

## Não perturbe o fiador

O Globo, Raphaela Ribas, 21/mai

Quando a publicitária Juliana Machado começou a buscar um imóvel para alugar, em 2015, os preços estavam mais altos do que agora e os proprietários não pareciam dispostos a aliviar nada. Naquele momento, a oferta ainda era maior do que a procura. Mas o jogo virou.

- Percebi que eles se tornaram mais propensos a um entendimento, principalmente depois das Olimpíadas. Há dois anos, dei uma olhada e ninguém queria conversar. Já no ano passado, em todos os apartamentos que visitei e pedi negociação houve essa abertura - relata ela.

Com os imóveis vazios há muito tempo - que, além da vacância, dão prejuízo com as despesas de taxas - os locadores estão mais maleáveis em suas exigências. E não só nos preços, como também nos contratos.

Já aceitam fiadores de outros estados, valores de caução menores do que os tradicionais três meses e até mesmo pagam o seguro fiança no lugar no inquilino. Tudo para não perder a locação e ficar no prejuízo.

No caso de Juliana, a primeira opção foi recorrer a um fiador. Mas, devido a problemas na documentação, optou pelo título de capitalização, uma espécie de caução em que o dinheiro fica rendendo até ser retirado no final do contrato. Tal sistema também é aceito pelo proprietário.

O fiador ainda é a garantia mais usada (algo em torno de 60% dos contratos), segundo o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci-RJ), Manoel da Silveira Maia.

- Há 20 anos esse número era maior, em torno de 90% do seguro para as locações. Hoje, a média é de 60%. Já o seguro fiança passou de 8% para 35% no período. A procura por esta modalidade cresce porque o inquilino não tem que incomodar ninguém - afirma.

### DOIS LADOS

Segundo Carlos Samuel de Oliveira Freitas, diretor para relações com o judiciário da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), a melhor opção para os inquilinos, depois do fiador, é mesmo o pagamento de caução, em se deposita cerca de três aluguéis. Ao final do contrato, caso não haja necessidade de fazer reparos no imóvel, o dinheiro volta para o inquilino. Freitas, porém, afirma que usar um fiador é a pior escolha para o proprietário, em caso de inadimplência.

- Fiador é mais comum, mas, para o locatário, não é a melhor opção por causa da liquidez. Se o inquilino deixa de pagar, o fiador nem sempre pagará de imediato. E há as falhas costumeiras nos contratos, como a morte do fiador ou venda do imóvel. É diferente da caução e do título de capitalização, que são mais seguros e rápidos do ponto de vista de quem aluga - diz Carlos Samuel.

O fato é que, enquanto o mercado prefere o seguro fiança (que equivale a valores de 1,5 a 3 meses de aluguel por ano), é comum inquilinos acharem que essa opção é "jogar dinheiro fora".

- O proprietário deu a opção de seguro fiança, mas achei que não valeria a pena, porque era um dinheiro que não voltaria. Acabei escolhendo o título de capitalização, que fica rendendo e ainda cobre seguro para algumas coisas da casa. Ele topou - conta Juliana.

## O MEIO-TERMO

Para agilizar o processo, alguns donos de imóveis se oferecem para pagar o seguro fiança. Algumas administradoras já estão até mesmo formalizando essa opção: a Apsa, por exemplo, lançou no mês passado um serviço exclusivo para tal. Segundo Giovanni Oliveira, gerente-geral de locação e compra e venda da empresa, essa modalidade visa facilitar a locação para os dois lados, aumentando a rapidez da aprovação para o inquilino e oferecendo uma garantia mais sólida para o locador.

- Essa parceria é fruto do mercado de hoje, com grande disponibilidade de imóveis. Hoje é comum aceitarem um proposta de R\$ 1.500 ou R\$ 1.600 para um aluguel que originalmente seria de R\$ 2 mil. O que nós propomos é dar um desconto menor numa eventual negociação e, com a diferença, pagar esse seguro fiança.

Dessa forma, é bom para o inquilino, porque terá a ficha rapidamente aprovada e não vai ter que desembolsar ou pedir para alguém. E o dono terá seu imóvel alugado e garantido - explica.

Outra diferença, segundo Carlos Samuel, da Abadi, está nas formas de pagamento. As regras variam de acordo com a seguradora e a administradora. Mas, habitualmente, quando o seguro é bancado pelo inquilino, o pagamento é parcelado em até quatro vezes. Para os proprietários, o valor chega a ser diluído em um ano.

## TRANSPARÊNCIA

O advogado especialista em direito imobiliário Rodrigo Karpát alerta que os inquilinos devem ficar atentos ao preço dos imóveis na região desejada, pois muitas empresas acabam embutindo o valor do seguro fiança no aluguel sem avisar.

- Recomenda-se tomar muito cuidado. Às vezes, é melhor locar com um valor baixo e pagar o seguro fiança do que pagar com o valor embutido. Há situações em que o dono realmente se propõe a baixar, mas tem que ficar de olho no valor do imóvel da região. A tendência é que situação melhore e, quando isso acontecer, o proprietário do imóvel passará a ser menos permissivo. O mercado é quem sempre dita a regra - pondera Karpát.

## GARANTIAS NO ALUGUEL

### Fiador

É a modalidade de fiança mais usada: cerca de 70%. Em geral, o fiador tem que possuir um imóvel em seu nome, ser pessoa idônea e ter renda compatível para quitar o aluguel em caso de inadimplência. Há quem exija que o fiador tenha dois imóveis como garantia. Mas há quem aceite apenas um imóvel, mesmo que seja em outra cidade. Para o inquilino, o sistema com fiador é bom pois não representa um custo extra. Por outro lado, pode causar desconforto pedir uma extensa lista de documentos a um parente ou amigo. Para o proprietário, o locador é a opção mais arriscada. Em casos de inadimplência, a resolução do conflito tende a ser mais longa.

### **Seguro fiança**

É a modalidade em que o inquilino paga, em média, de 1,5 a 3 aluguéis. As regras variam e há casos em que o proprietário paga a despesa. É a modalidade preferida pelas imobiliárias e proprietários que, em caso de inadimplência, continuam a receber o aluguel sem qualquer demora. Este tipo de seguro, no entanto, não retira a responsabilidade de o inquilino pagar sua dívida à seguradora. A cobrança poderá, inclusive, ser judicial. Para o inquilino, é a pior saída: embora evite constrangimentos com o fiador, o seguro é um dinheiro pago que não volta. Caução É um valor, geralmente, referente ao valor de três aluguéis, que fica depositado em uma conta poupança até o fim do contrato. Depois, o valor é devolvido aos inquilinos (também é comum estes deixarem a caução para o proprietário como pagamento dos últimos aluguéis). Apesar de os locatários gostarem, o sistema não é muito comum, pois muitos locadores não o aceitam.

### **Título de capitalização**

É um tipo de caução, mas o valor pago é de 6 a 12 meses o do aluguel. Se o inquilino descumprir sua parte, o título cobrirá a falta. Assim como acontece com a caução em dinheiro, o valor do título é devolvido ao inquilino com as devidas correções caso não seja utilizado durante a locação. Não é tão usado pelos inquilinos porque o valor a desembolsar de uma só vez é, na maioria das vezes, muito alto.