

Seguro-Fiança ou Fiança Locatícia

O que é?

O seguro fiança é uma garantia contratada pelo locatário para dar segurança ao proprietário do imóvel. Dessa forma, ele substitui outros tipos de garantia, como a caução ou o fiador.

A vigência do seguro depende de cada contrato. Ele pode durar por todo o período de locação, mas, normalmente, é preciso renová-lo depois de determinado tempo.

O funcionamento dele é semelhante a outros tipos de seguro (de veículos ou residenciais, por exemplo). O diferencial, nesse caso, é que, embora seja o inquilino a contratar o seguro, é o proprietário do imóvel que fica como segurado. Assim, ele é quem recebe as indenizações correspondentes à apólice.

A cobertura comum para esse tipo de seguro está relacionada ao valor do aluguel e às taxas referentes a ele (como a de condomínio, por exemplo, e IPTU). Além disso, podem ser inseridas na apólice coberturas adicionais para impostos, contas de água ou luz, taxas jurídicas em ações de despejo, etc.

Como funciona o seguro fiança?

O valor a ser pago pelo seguro fiança depende das taxas oferecidas por cada seguradora e também da cobertura escolhida. Normalmente, quem toma as decisões acerca da cobertura é o proprietário do imóvel — que, então, apresenta a proposta para a imobiliária e os possíveis inquilinos.

Dependendo das escolhas, o valor costuma ficar em um intervalo de uma a duas vezes o preço do aluguel mensal. Em algumas seguradoras, é possível parcelar o valor total a ser pago (de acordo com o número de meses de duração do contrato de aluguel ou a cada 12 meses).

A utilização do seguro é solicitada pelo proprietário do imóvel quando necessário. Funciona da seguinte forma: ele entra em contato com a seguradora depois de identificar um atraso no pagamento do aluguel.

Se for o caso, a companhia o indenizará, pagando o valor atrasado e as possíveis parcelas seguintes que também não sejam pagas pelo locatário. Se a situação não for regularizada, pode ser preciso realizar uma ação de despejo.

Para quem é indicado?

É indicado para locadores que busquem uma tranquilidade a mais em relação ao risco de inadimplência em seus imóveis. O seguro também é uma boa indicação para locatários, pois substitui a necessidade de oferecer uma caução ou de procurar alguém para ser seu fiador no aluguel do imóvel.

Além da cobertura básica com o valor do aluguel e algumas taxas referentes ao imóvel, o prêmio da apólice de um seguro fiança também pode ser usado para cobrir eventuais danos que o locatário tenha causado ao local.

E algumas seguradoras oferecem, ainda, benefícios extras, tais como assistência 24 horas em serviços de reparos hidráulicos e elétricos ou chaveiro.

Quais são as vantagens do seguro fiança?

O principal benefício desse serviço para o locatário é a dispensa em relação ao fiador. Afinal, esse costuma ser um empecilho relevante na hora de alugar um imóvel, já que pedir para que outra pessoa se responsabilize pelo risco de inadimplência é algo constrangedor em muitos casos.

Em relação a outro tipo de garantia muito utilizada — a caução — esse seguro costuma ser mais barato no curto prazo e ter o pagamento facilitado. Isso porque, normalmente, os locadores ou imobiliárias solicitam uma caução no valor de 3 aluguéis.

Como essa quantia de três meses precisa ser disponibilizada integralmente logo na assinatura do contrato, muitas vezes, acaba dificultando a vida do locatário. Então, o seguro é algo vantajoso porque permite o parcelamento.

O proprietário do imóvel, por outro lado, também usufrui de várias vantagens ao fazer uso desse serviço. A segurança em relação a pagamento é um dos maiores benefícios, pois tudo é tratado com a seguradora e se resolve de maneira muito mais rápida.

Outro aspecto positivo para o locador é que a diminuição da burocracia torna um aluguel mais rápido, evitando que o imóvel fique muito tempo parado sem gerar renda.

Quais são as desvantagens?

O seguro fiança apresenta algumas desvantagens para o locatário. Uma delas é que o valor pago pela contratação da apólice não é devolvido — diferente, por exemplo, da caução. A razão disso é que a contratação do seguro funciona como se a seguradora ocupasse o papel de fiador no contrato de aluguel.

Outro ponto negativo nessa opção é que a seguradora pode não aprovar os documentos do inquilino, dependendo da análise feita pela empresa. Assim como acontece com imobiliárias, as empresas de seguro também realizam uma avaliação da renda, o que pode ser um revés para autônomos.

Além disso, é importante que o locatário atente que nem sempre o seguro vai cobrir todo o contrato de aluguel. A cada período estabelecido pela seguradora, será preciso renovar o serviço. Ou seja, fazer o pagamento da apólice novamente para continuar com a cobertura.

*Lembre-se que as informações fornecidas aqui são genéricas, podendo haver pequenas diferenças, dependendo da Seguradora contratada. A recomendação é sempre ler as Condições Gerais de qualquer produto antes de sua efetiva contratação.