

Capitalização para aluguel é cara

Inquilino precisa pagar à vista entre cinco e dez vezes o valor da locação

Erica Martin

Na hora de alugar um imóvel o inquilino precisa garantir ao proprietário que honrará com o pagamento da locação. O seguro-fiança, que é um valor extra pago anualmente para a imobiliária, e o fiador, alguém que tenha imóvel próprio e já quitado, para arcar com as prestações do locatário – caso ele fique inadimplente – são as opções mais tradicionais. Mas há também o título de capitalização, exclusivo para locação, e que está no mercado há 12 anos.

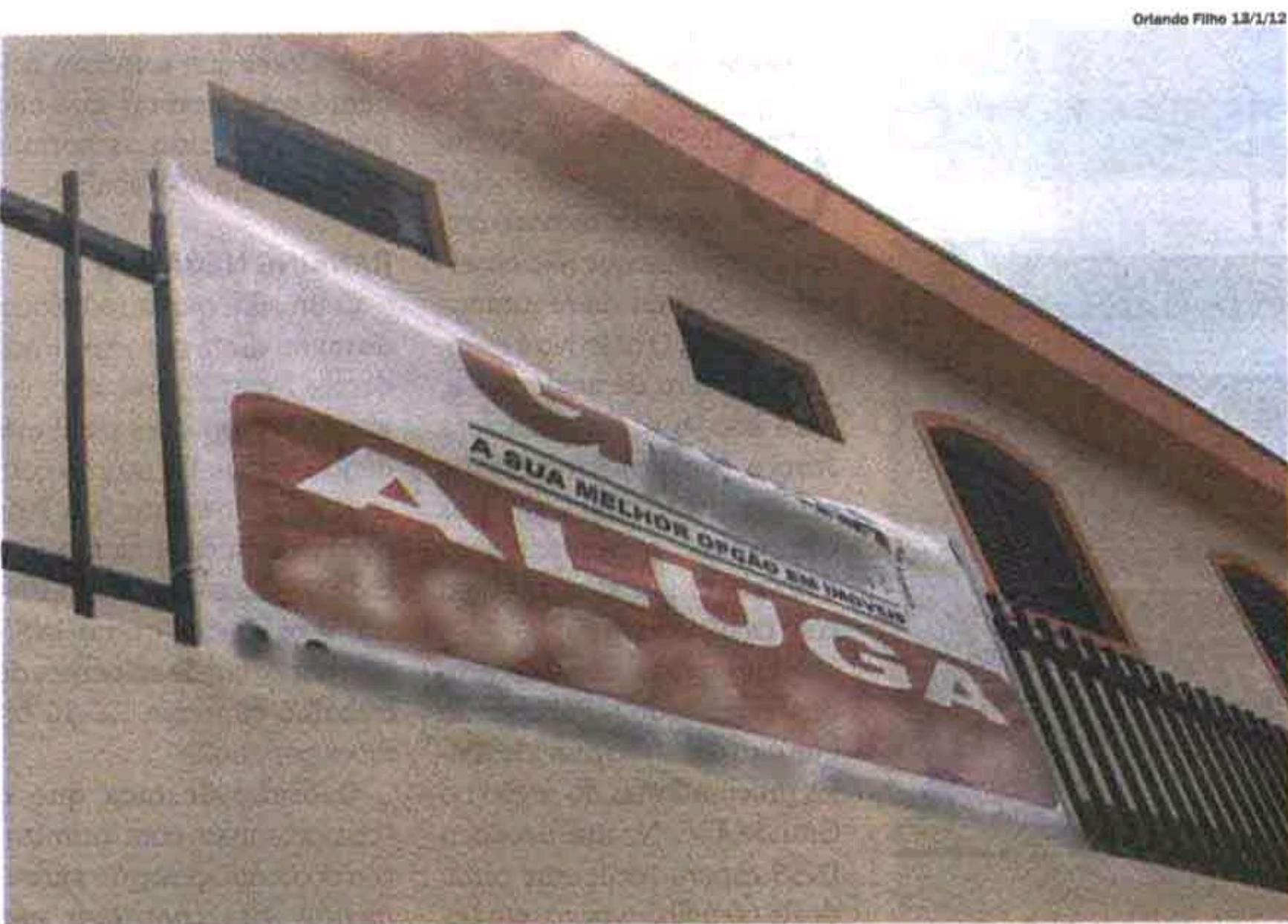
O inquilino que opta pelo produto paga à vista valor acordado entre ele, o proprietário e a imobiliária. Com o montante ele terá em mãos um título de capitalização, que servirá como garantia em caso de inadimplência. A principal vantagem é que no término do contrato 100% do dinheiro é reembolsado por quem aluga o imóvel. Mas, claro, é impreterível que ele honre com todas as parcelas da locação. “Se não pagar, o proprietário pode acionar o título e resgatar o valor para cobrir o que não foi pago. É uma forma de o dono ter proteção”, explica o presidente da FenaCap (Federação Nacional de Capitalização), Marco Barros.

Se decidir renovar o aluguel, o inquilino poderá usar o valor acumulado no último contrato para comprar novo título ou renovar o que ele já tem.

