

Fiança Locatícia: como usar





Sumário

1. Apresentação	4
2. Entendendo o Fiança Locatícia	5
3. Circulares e normativos	11
4. Contratos atípicos	12



1. Apresentação

Desmitificar questões importantes relacionadas ao mercado segurador e promover o diálogo claro e transparente junto à sociedade. É com esta premissa que a Federação Nacional de Seguros Gerais (FenSeg) lançou a série “Entendendo seu seguro”. Desde 2007 atuando como representante das companhias que operam nas principais carteiras do mercado, a FenSeg tem trabalhado para disseminar a cultura do seguro e combater a desinformação a respeito do setor.

Se o fiador de carne e osso é coisa do passado, a modalidade de Fiança Locatícia é uma alternativa que abre portas para locadores e locatários. Para facilitar o seu entendimento

e dar respostas às principais questões que envolvem o seu uso, a FenSeg desenvolveu a primeira edição do manual “Fiança Locatícia: como usar”.

A FenSeg acredita que ações dessa natureza, juntamente com a abertura de novos canais de diálogo, são fundamentais para fortalecer os vínculos do setor de seguros com o seu principal público, os consumidores.

Boa leitura!



2. Entendendo o Fiança Locatícia

Lei do Inquilinato

A Lei Federal nº 8.245, de 1991, mais conhecida como Lei do Inquilinato, é a norma que regulamenta os aluguéis residenciais e comerciais no Brasil. A lei prevê os direitos e deveres do locador e do locatário no processo de locação de um imóvel e também as modalidades que podem ser exigidas pelo locador para garantir o contrato de locação. São elas: caução, fiador, cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento e seguro fiança.

O QUE É O SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA?

O seguro fiança é uma garantia locatícia, que assegura ao locador o pagamento de aluguéis e encargos legais, vencidos e não pagos pelo locatário, até a entrega das chaves ou esgotamento do limite máximo de garantia da seguradora, antes mesmo da decretação do despejo. Além de aluguel, que é a cobertura básica, coberturas adicionais podem ser oferecidas para contratação, como quitação

de contas de água, luz, gás, IPTU, além de despesas condominiais, multa por rescisão contratual, danos ao imóvel e pintura interna e externa.

O seguro fiança abrange tanto locações residenciais para pessoas físicas, quanto locações comerciais para pessoas físicas e pessoas jurídicas. Quando a locação é realizada para pessoa física, é permitido que mais de um inquilino participe do contrato de locação, compondo a renda e o perfil para análise e aceitação do seguro fiança.

Quando a locação é realizada para pessoa jurídica, o seu perfil é analisado para aceitação do seguro fiança.

2.1 Coberturas

ALUGUEL

Cobertura básica obrigatória, garante ao Segurado (locador) o pagamento dos aluguéis de acordo com o valor especificado na apólice de seguro e previsto no contrato de locação, bem como a multa moratória, quando for o caso, limitada ao percentual de 10% sobre o valor do aluguel. O valor contratado terá como base o custo do aluguel mensal.

IPTU

Garante ao Segurado (locador) o ressarcimento em razão do não pagamento, por parte do Garantido (locatário), dos encargos legais aqui definidos como IPTU (Imposto de Propriedade Territorial Urbana). O valor contratado terá como base o custo do IPTU mensal.

CONDOMÍNIO

Garante ao Segurado (locador) o ressarcimento em razão do não pagamento, por parte do Garantido (locatário), dos encargos legais aqui definidos como Despesas Condominiais Ordinárias. O valor contratado terá como base o custo do condomínio mensal, sem as despesas extraordinárias.

ÁGUA

Garante ao Segurado (locador) o ressarcimento em razão do não pagamento, por parte do Garantido (locatário), dos encargos da locação aqui definidos como Água. O valor contratado deverá ter como base o custo médio das contas de consumo de água.

LUZ

Garante ao Segurado (locador) o ressarcimento em razão do não pagamento, por parte do Garantido (locatário), dos encargos da locação aqui definidos como Luz. O valor contratado deverá ter como base o custo médio das contas de consumo de energia.

GÁS

Garante ao Segurado (locador) o ressarcimento em razão do não pagamento, por parte do Garantido (locatário), dos encargos da locação aqui definidos como Gás. O valor contratado deverá ter como base o custo médio das contas de consumo de gás.

