

# Empresas ampliam uso de capitalização como garantia em aluguel

SulaCap e BrasilCap, companhias ligadas a SulAmérica e Banco do Brasil, aproveitam bom momento econômico, expandem área de atuação e agregam serviços aos clientes

**Flávia Furlan**

ffurlan@brasileconomico.com.br

A capitalização costuma ser criticada como opção de investimento, já que garante ao detentor do título apenas o valor poupado mais uma correção monetária, muito abaixo do valor pago por outras modalidades. No entanto, ela pode ser uma boa opção se usada de outras maneiras, como no mercado imobiliário. As empresas de capitalização já acordaram para essa realidade e estão ampliando a oferta dos títulos como garantia na locação de imóveis.

A BrasilCap já vendeu 15 milhões de títulos de capitalização neste perfil e, para 2012, a companhia espera ter um faturamento de R\$ 60 milhões com a modalidade, sendo que São Paulo corresponderia a até 25% deste total. Já a concorrente SulaCap tem 40% de seu negócio nesta modalidade e a expectativa é apresentar um crescimento de 60% na categoria neste ano. De janeiro a setembro, a SulaCap já emitiu 3 bilhões de títulos de capitalização, com 19 mil clientes sorteados, em todas as modalidades.

Para crescer, as empresas abrem mão de estratégias diferenciadas. A BrasilCap, por exemplo, quer ampliar a presença geográfica e, há dois meses, lançou o produto em São Paulo. Antes, atuava na Bahia, em Minas Gerais, no Paraná, no Rio de Janeiro, em Santa Catarina, no Espírito Santo e no Ceará, além do Distrito Federal. São Paulo foi deixado por último para que des-

se tempo de testar o produto antes de ingresso no estado. "Um erro em São Paulo custaria caro", admite o diretor comercial da BrasilCap, Joilson Ferreira.

A veterana SulaCap, embora ofereça a capitalização como garantia em locação há cerca de dez anos, quatro deles em São Paulo, está agregando serviços para dar mais valor ao produto. "O diferencial do nosso produto é que ele oferece serviços 24 horas de encanador, eletricitista e outras assistências ao cliente", conta o diretor comercial e de marketing da empresa, Cesar Tadeu Dominguez.

A capitalização como garantia de imóveis funciona da seguinte maneira: o locatário compra um título e, depois de finalizado o contrato de locação, se a quantia não for usada por conta de inadimplência, ele recebe o montante com correção monetária. Uma parte do que é pago fica com a empresa de capitalização para despesas administrativas e outra para os sorteios. Os prêmios nos sorteios chegam a 23 vezes o valor do título (com incidência de imposto de renda).

A BrasilCap conta que vendia no Banco do Brasil o OuroCap Fiador desde 2010, mas ampliou o oferecimento do produto com corretores de seguros junto às imobiliárias, para prestigiar os intermediários que ficam com até 5% do valor do título. O preço do título de capitalização usado como garantia varia entre R\$ 2 mil e R\$ 30 mil e é resgatado ao final do período — que é de 30 meses, como os

contratos de locação — com correção da taxa referencial (TR). Se o inquilino quiser resgatar antes do prazo final, ganhará uma quantia menor. Em caso de inadimplência na locação, o montante contratado é usado para pagar o locador, o que acontece em apenas 2% dos casos, de acordo com a BrasilCap.

Na SulaCap, o produto é disponibilizado em imobiliárias e por corretores de seguros e o título tem o valor combinado entre as partes. O prazo é de 12 meses e 15 meses, sendo que no primeiro caso ele é renovado automaticamente. De acordo com Dominguez, o uso do título por falta de pagamento de aluguel não atinge nem 10% dos comercializados.

Segundo Leonardo Schneider, vice-presidente do Sindicato da Habitação do Rio de Janeiro (Secovi-RJ), a capitalização tem sido uma alternativa interessante no mercado imobiliário há alguns anos, mas agora é que está crescendo. "Por conta do aquecimento do mercado de locação", pondera ele, que oferece em sua imobiliária o produto há quatro anos e viu crescimento de 150% nos últimos 12 meses.

A presidente da comissão de Produtos da Federação Nacional de Capitalização (FenaCap), Rita Batista, diz que empresas costumam contratar mais capitalização, para profissionais que precisam alugar imóveis, mas que há espaço de crescimento entre pessoas físicas. ■

# Títulos substituem opções tradicionais

Capitalização ganha espaço no mercado no lugar de outras alternativas como seguro-fiança, depósito caução e fiador, que estão defasadas

A capitalização ganhou destaque no mercado imobiliário ocupando um espaço aberto pelas outras três modalidades mais comuns de garantia previstas na Lei do Inquilinato de 1991 — a caução em dinheiro, a fiança e o seguro-fiança —, que não atendem às necessidades do mercado ou se tornaram obsoletas. A avaliação é do desembargador e mestre em direito imobiliário, Sylvio Capanema. “A experiência forense (aplicação de técnicas científicas dentro de um processo legal) nos ensina que na maioria das vezes essas garantias não conseguem ressarcir o locador quando o locatário deixa um débito”, afirma o especialista.

