

Por Luis Guilherme Russo (\*)

O tradicional fiador é ainda a grande garantia tanto para quem aluga como para quem está alugando imóvel. E por que a maioria prefere oferecer (e aceitar) os préstimos de uma pessoa física. Essa tradição que varia séculos e parece desafiar a superurbanização moderna é comprovada por levantamento realizado pelo Sindicato de Habitação RJ (Secovi Rio), mostrando que quase 60% dos contratos de locação residencial realizados no Estado asseguram desta forma as prestações a serem pagas. Apesar da adesão expressiva, há dúvidas sobre as responsabilidades e a função dos fiadores nos contratos. Afinal é ou não arriscado ser fiador e aceitar fiador?

O fiador é na verdade uma terceira pessoa indicada pelo locatário e que será corresponsável pelo pagamento do aluguel. Ele também passa a ter responsabilidade por encargos, pintura, reparos e outros itens constantes do contrato. Geralmente, o fiador deve ser um proprietário de imóvel já quitado e localizado na mesma cidade em que o inquilino pretende fechar o contrato.

Ser fiador de aluguel, no entanto, envolve riscos financeiros e judiciais. O principal risco financeiro é o de arcar com o pagamento do aluguel em caso de inadimplência do inquilino. Outro risco é ter até mesmo seu imóvel penhorado em caso de processo judicial, quando nem o inquilino nem o fiador fazem a quitação da dívida de aluguel. Nesse caso, o imóvel dado como garantia poderá ser penhorado pela justiça e levado a leilão.

Não obstante, o fiador não precisa ter nenhum vínculo com o locatário. Necessita apenas ser pessoa idônea para negócios de fiança. O contrato de locação deve ser escrito, embora a lei reconheça casos de contratos verbais como válidos. A questão de se preferir fiadores de outra cidade diversa do imóvel que se esteja locando, é medida tomada para evitar entraves burocráticos, no caso de ser necessária a medida judicial para recebimento dos aluguéis, uma vez que fiadores de outras cidades são mais difíceis de serem localizados.

Mas há outros tipos de garantia para o pagamento do aluguel. Uma delas é o seguro-fiança, a segunda modalidade mais usada. Está previsto na Lei do Inquilinato que o locatário pode contratar uma seguradora e, no caso de inadimplência, a empresa paga o aluguel e os encargos do inquilino. Nessa opção, o locatário não precisar de um fiador e conta com serviços como assistência técnica 24 horas, que acompanham alguns contratos e atendem desde pequenos problemas elétricos até hidráulicos de maior relevância.

Essa forma de garantia é uma das mais seguras de fiança locatícia para o proprietário. Talvez as desvantagens sejam o alto custo e a dificuldade que os funcionários liberais encontram na aprovação de seu cadastro. Se o seguro fosse mais barato ou parcelado em mais vezes, os locatários talvez aderissem a esta prática com mais frequência, utilizando-se mais do seguro fiança. Outra desvantagem é que o seguro precisa ser renovado antes do término da validade, o que força uma renovação anual, tornando o segurado quase que refém da corretora ou seguradora.

Já os títulos de capitalização específicos para aluguel continuam sendo grandes apostas de empresas de seguros. Enquanto o contrato de locação está em vigor, o título serve como garantia: caso o inquilino não pague suas dívidas, o dono do imóvel pode usar o dinheiro para este fim. Durante o contrato, o inquilino também pode participar de sorteios, concorrendo a prêmios em dinheiro. Ao fim do prazo, se não estiver devendo nada ao proprietário, ele pode sacar o valor, que é corrigido pela TR (Taxa Referencial).

Uma modalidade tradicional, mas que vem caindo nos últimos anos devido ao surgimento de outros tipos de garantia, é o depósito antecipado de até três aluguéis em favor do locador. Nesse tipo de garantia, na devolução das chaves, o valor é restituído ao locatário com juros e correções, como em uma conta poupança. Isso se estiver tudo em conformidade em relação aos aluguéis, encargos e ao

imóvel locado. Por não necessitar de uma terceira figura, o processo é menos burocrático e garante segurança ao locador e locatário. Mas dependendo do valor do aluguel pode pesar no bolso e impedir a utilização desse tipo de garantia.

(\*) **Luis Guilherme Russo** é diretor-presidente da Irigon, empresa especializada em administração de condomínios e locações de imóveis. É formado em Direito pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e possui mais de 30 anos de experiência no setor imobiliário.

**Fonte:** [Revista Fator Brasil/CNseg](#), em 24.05.2016.