

Casa Escazú para alugar

Bello Horizonte · Escazú · Costa Rica

Como alternativa à venda, a casa em Bello Horizonte, Escazú, também está disponível para aluguel de longo prazo. 380 m² de área construída em um lote de 481 m², 6 quartos, 4 banheiros, 4 vagas, jardim e um apartamento anexo independente. Reforma integral em 2008, renovação em 2025.

ÁREA CONSTRUÍDA

380 m²

LOTE

481 m²

QUARTOS

6

BANHEIROS

4

VAGAS

4

LOCALIZAÇÃO

Bello Horizonte, Escazú



Estimativa de aluguel

Os valores a seguir são uma estimativa realista do mercado de Escazú / Bello Horizonte (2026). Baseiam-se em tamanho, estado, localização e no nível de preços habitual para aluguéis de expatriados e diplomatas nesta zona. Não substituem uma avaliação formal.

Longo prazo, sem mobília Mínimo de 12 meses, mercado habitual para famílias locais e expatriadas	USD 2.700 – 3.200 / mês
Longo prazo, mobiliada Totalmente mobiliada com eletrodomésticos, procurada em transferências e por equipes de embaixadas	USD 3.300 – 3.900 / mês
Corporativo / transferência (6–12 meses) Mobiliada, com serviços (jardinagem, limpeza), empresa como locatária	USD 4.200 – 5.000 / mês
Apartamento anexo separado Pode ser alugado separadamente a funcionários, hóspedes ou como renda extra	USD 600 – 850 / mês

RECOMENDAÇÃO

Abordagem realista para uma locação rápida e sólida: USD 3.500 / mês mobiliada ou USD 2.950 / mês sem mobília, mais as contas. Alugando também o apartamento anexo, a receita total chega a cerca de USD 4.100 / mês.

Visão para investidores

Preço de compra	EUR 425.000 (aprox. USD 455.000)
Aluguel anual (mobiliada, USD 3.500)	aprox. USD 42.000
Rentabilidade bruta	aprox. 9,2 % ao ano
Após custos (gestão, manutenção, vacância aprox. 25 %)	aprox. 6,9 % ao ano líquido

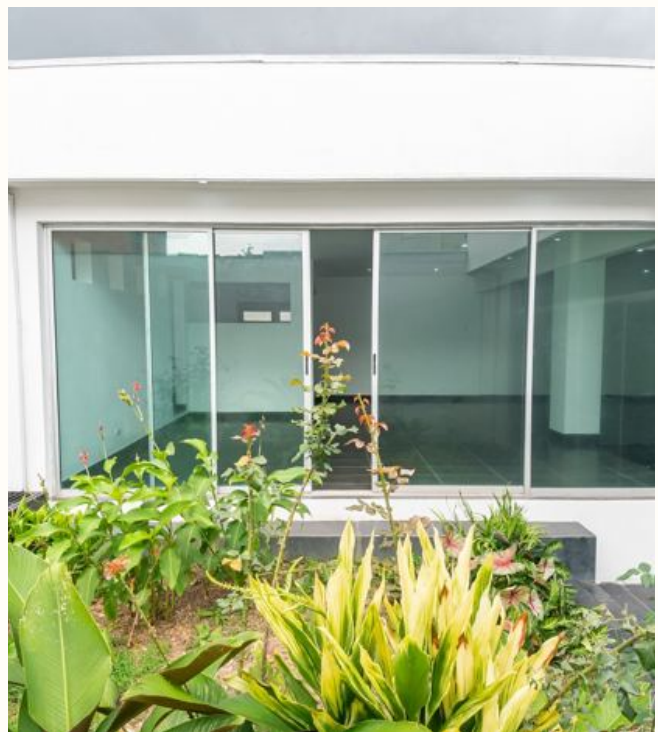
Incluído

- 6 quartos, 4 banheiros, 4 vagas
- Jardim e áreas externas
- Apartamento anexo separado para funcionários ou visitas
- Internet de fibra óptica, pronto para WiFi
- Alarme ADT
- Acesso para cadeirantes



Enquadramento jurídico

- O uso residencial e a locação habitacional são permitidos (zona ZRAD-1, uso do solo USU-2172-2025).
- A locação comercial de curta duração (negócio de Airbnb registrado) não é registrável nesta zona. Por isso oferecemos apenas aluguel de longo prazo.
- Os contratos na Costa Rica seguem a Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos: prazo padrão de 3 anos em favor do inquilino, que pode rescindir a qualquer momento com 3 meses de aviso.
- Depósito: normalmente um mês de aluguel. O pagamento em USD é permitido e comum.
- As contas (energia CNFL, água AyA, internet, taxa de lixo, jardinagem) costumam ser pagas pelo inquilino.



Aluguel e questões legais — perguntas frequentes

Qual é a duração de um contrato de aluguel na Costa Rica?

A Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos garante ao inquilino um prazo mínimo legal de 3 anos, mesmo que o contrato indique 12 meses. O inquilino pode rescindir a qualquer momento com 3 meses de aviso, enquanto o proprietário fica vinculado. Isso lhe dá segurança máxima.