A presidente da comissão de produtos da Federação Nacional de Capitalização (FenaCap), Rita Batista, conta que com a publicação em janeiro de 2003 do Código Civil, a figura do fiador ficou defasada, já que ele passou a ter a possibilidade de se desligar do contrato de locação em um prazo de 60 dias. Diante desta realidade, o título de capitalização passou a ganhar espaço. Até 2003 apenas a SulaCap havia lançado o produto. “Acredito que após um início em que há resistência em inovações, este sistema seja bem recepcionado pelas vantagens que apresenta”, diz Capanema.

Joilson Ferreira, diretor comercial da BrasilCap, diz que a principal vantagem da capitalização frente ao fiador é não precisar procurar algum conhecido para assumir o risco da locação e não perder a garantia.

Em relação aos depósitos feitos em dinheiro, a capitalização tem a vantagem de permitir a participação em sorteios.

Rita, da FenaCap, ressalta ainda que nos depósitos caução, o valor a ser desembolsado pelo inquilino é de três vezes o aluguel, o que às vezes não se torna viável. “O título de capitalização não tem essa limitação, já que é um acordo entre as partes.”

Em relação ao seguro-fiança, o ponto positivo do título de capitalização é permitir ao locatário ter o dinheiro de volta após o período de locação do imóvel. “A capitalização é um seguro que devolve o dinheiro ao inquilino e não exige comprovação de renda”, diz Ferreira, da BrasilCap.

Já o diretor comercial da SulaCap, Cesar Tadeu Dominguez, diz que a capitalização leva vantagem frente às demais modalidades porque não exige comprovação de renda nem que a pessoa não esteja na lista dos inadimplentes para contratá-lo. Para Dominguez, a competição com o seguro-fiança simplesmente não existe. “A pessoa só vai fazer seguro-fiança se a imobiliária não usar o meu produto. Por isso o seguro não é nosso concorrente”, ressalta.

Rita, da FenaCap, pondera que todas as modalidades de garantia têm suas vantagens e desvantagens que devem ser avaliadas em cada caso, mas adianta que a simplicidade na contratação e participação em prêmios são o “charme” da opção de garantia de locação. ■ **F.F.**

## PERFIL DE GARANTIAS

Veja as vantagens e desvantagens de cada modalidade

CAPITALIZAÇÃO	SEGURO-FIANÇA
O locador pode ter desembolso inicial alto para compra dos títulos	O preço do seguro, que fica em torno de 150% do valor do aluguel, pode ser dividido em até 12 vezes
O detentor do título tem o valor desembolsado de volta ao final do período de locação, com correção monetária	O valor desembolsado é maior do que no título de capitalização, mas volta para o inquilino no final do contrato
Não é preciso comprovar renda	Há análise de ficha cadastral para aprovar o seguro e para analisar o perfil do locatário para determinar o valor do seguro
O detentor do título participa de sorteios	Não há participação em sorteios

Fonte: Leonardo Schneider - Secovi-RJ, BrasilCap e SulaCap

# Segurança jurídica era entrave para venda

A capitalização é um título de crédito com o objetivo de formação de uma aplicação, mas também com caráter lotérico, de sorteios de prêmios. A dificuldade da disseminação do título como garantia de imóvel estava na segurança jurídica, entrave que já foi superado.

“O produto era seguro, mas precisava de ferramentas para

dar mais liquidez”, conta Joilson Ferreira, diretor comercial da BrasilCap.

Por isso, foi criada uma câmara arbitral exclusivamente para solucionar conflitos entre locador e locatário decorrente do uso do título de capitalização, que tornou mais fácil a retirada de dinheiro em caso de inadimplência. “Normalmente, os con-

flitos de locação são levados ao judiciário e todos sabem que, pelas dificuldades de infraestrutura, ele é oneroso e demorado”, diz o desembargador e mestre em direito imobiliário Sylvio Capanema. “A solução arbitral é mais rápida, legítima e disciplinada pela lei”, pondera.

Outro instrumento criado pelas empresas foi a carta de exe-

cução, que funciona quando o juiz arbitral entende que o locatário está inadimplente.

“O juiz autorizaria o resgate do título pelo locador imediatamente”, explica o desembargador. Na SulaCap, a carta de execução e a câmara de arbitragem também são disponibilizadas aos clientes, desde que solicitadas. ■ F.F.