O diretor comercial e de marketing da SulCap (Sul América Capitalização), empresa que lançou o produto no Brasil há 12 anos, Cesar Tadeu Dominguez, explica que os recursos também poderão ser usados para bancar danos causados pelo morador temporário, como danificações em vidros e portas.

CUSTO

A modalidade não é considerada aplicação financeira, ou seja, não é recomendada para quem quer investir dinheiro ou formar poupança, mas é uma opção para quem



O título de capitalização usado como garantia na hora da locação está no mercado há 12 anos

se sente constrangido ao pedir a contribuição de um fiador ou não pretende pagar pelo seguro-fiança, que geralmente é a cobrança extra de até duas parcelas do valor do aluguel por contrato, mas que não são restituídas.

Entretanto a aquisição do título na imobiliária custa caro. “O produto não tem um preço definido. O que regula os valores é o custo do aluguel, mas em média os proprietários pedem, como garantia, entre cinco e dez vezes o valor da mensalidade”, comentou Dominguez.

Portanto, se o aluguel mensal é de R\$ 1.000 e as partes acordaram que deve-

rão ser pagas oito parcelas deste valor, o inquilino terá de desembolsar R\$ 8.000 de uma vez. Por conta do disso, o tempo de vigência dos títulos de capitalização, oferecidos nas imobiliárias, equivalem ao prazo de permanência do locatário na moradia, ou seja, o que está estipulado no contrato do aluguel. Na SulaCap, o período varia entre 12 e 15 meses e na Brasilcap de 15 a 30 meses.

O promotor de locação da Gonçalves Imóveis e Condomínios Junio Pereira da Costa, explica que a demanda pelo produto, que já é oferecido há dois anos, não é tão grande. De cada dez clientes

que vão ao estabelecimento, que tem escritórios em São Bernardo, São Caetano e Santo André, apenas dois optam pelo título de capitalização. “Para fazer o título você tem de ter um valor guardado que aqui costuma ser, em média, entre seis e dez vezes o valor do aluguel. É legal o produto, mas não é todo mundo que tem o dinheiro”, comentou.

Segundo ele, as empresas que vão bancar a estadia de funcionários (que são transferidos de outras cidades para o Grande ABC) são as que mais buscam a modalidade.

A Pantera Imóveis, de Santo André, por exemplo, ofere-

ce o produto há pouco mais de um ano. O corretor Guilherme Carrara reitera que, em média, de cada 200 clientes da imobiliária, 30 têm o título de capitalização. “Infelizmente é pouco procurado, a busca é maior entre pessoas com poder aquisitivo elevado”, comentou.

O auxiliar administrativo da Trentina Imóveis, em Ribeirão Pires, conta que o produto começou a ser oferecido pelos clientes nesta semana, quando os funcionários receberam as instruções do seu funcionamento. “O objetivo é que haja mais opção na hora de alugar”, explicou o profissional. ▲

É negociado um valor para o pagamento do título, que em geral varia de cinco a dez vezes o custo do aluguel mensal

O produto é do inquilino, mas em caso de inadimplência ou danificação do imóvel, os recursos serão usados para ressarcir o proprietário

Se até o fim do contrato o dinheiro não for resgatado, o locatário receberá de volta 100% do valor pago corrigido pela Taxa Referencial

Como funciona



Fonte: Especialistas, SulaCap e Brasilcap. Adaptado: Fênix de Arre

Produto não exige análise financeira

▼ Antes da assinatura do contrato de locação, é necessária a aprovação de crédito e de renda de quem opta por pagar o seguro-fiança. Por outro lado, ao comprar o título de capitalização a vida financeira do futuro locatário não é levada em conta.

Com o produto, o proprietário e a imobiliária têm mais garantias de que não levarão calote, afinal o interessado pelo imóvel terá de pagar uma quantia à vista – que va-

ria entre cinco e dez vezes a parcela mensal do aluguel. O montante é suficiente para quitar o valor devido. “Até porque, pela lei do inquilinato, quem não paga durante três meses seguidos pode ser obrigado a deixar o imóvel”, lembra Cesar Tadeu Dominguez da SulaCap.

RETORNO

Mas o valor desembolsado para a compra do título não é integralmente rentabilizado.

Na SulaCap, por exemplo, para o caso do título com vigência de 15 meses, 93% do valor é capitalizado, 0,041% é destinado para os custos com sorteios e 7,16% para a taxa de carregamento. Na Brasilcap, para título com o mesmo prazo, a proporção é de 93,49%, 0,34% e 6,17%. A fatia capitalizada é apenas corrigida pela TR (Taxa Referencial).

Para a educadora financeira da The Money Camp Bra-

sil Silvia Alambert, o recomendado, para quem não tem fiador, é o seguro-fiança. “O locatário pode destinar o dinheiro do título (que é uma quantia elevada) para uma aplicação mais rentável que cobriria o valor do seguro”, disse. “Ou seja, até o processo de locação de imóvel exige educação financeira do interessado, afinal ele tem de ter o nome limpo para não ficar com as mãos amarradas”, complementou. EM