



**PORTO  
SEGURO** 

Garantias Locatícias da Porto  
Seguro. Para o Inquilino dar  
adeus ao fiador!

## Principais Garantias



### FIADOR

- Uma pessoa “empresta” seu nome para alguém alugar um imóvel.
- Fiador precisa morar na mesma cidade onde o imóvel está sendo alugado e seu imóvel poderá ser penhorado em caso de inadimplência do inquilino.



### CAUÇÃO

- Depósito em uma conta poupança de 3 aluguéis\* para garantir possível inadimplência.
- O título de capitalização para garantia de aluguel se enquadra nesta modalidade e permite quantos aluguéis o locador quiser.



### SEGURO

- Uma Cia. seguradora faz o papel do “fiador” e garante ao locador o recebimento dos aluguéis e demais encargos contratados na apólice em eventual inadimplência do inquilino.
- Para contratar o inquilino é analisado pela seguradora e depois do cadastro aprovado precisa pagar um prêmio de seguro \*anualmente.

# Participação

SECOVI SP | MARÇO/2014



47,5%  
MEDIADOR



32,5%  
APLICAÇÃO



20%  
SEGURO

Quem é quem  
**Painel de Negócios**

**VALE DO PARAÍBA E REGIÃO**

**Seguro Fiança**



**300 Apólices em 2014  
até Abril**

**Prêmio médio =  
R\$2.721,00 (PF e PJ)**

**Capitalização**



**230 títulos em 2014  
até Abril**

**Título médio =  
R\$5.852,00 (PF e PJ)**



# Inquilino

- Há garantias com e sem custo;
- Há garantias com e sem análise de crédito (não dispensa a análise da Imobiliária);
- Alguns tem fiador, outros não;
- Alguns tem capital para caucionar, outros não;
- Alguns gostam de liberdade e independência;
- Alguns não tem parentes ou amigos na localidade;
- Há quem comprove renda, há quem não comprove;
- ETC!!!

# Inquilino



- **Fiador:** sem custo! Mas é fácil de encontrar? Inquilino fica “devendo” um favor e perde um amigo se ficar inadimplente (situações inesperadas);
- **Caução:** inquilino precisa ter dinheiro e disponibilidade para perder liquidez..Garantia pouco aceita - frágil;
- **Título:** idem caução, mas tem acesso aos serviços à residência e concorre à sorteios pela loteria federal;
- **Seguro:** inquilino fica livre dos constrangimentos, tem serviços agregados e dilui o prêmio do seguro em seus encargos mensais da locação, mas precisa ter bom cadastro. Sensação de “perda”, dinheiro não volta!

# Proprietário

- **Fiador:**
  - ✓ se o inquilino e o fiador forem bons, pode ser uma boa garantia;
  - ✓ se tiver que despejar perde receita e gasta dinheiro com a ação;
- **Caução:**
  - ✓ garantia pequena, deixa contrato vulnerável;
  - ✓ aluga rápido;
- **Título:**
  - ✓ melhor do que a caução, porque dá para aumentar a segurança com mais dinheiro capitalizado;
  - ✓ pela Porto Seguro tem as mesmas facilidades do seguro fiança em caso de inadimplência\*;
  - ✓ aluga rápido;
- **Seguro Fiança:**
  - ✓ garantia mais completa, instituições sólidas por trás da garantia;
  - ✓ opções de coberturas adicionais;
  - ✓ suporte e custas se houver despejo;
  - ✓ recebe os aluguéis em dia após o início dos pagamentos.
  - ✓ Cia de seguros assume o risco após aceitar o cadastro - faz uma triagem importante evitando os mau pagadores.



# Medos Seguro Fiança



- ❑ Custa caro.
- ❑ Se o inquilino não pagar o seguro a apólice é cancelada.
- ❑ Se a apólice não for renovada o locador fica sem garantia.

## Possíveis soluções:

- Locador pode participar ou arcar com o prêmio do seguro;
- Parcelamento do seguro;
- Seguro com menos coberturas, mais barato, se equipara às demais garantias ainda com vantagens;
- Pagamento com cartão - não há inadimplência;
- Renovação \*automática (fatura mensal) ou seguro plurianual.

## Fiador: alguns problemas

- | A morte do fiador;
- | O perecimento dos bens do fiador;
- | O fiador “profissional”;
- | A dificuldade da cobrança judicial;
- | O prejuízo nos acordos.



## Sem garantia - problemas

| Como cobrar os valores devidos?

| De quem cobrar?

| Onde está o locatário despejado?

| Perda total?

| Custos da ação judicial?





**PORTO  
SEGURO**



*Aluguel*

SEGUROS

Plenária

**PORTO  
SEGURO**



CAPITALIZAÇÃO