Para solucionar conflitos, foram criados uma câmara arbitral e carta de execução, uma garantia de resgate do título pelo locador

Felipe O'Neill/O Dia



**César Tadeu Dominguez**  
Diretor da SulaCap

## CAPITALIZAÇÃO R\$ 7,6 bi

foi o faturamento dos títulos de capitalização de janeiro a julho deste ano, segundo a Federação Nacional de Capitalização (FenaCap).

## FATIA

# 37,9%

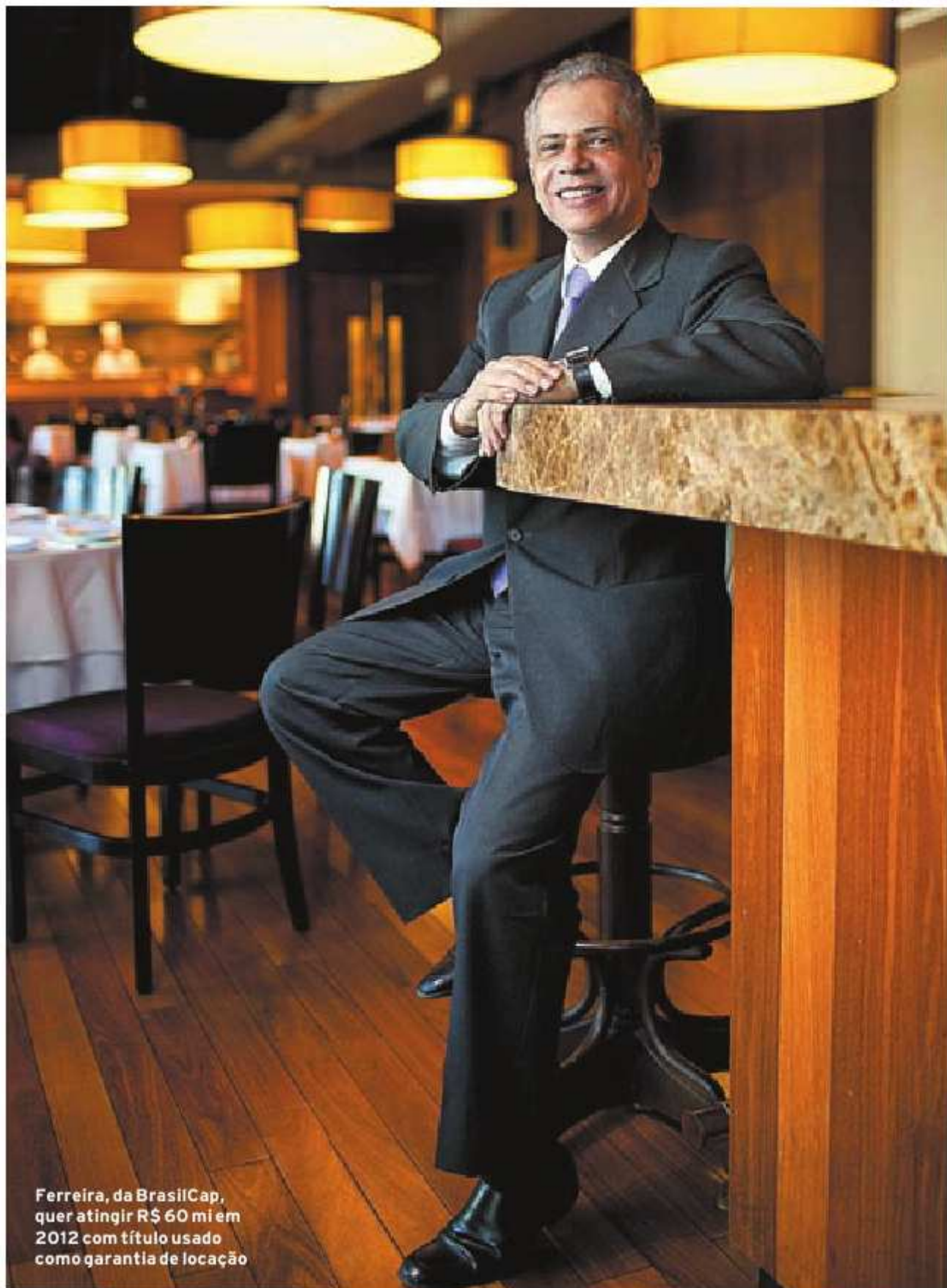
foi a representatividade de São Paulo no faturamento do mercado de capitalização de janeiro a julho, estado líder na comercialização dos títulos.

"O diferencial do nosso produto é que ele oferece serviços 24 horas de encanador, eletricista e outras assistências aos clientes"

### PASSO A PASSO | Uso do título de capitalização como um seguro para o aluguel



Fontes: Leonardo Schneider - Secovi-RJ, BrasilCap, SulaCap e FenaCap



Ferreira, da BrasilCap, quer atingir R\$ 60 mi em 2012 com título usado como garantia de locação