PINTURA INTERNA E EXTERNA:

Garante ao Segurado (locador) o ressarcimento pelos danos causados pelo Garantido (locatário) à pintura interna e/ou externa do imóvel.

(Importante: para aceitação desta cobertura, deverá constar no laudo de vistoria do contrato de locação que o imóvel foi entregue com pintura nova e que a restituição do imóvel também deverá ser com pintura nova, caso contrário a cobertura perderá a validade em caso de sinistro).



DANOS AO IMÓVEL:

Garante os prejuízos provocados pelo inquilino ao imóvel (exceto os decorrentes do uso normal). Após a efetiva desocupação do imóvel pelo inquilino, a indenização devida por esta cobertura adicional será paga ao Segurado (locador).

(Importante: antes de conceder ao inquilino a posse do imóvel locado, haverá necessidade de laudo de vistoria inicial, fotografando e descrevendo suas condições de forma detalhada por item, bem como os danos porventura



existentes. O original deste Relatório, devidamente assinado pelo Garantido (locatário) e pelo Segurado (locador), deverá ser encaminhado à Seguradora, sob pena de perda do direito a qualquer indenização face à sua indisponibilidade.

MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL:

Garante ao Segurado (locador), desde que prevista em contrato, o pagamento de multa por rescisão antecipada, quando ela ocorrer mediante a entrega das chaves ou o abandono do imóvel, sem a concordância do Segurado (locador).

SHOPPING CENTERS

13º ALUGUEL

Exclusivamente para contratos de locação em shoppings centers em que conste a previsão de pagamento de 13º aluguel, e no qual a cobertura tenha sido contratada, será indenizado o mesmo valor do aluguel mensal fixo do período (junto com a cobertura do aluguel), quando o sinistro ocorrer no período indenitário de dezembro.

*** FUNDO DE PROMOÇÃO**

Exclusivamente para contratos de locação com shoppings centers, em que conste a previsão de pagamento de fundo de promoção. Esta cobertura garante ao Segurado (locador) o ressarcimento em razão do não pagamento do referido fundo por parte do Garantido (locatário).

*** AR CONDICIONADO**

Exclusivamente para contratos de locação com shoppings centers, em que conste a previsão de ressarcimento em decorrência do não pagamento por parte do locatário da obrigação correspondente à conta de luz de consumo exclusivo do ar-condicionado.

2.2 Vigência

O prazo de vigência do seguro deve coincidir com o prazo de vigência do contrato de locação.

Para contratos novos, o início e fim de vigência do seguro deve ser igual ao início e fim de vigência do contrato de locação (o mercado segurador possui limitações, por conta de contratos de resseguro, de vigências até 5 anos).

Para contratos em vigor, o início de vigência do seguro será a data do protocolo da proposta, e para o fim, valerá a data de fim de vigência do contrato de locação.

Para contratos com prazo indeterminado (prorrogado automaticamente em função da lei / não repactuado), as contratações podem ser feitas com vigência anual, com início de vigência do seguro na data do protocolo da proposta.

RENOVAÇÃO

Trata-se de uma exigência prevista na Lei do Inquilinato (8245/91), portanto, o inquilino, ao permanecer no imóvel, não pode se recusar a renovar o seguro se esta for a garantia locatícia pactuada em contrato.

A renovação contemplará todas as coberturas previstas na apólice inicial, salvo quando houver anuência expressa do Segurado (locador) para a retirada de alguma cobertura.

Em caso de renovação automática do contrato de locação, ou por força de ato normativo, passando o mesmo a vigorar por prazo indeterminado, a apólice será renovada pelo prazo estipulado entre locador/segurado e locatário/garantido, com prazo máximo de vigência limitado a 5 anos, com possibilidade de renovações posteriores.

***A renovação do seguro não é automática, devendo o proponente/locatário, seu representante legal ou corretor de seguros, solicitar de forma antecipada ao término da vigência do contrato inicial. As renovações do seguro, bem como as renovações posteriores, dependerão de análise de risco e aceitação de nova proposta por parte da Seguradora.**

2.3 Prêmio

O pagamento do prêmio à seguradora é de responsabilidade do garantido/locatário. No caso de inadimplência, ou seja, o não pagamento das parcelas correspondentes ao prêmio, a seguradora deverá comunicar o segurado. Nesta situação, ficará a critério do segurado realizar o pagamento das parcelas para que não ocorra o fim da cobertura do seguro.

