

Edifício Di Cavalcanti tem um apartamento por andar, com quatro quartos e suíte com closet

Quanto custa morar no Centro?

Apartamentos na região Central de Rio Preto chamam atenção pelo grande espaço interno, localização privilegiada e baixo valor do aluguel, mas é importante observar as taxas de condomínio para fazer uma boa escolha

Quem vive em Rio Preto sabe que, além do comércio, uma característica forte do Centro é a concentração de apartamentos tradicionais espalhados pelo bairro mais requisitado da cidade. Com maior área útil e localização favorável para quem quer facilidade na rotina, esses apartamentos atraem ainda mais pelo baixo valor do aluguel que normalmente é cobrado. Por outro lado, deixam os interessados em dúvida quando o assunto é a taxa de condomínio desses mesmos imóveis.

Com particularidades próprias e que mantêm o visual modernista do centro da cidade, esses apartamentos se diferem bastante do que hoje está em alta no mercado imobiliário, mas não deixam para trás alguns benefícios exclusivos. "São construções mais antigas, porém maiores. Para quem busca mais espaço é uma grande vantagem", diz Bárbara Figueiredo, uma das proprietárias da Figueiredo Imóveis. Além disso, a locação na região central favorece a rotina dos moradores, que têm à disposição uma variedade de comércios e outros serviços fundamentais para o dia a dia. "O diferencial mesmo é a localização e o espaço. Os novos apartamentos são muito compactos e usam de espaços comuns como extensão de sua moradia. Pessoas mais reservadas preferem espaços maiores e privados", afirma Thiago Ribeiro, corretor da Locabens.

Embora sejam bastante vantajosos nes-

ses dois aspectos, além de apresentarem um aluguel equivalente – ou até abaixo – do que é cobrado em apartamentos menores em outras regiões da cidade, esses imóveis costumam apresentar também uma taxa de condomínio maior do que é comumente visto no mercado, repelindo aqueles que acreditam ser um valor muito alto.

A explicação para o aluguel barato mas com um condomínio elevado – geralmente encontrado nos imóveis com mais de 100 m² nessa região – são os gastos que o prédio enfrenta por se tratar de um modelo mais antigo. "Normalmente condomínios do centro não têm portaria digital, tecnologia, entre outros. Então, contam com porteiro 24h, por exemplo. Os custos [de manutenção e pessoal] são elevados", explica Ribeiro.

Além disso, por serem apartamentos com maior espaço interno, o número de moradores no condomínio acaba sendo menor. Em alguns casos, as unidades são tão grandes que há apenas uma por andar. Assim, os gastos são divididos entre esses poucos moradores, o que resulta em uma taxa mensal maior para cada um. Um claro exemplo disso pode ser encontrado em um apartamento do Centro com cerca de 150 m², cujo aluguel se encontra por R\$ 600, enquanto a taxa de condomínio está em R\$ 1,3 mil. O imóvel possui quatro quartos, sendo que um deles é suíte, e cinco banheiros, além de duas vagas para veículos.

Por isso, ao alugar um apartamento nessa região da cidade, é importante estar aten-

to às taxas. "Isso é uma análise prévia que tem que servir de alerta para os inquilinos, pois o custo do rateio do condomínio é responsabilidade do inquilino. Se houver reforma ou fundo de reserva para melhorias no prédio, é responsabilidade do proprietário – desde que não haja nada previsto no contrato", afirma o corretor.

Para chamar de seu

O aluguel não é a única opção para aqueles que pretendem residir no Centro de Rio Preto. É possível encontrar também alguns apartamentos tradicionais à venda nessa região. Um exemplo de imóvel com mais espaço e a boa localização é encontrado no Edifício Di Cavalcanti, cuja estrutura apresenta um apartamento por andar, cada um deles com cerca de 300 m² de área útil. Assim como é característico nesses modelos de apartamento, além dos cômodos comuns, é possível encontrar o diferencial de quatro dormitórios, sendo um deles suíte com closet e outros espaços úteis, como a dispensa.

Outra opção que também pode ser encontrada na região central está no Edifício Antares, que fica na avenida Alberto Andaló. Neste condomínio, os apartamentos possuem 428 m² e há portão eletrônico, portaria, além de áreas como playground, hidromassagem, piscina, quadra esportiva, entre outros.

(Colaborou Larissa Senigali)



Mara Sousa 4/9/2019