibilidade desse tipo de locação em condomínios residenciais trouxeram a necessidade de atenção especial a alguns pontos durante a análise prévia de aquisição do bem.

Embora o regime da locação para temporada já estivesse previsto na Lei de Locação, o fato é que os imóveis geralmente utilizados para tal modalidade eram principalmente os localizados em destinos típicos de férias, como sítios, casas de veraneio, ou apartamentos em cidades litorâneas.

Os proprietários que adquiriam os imóveis para usufruir por alguns períodos ao longo do ano já consideravam fazer a locação por temporada quando não os estivessem usando; portanto, em se tratando de unidades condominiais, a rotatividade de pessoas já era esperada pelos condôminos, embora com certa sazonalidade.

Entretanto, as plataformas não apenas incrementaram a oferta de imóveis para ocupação de curto prazo, mas ampliaram o nicho de exploração para abarcar unidades em condomínios com outros perfis, como aqueles destinados à residência permanente dos condôminos, gerando preocupações adicionais com poluição sonora, segurança e rotatividade de pessoas.

Em tal cenário, é relevante compreender o perfil do condomínio em que se localiza o imóvel a ser adquirido e analisar a convenção do condomínio para identificar se essa modalidade de locação está expressamente autorizada.





Rochelle Ricci

Sócia com atuação em Direito Imobiliário, Contratos e Negociações, Estratégia Pre Litigio e Gestão de Crise

rri@machadoassociados.com.br

machadoassociados.com.br



Caio Fink Fernandes

Sócio com atuação Fusões & Aquisições, Contratos e Negociações, Direito Imobiliário, Estruturação de Empresas

cff@machadoassociados.com.br

 **MACHADO**
ASSOCIADOS