

Título de SEGURO X CAPITALIZAÇÃO para Aluguel

Fiança Locatícia

Diferenças, vantagens e desvantagens no momento de alugar um imóvel

Qual a finalidade?

Seguro Fiança Locatícia

Garante ao proprietário o pagamento de aluguéis e encargos relativos ao imóvel em caso de inadimplência. A seguradora indeniza para o proprietário os valores em aberto e busca o ressarcimento junto ao inquilino, amigavelmente ou judicialmente se necessário. A contratação do seguro na locação de imóveis pode ser na finalidade residencial, comercial e não residencial, localizados em regiões urbanas.

Título de Capitalização para Locações

O Título de Capitalização é utilizado como garantia em contratos de locação de imóveis. Havendo inadimplência, pode ser resgatado pelo proprietário ou imobiliária para quitar eventuais débitos do inquilino. Sem restrições quanto ao tipo de locação, pode ser utilizado no aluguel de imóveis residenciais, comerciais ou não residenciais, independentemente da sua localização.

Como contratar, preços, formas de pagamento, comprovações necessárias e como renovar.

Seguro Fiança Locatícia

Como contratar?

Necessita de aprovação na análise cadastral efetuada pela seguradora. São analisadas a renda e o histórico financeiro do pretendente. Quem possui um histórico financeiro ruim e possui restrição financeira, pode não ser aprovado pela seguradora ou se aprovado ter que pagar um preço mais alto pelo seguro.

Necessário comprovar renda?

Sim, necessita de comprovação de renda igual ou superior a 3 vezes o valor do aluguel para contratar o seguro. O pretendente não poderá comprometer mais do que 30% da sua renda mensal com a locação do imóvel.

Qual o valor do seguro?

O custo anual do seguro fica normalmente entre 1 e 2 vezes o valor do aluguel.

Exemplo:

Valor do aluguel: R\$ 1.000

Valor do seguro (prêmio):

de R\$ 1.000 à R\$ 2.000 por ano

Formas de pagamento?

Opção de pagamento à vista ou parcelado através de boleto, débito em conta corrente, cartão de crédito ou embutido no boleto do aluguel, cobrado em fatura pela Imobiliária / Administradora.

Renovação do seguro?

A apólice será renovada mediante novo pagamento ao final da vigência, ocorrendo até o final do contrato de locação.

Título de Capitalização para Aluguel

Como contratar?

Sem necessidade de qualquer tipo de análise cadastral para adesão do título de capitalização para locações. Precisa ser maior de 16 anos e pagar o valor referente a garantia (valor da caução) negociada com o proprietário / Administradora para contratação.

Necessário comprovar renda?

Não há necessidade comprovação de renda para contratar o título de capitalização

Qual o valor do título?

Irá variar conforme o valor da caução negociada. Na maioria das vezes, fica entre 6, 8 e 12 vezes o valor do aluguel.

Exemplo:

Valor do aluguel: R\$ 1.000

Valor da garantia negociada: 6 X R\$ 1.000

Valor do título de capitalização: R\$ 6.000

Formas de pagamento?

Pagamento de modalidade P.U (pagamento único). O título de capitalização obrigatoriamente deve ser feito à vista, através de boleto bancário, antes do início da locação.

Renovação do seguro?

A renovação acontece através da reaplicação do título de capitalização automaticamente, sem necessidade de novo pagamento, até o encerramento da locação.

Coberturas

Seguro Fiança Locatícia

Coberturas e Garantias

A cobertura básica do seguro fiança locatícia é obrigatória e garante o pagamento do aluguel, multas moratórias e o custo com uma eventual ação de despejo. Outros encargos relativos a locação e ao imóvel (condomínio, IPTU, água, luz, gás canalizado, multa por rescisão contratual, danos ao imóvel e pintura podem ser contratadas como coberturas adicionais.

Assistência 24 horas

O Seguro Fiança inclui serviços gratuitos de assistência 24 horas para realização de reparos emergenciais no imóvel como eletricitista encanador, chaveiro, entre outros.

Sorteios

O Seguro Fiança não prevê participações em sorteios.

Título de Capitalização para Aluguel

Coberturas e Garantias

O proprietário / administradora poderá solicitar o resgate do título de capitalização e utilizar o valor para quitar débitos relativos ao aluguel e demais encargos, desde que comprovada a inadimplência do inquilino. Poderá também ser utilizado caso existam danos ao imóvel ou pintura ao final da locação (desde que previsto em contrato).

Assistência 24 horas

As empresas de capitalização contemplam assistências emergências 24 horas.

Sorteios

O inquilino terá direito em todo e qualquer título de capitalização para aluguel, de participar de sorteios concorrendo a prêmios em dinheiro. O valor dos prêmios e a quantidade de sorteios variam entre as empresas de capitalização.

Resgate

Seguro Fiança Locatícia

Não há nenhum reembolso ou devolução de valores do seguro fiança ao final da locação.

Título de Capitalização para Locações

Poderá ser resgatado ao final da locação, até 100% do valor referente a reserva do título capitalizado.

Inadimplência

Seguro Fiança Locatícia

A comunicação de inadimplência deverá ocorrer até o 2º vencimento do aluguel. Essa comunicação poderá ser feita pelo proprietário ou imobiliária momento em que acionará a seguradora (sinistro). A seguradora antes de recorrer judicialmente, entrará em contato com o locatário cobrando o pagamento dos aluguéis em atraso. Neste momento o locatário terá a possibilidade de negociar um parcelamento para os valores em aberto com a seguradora. Não havendo interesse no pagamento, a seguradora recorrerá a justiça iniciando a distribuição da ação de despejo.

Título de Capitalização para Locações

A comunicação de inadimplência deverá ocorrer até o 2º vencimento do aluguel. Essa comunicação poderá ser feita pelo proprietário ou Imobiliária, momento em que poderá solicitar o resgate do título de capitalização. Recebendo o resgate, o proprietário poderá quitar os débitos em aberto e acionar a justiça dando entrada com a ação de despejo. Finalizando o contrato de locação, o locatário terá que arcar com a diferença da dívida, se ela ultrapassar o valor do título de capitalização contratado, e negociar a devolução da diferença que restar após o pagamento de todos os valores em aberto e das custas judiciais.

Vantagens e Desvantagens

Seguro Fiança Locatícia

A vantagens do seguro fiança locatícia seriam a dispensa da pessoa física como fiador para alugar o imóvel. É a modalidade onde o pagamento da caução pode ser parcelada. As desvantagens seriam o fato de não haver devolução de nenhum valor ao final da locação, e da necessidade de análise cadastral, comprovando renda junto à seguradora para contratação do seguro.

Título de Capitalização para Locações

Vantagens do título de capitalização:
- 100% do valor da reserva de capitalização serão devolvidos ao final da locação.
- Dispensa análise cadastral e comprovação de renda.
As desvantagens ficam por conta do alto valor da caução exigido para valor do título, em torno de 6, 8 e 10 vezes o valor do aluguel e, a eventual aplicação de desconto no valor do título em caso de resgate antecipado.