2.4 Condições Gerais

Conjunto de cláusulas que regem um plano de seguro, estabelecendo obrigações e direitos, da seguradora, do segurado e, quando cabível, do beneficiário e estipulante.

É um documento importante e deve ser lido com atenção antes da contratação do seguro.

Em caso de dúvidas, o segurado e o garantido devem sempre buscar esclarecimentos junto à seguradora.

A SUSEP (Superintendência de Seguros Privados) disponibiliza um glossário com os principais termos utilizados nos contratos de seguro.



2.5 Sinistro

O sinistro se caracteriza pela inadimplência do locatário no pagamento do aluguel e/ou encargos da locação após sua desocupação.

No seguro fiança, existe também o conceito de expectativa de sinistro. Trata-se de expectativa de sinistro o período compreendido entre o 1º (primeiro) aluguel ou encargos não pagos até a caracterização do sinistro através de sentença judicial, abandono do imóvel ou entrega amigável das chaves.



3. Circulares e normativos

CIRCULAR SUSEP 671/2022

A norma trata do seguro fiança locatícia, que se destina a garantir o pagamento da indenização ao segurado. Pelos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do descumprimento das obrigações contratuais do locatário, conforme previsto no contrato de locação do imóvel.

CIRCULAR SUSEP 621/2021

Dispõe sobre as regras de funcionamento e os critérios para operação das coberturas dos seguros de danos.

RESOLUÇÃO CNSP 407/2021

Dispõe sobre os princípios e as características gerais para a elaboração e a comercialização de contratos de seguros de danos para cobertura de grandes riscos.

Estabelece quais são os contratos de seguros de danos e entendidos como cobertura de grandes riscos.



A norma prestigia a liberdade contratual entre as partes e permite a livre estipulação de cláusulas e as condições, privilegiando os princípios da boa fé, transparência, objetividade das dúvidas, informações.

CONTRATO DE CONTRAGARANTIA

Contrato de contragarantia CCG: no mundo complexo das transações entre pessoas jurídicas, é essencial contar com mecanismos que garantam a segurança e a confiabilidade dos acordos estabelecidos. Neste contexto, surge o contrato de contragarantia, uma ferramenta que desempenha um

papel fundamental na mitigação de riscos das obrigações assumidas pela seguradora.

O contrato de contragarantia serve como uma segurança adicional para a seguradora, fornecendo a ela maior certeza do cumprimento do contrato garantido. Entender o papel dos entes envolvidos nesta operação é fundamental para vislumbrar a utilidade prática de um contrato de contragarantia.



4. Contratos Atípicos

Contratos atípicos são aqueles que podem ter as condições do seguro fiança alteradas, por não se enquadrarem necessariamente na Lei do Inquilinato.

CONTRATO DE BUILT TO SUIT (BTS)

Conforme sua tradução literal, é um acordo criado para atender às necessidades de um futuro usuário. Nessa modalidade, o empreendedor ou incorporador se compromete a personalizar o imóvel, seja construindo-o

do zero ou realizando reformas, segundo as especificações solicitadas pelo usuário.

BTS é o modelo ideal para empresas que não querem se adaptar aos imóveis que estão disponíveis no mercado, mas, sim, ter um imóvel que seja adaptado à exigência de seu negócio.

SALE AND LEASEBACK (SLB)

É uma opção de financiamento. Nesse caso, o empreendedor vende bens tangíveis de propriedade de sua empresa, como imóveis para uma empresa de leasing.

As empresas de leasing, também conhecidas como empresas de arrendamento mercantil, fornecem bens tangíveis para uso por clientes empresariais ou individuais, por um determinado período de tempo. Ou seja, quem assinou o contrato de locação pode obter o direito de uso do mesmo bem que não seja proprietário.

O SLB ocorre quando a empresa buscar o imóvel que possui enquanto celebra o contrato de locação com comprador do prédio. Assim, o vendedor torna-se locatário do imóvel, e o comprador, locador.

ROTEIRO E TEXTO FINAL
COMISSÃO DE RISCOS DE
CRÉDITO E GARANTIA DA FENSEG



Rua Senador Dantas, 74 | 12 andar
Centro | Rio de Janeiro | RJ
CEP: 20031-205
Tel: (21) 2510.7777
www.cnseg.org.br



Rua Senador Dantas, 74 | 8 andar
Centro | Rio de Janeiro | RJ
CEP: 20031-205
Tel: (21) 2510.7770
www.fenseg.org.br