

Por Antonio Penteado Mendonça



Durante décadas, a solução para alguém locar um imóvel era ter um avalista, um fiador, que garantisse ao proprietário do imóvel o pagamento dos aluguéis e encargos atrasados e dos danos causados pelo locatário durante o período de locação. Havia alternativas: a caução e a fiança bancária, que nunca teve muito sucesso, apesar de ser uma forma legal de garantir o contrato e dar tranquilidade ao locador.

Não faz muito tempo, o setor de seguros desenvolveu a apólice de fiança locatícia, na qual a seguradora garante ao proprietário o pagamento dos aluguéis e encargos e as despesas com reparos dos danos causados ao bem pelo locatário.

Foi um avanço da maior importância para o setor imobiliário. Com o seguro o locatário passou a ter uma ferramenta que o liberou de dever favor para um parente ou amigo. De outro lado, liberou o parente ou amigo de ter que aceitar avalizar o contrato, em nome do parentesco ou da amizade. Mas, mais importante, deu ao proprietário uma ferramenta rápida para resolver seus problemas com o imóvel, no caso do locatário inadimplir com suas obrigações ou causar danos ao bem locado.

Só quem passou pela situação sabe como é constrangedora, tanto para o locatário, como para o avalista. Ter que pedir para alguém garantir uma eventual dívida futura é muito difícil, especialmente para as pessoas honestas, que sabem que, em princípio, não há razão para oferecer a garantia suplementar. De outro lado, é dramático para o escolhido para avalizar o contrato saber que pode estar assumindo uma obrigação quase certa, porque o locatário amigo/parente não goza de boa fama no mercado.

Com o seguro a relação se profissionalizou. Não é mais baseada em favores, é baseada em critérios objetivos que permitem a uma seguradora emitir a apólice para garantir o contrato de locação. Se determinadas condições forem preenchidas, a seguradora garante o contrato. Se não forem, a seguradora declina o risco e o locatário terá que encontrar outro meio para poder locar o imóvel, seja ele o depósito em dinheiro ou o antigo aval.

Com uma diferença: se, antes, o aval não podia ser negado por questões de parentesco ou amizade, agora, com a negativa da seguradora em aceitar o risco, o eventual escolhido também pode declinar do "privilegio", escorado exatamente nos argumentos da companhia de seguros.

Atualmente, além do seguro de fiança locatícia, os interessados encontram outra modalidade de garantia, tão eficiente quanto o seguro e que, por isso mesmo, vem crescendo aceleradamente.

As operadoras de títulos de capitalização lançaram um produto especialmente desenhado para dar ao locatário a garantia que ele precisa disponibilizar para o proprietário do imóvel.

A diferença básica entre as duas modalidades de garantia é que uma é um seguro e a outra, um título de capitalização. Ou seja, os produtos não são os mesmos, nem têm a mesma estrutura operacional ou financeira.

O seguro se baseia nos princípios do mutualismo, ou seja, na divisão das perdas entre todos os segurados de um determinado ramo de seguro. Já o título de capitalização é um programa de poupança compulsória, isto é, um fundo individual, criado pelo locatário, para fazer frente à necessidade de garantir a locação.

Qual o mais interessante? Não há uma regra infalível para determinar isso. Cada caso é um caso, cada locatário é uma pessoa única, com realidade, patrimônio e ganho próprios, que não se confundem com os de mais ninguém. Além disso, o momento profissional enfrentado por cada um também tem um peso específico que pode fazer com que a alternativa menos provável acabe se mostrando a mais adequada.

Existem diferenças importantes entre as duas? Sim, existem. O título de capitalização, no caso da não utilização durante a vigência da locação, pode ter um mecanismo de resgate de parte do valor pago. De outro lado, justamente por se basear no mutualismo, o seguro pode ter um custo inicial maior em conta. Enfim, como cada caso é um caso, nada como um corretor de seguros para mostrar as diferenças no mundo real.

Fonte: [SindSegSP](#), em 12.02.2016.