O aluguel de longo prazo é permitido na zona ZRAD-1?

Sim. O Certificado de Uso de Solo USU-2172-2025 da Municipalidade de Escazú classifica a finca como residência unifamiliar na zona ZRAD-1. O aluguel residencial é plenamente permitido, incluindo o apartamento anexo para funcionários ou visitantes.

Por que não aluguel de curta duração ou Airbnb?

Um aluguel de curta duração registrado como atividade comercial não é registrável em ZRAD-1. Por isso oferecemos apenas aluguel de longo prazo a partir de 6 meses. Para você significa uma vizinhança tranquila e puramente residencial.

Como funciona o processo?

1. Contato por WhatsApp ou e-mail com data desejada, prazo e com ou sem mobília. 2. Visita no local com Franz (pessoa de contato local) ou por videochamada. 3. Minuta do contrato, revisável por advogado de sua escolha (inclusive os escritórios recomendados pela Embaixada da Alemanha). 4. Assinatura, depósito, entrega das chaves e termo de entrega com fotos.

Interesse em alugar?

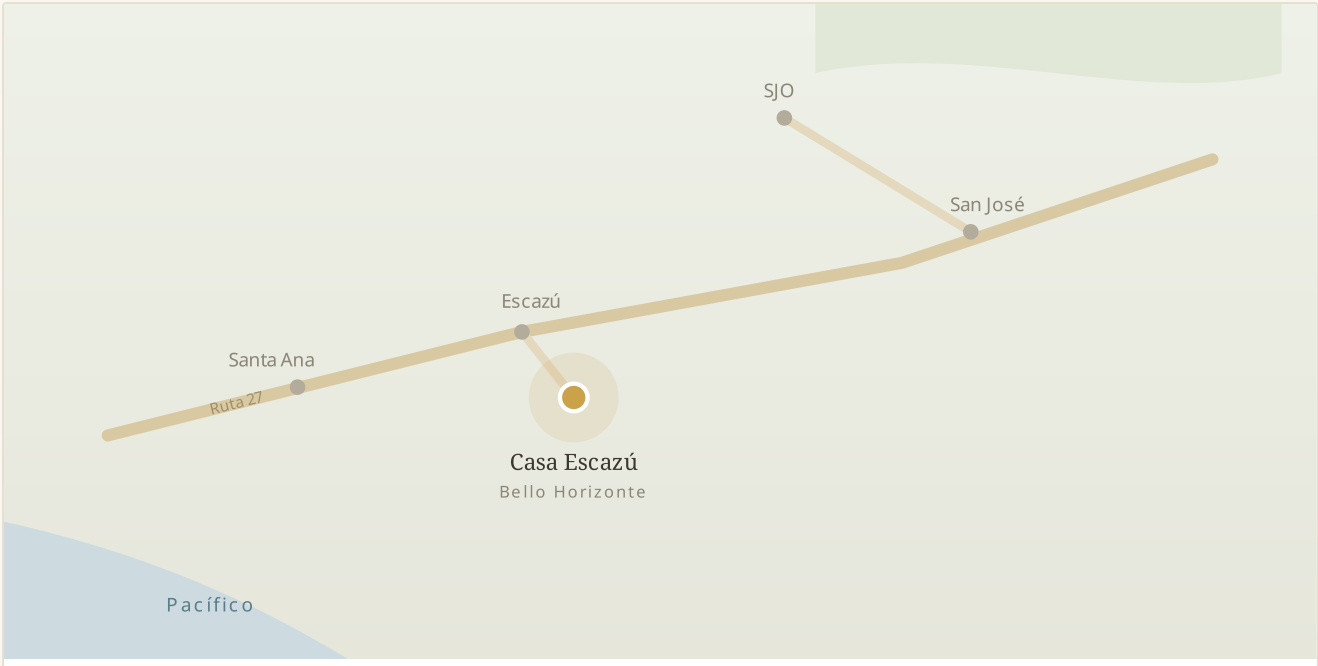
Envie-nos a data de início desejada, a duração prevista e se prefere mobiliada ou sem mobília.

Contato · WhatsApp +506 8878 6245 · info@sandralochmann.com

Aviso: todos os valores de aluguel são estimativas de mercado não vinculativas e não constituem oferta legal. O aluguel final é acordado individualmente.

Tudo a poucos minutos

Bello Horizonte fica no coração de Escazú: zona residencial tranquila com acesso rápido a comércio, escolas internacionais, clínicas privadas e ao aeroporto.



DESTINO	DISTÂNCIA	TEMPO
Multiplaza Escazú (shopping)	3 km	8 min
Hospital CIMA San José	4 km	10 min
Escolas internacionais (Country Day, European School)	5 km	12 min
Supermercados (Automercado, Walmart)	2 km	5 min
Centro de Santa Ana	8 km	15 min
Centro de San José	12 km	25 min
Aeroporto SJO (Juan Santamaría)	20 km	30 min
Praia Jacó (Pacífico)	95 km	1 h 45
Parque Nacional Vulcão Poás	55 km	1 h 20

Valores aproximados, tempos fora do horário de pico. Fonte: Google Maps, rota a partir de Bello Horizonte, Escazú.