

LOCAÇÃO SEM MEDO



Quer fugir do fiador? Conheça as alternativas do mercado

Existem outras garantias possíveis na hora de fechar o contrato de aluguel

Todo contrato de aluguel oferece garantias ao proprietário do imóvel. A mais comum delas é a assinatura de fiadores, alguém que se compromete em pagar a dívida em caso de inadimplência. Como não é simples encontrar pessoas dispostas a assumir esse papel, o mercado oferece alternativas seguras para todas as partes.

Além de aceitar a possibilidade de assumir uma

dívida, o fiador precisa comprovar que pode pagar por ela. “Quem aluga um imóvel com esta garantia, precisa de dois fiadores com renda compatível ao valor do aluguel e um deles deve ter imóvel próprio no Estado. Sabemos que esse é um pedido delicado a se fazer a amigos e parentes, por isso a procura por outras alternativas está crescendo”, afirma a gerente de locação da Betha Espaço, Roberta Caus.

A profissional informa que uma das soluções mais populares, depois do fiador, é o seguro fiança. Ela

ENTENDA

LOCAÇÃO COM FIADOR

É preciso apresentar dois fiadores. Eles devem ter renda compatível com o valor do aluguel e, um deles, imóvel próprio no Estado.

SEGURO FIANÇA

Garante o pagamento dos aluguéis, encargos da locação, despesas judiciais e oferece serviço de reparos emergenciais ao imóvel 24hs. Geralmente, custa o equivalente a um

aluguel e meio.

CARTA FIANÇA BANCÁRIA

O banco se torna o fiador e cobra taxas e encargos por isso.

TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO

Depósito de 10 à 16 vezes o valor do aluguel e encargos (varia de acordo com a análise cadastral), devolvidos no final da locação corrigido pela TR.

também é a modalidade mais segura para o proprietário do imóvel. “O locatário paga, em geral, um valor referente a um aluguel e meio para a seguradora e ela cumpre o papel de fiador. Esta operação garante mais segurança locatícia, pois não há dúvidas de que a seguradora arcará com uma possível inadimplência”, diz Roberta.

Além de menor burocracia, as seguradoras costumam oferecer benefícios como prestação de serviços domésticos, tipo vidraceiro, chaveiro, electricista, entre outros. “Trinta e três por

cento das operações da Betha Espaço são feitas nesta modalidade, ultrapassamos o índice do mercado de São Paulo, que é de 18%”, diz.

Menos comum, de certa forma mais vantajosa para o locatário, o Título de Capitalização também é uma opção. “É preciso investir uma quantia de, no mínimo, 10 aluguéis inicialmente. Porém, ao final do contrato, ele valor é devolvido com correção. Ou seja, é completamente resgatável se não houver inadimplência. O contratante também concorre a prêmios todos os meses. A alternativa é interessante para quem tem uma boa quantia para investir e, por isso, acaba sendo uma escolha mais rara”, explica Augusto César Andreão, diretor da Atrium Imóveis.

Pouco contratada, ainda há a Carta Fiança Bancária, quando o banco é quem faz o papel de fiador. “A instituição financeira cobra uma taxa por isso, no entanto, os bancos costumam demorar até 30 dias para liberar a fiança, o que é muito tempo para um imóvel ficar parado”, pondera Roberta.

CAIU EM DESUSO

Muito comum do passado, o cheque-caução caiu em desuso pela maioria das imobiliárias. O locatário pagava um valor equivalente a três aluguéis, retornável no futuro, se tudo corresse bem. No entanto, os especialistas consideram o valor pequeno comparado a um contrato de 30 meses, o que deixaria o proprietário em risco.

RELAÇÕES DE TRABALHO

Morador pode ser funcionário do condomínio

Especialistas dão dicas para evitar transtornos e até processos trabalhistas no futuro

Em tempos de crise é comum ter condôminos desempregados. Mas se surgir uma vaga de emprego no condomínio, é possível contratá-los? Os especialistas afirmam que sim, mas não recomendam a admissão.

O diretor da administradora Marco Condominial, Marco Aurélio Nery, explica que não há nenhuma lei que proíba a contratação de moradores para empregos de carteira assinada ou prestação de serviços dentro do condomínio.

“Se a gestão optar pela admissão é preciso ter um contrato com horário de trabalho bem definido e, em caso de prestação de serviço, o trabalhador precisará emitir nota fiscal, como em qualquer relação de trabalho”, afirma Nery.

A polêmica, segundo o especialista, se dá quando os outros moradores confundem a figura do funcionário com a do vizinho. “Em alguns casos, os companheiros de condomínio podem se sentir constrangidos em fazer cobranças, reclamações ou solicitar serviços. Por outro lado, outros podem se sentir no direito de pro-



Caso seja contratado, o condômino deve ter a jornada de trabalho respeitada

curar pelo funcionário fora do momento de trabalho. Ao fim do contrato, isso pode gerar ações traba-

lhistas contra a associação condominial”, alerta Marco Aurélio.

A gerente da M&M

Gestão Condominial, Juliana Monteiro, ressalta que, em caso de prestação de serviço, o condô-

mino só deve ser contratado se oferecer preço de mercado e qualidade em seu trabalho.

“Os serviços esporádicos não geram problemas, desde que o contratante faça uma pesquisa e avalie se o valor cobrado é compatível com o mercado. O condomínio não deve pagar mais porque se trata de um morador. No caso de o morador se tornar funcionário é preciso prestar atenção em dois pontos: ele não pode resolver assuntos profissionais nas horas vagas e nem assuntos pessoais durante a jornada de trabalho”, afirma Juliana. (Paula Gama)