REGULAMENTO DE FIANÇA LOCATÍCIA

CAPÍTULO I

Finalidades e beneficiários

Art. 1º O Programa de Fiança Locatícia-PFL, instituído com fundamento no artigo 115 do Estatuto do Sindifisco Nacional - Sindicato Nacional dos Auditores Fiscais da Receita Federal do Brasil, tem por finalidade colocar à disposição de seus filiados a fiança locatícia para imóvel residencial na forma deste regulamento.

Art. 2º Podem requerer Fiança Locatícia, atendidos os requisitos previstos neste regulamento, os filiados Auditores Fiscais da Receita Federal do Brasil, ativos ou aposentados, e pensionistas.

Art. 3º A fiança locatícia é nominal e intransferível.

Art. 4º O prazo de duração do Programa de Fiança Locatícia (PFL) é indeterminado.

CAPÍTULO II

Da cobertura e vigência da fiança locatícia

Art. 5º A Fiança Locatícia cobrirá os encargos decorrentes da locação do imóvel e das reparações, de responsabilidade do locatário, que se fizerem necessários por ocasião da desocupação do imóvel.

Art. 6º A Fiança Locatícia terá vigência até o termino do contrato de locação.

CAPÍTULO III

Requisitos

Art. 7º São requisitos para concessão de Fiança Locatícia:

I – a filiação do Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil, ativo ou aposentado, e pensionistas ao Sindifisco Nacional;

II - que a fiança locatícia seja requerida exclusivamente para uso residencial do próprio filiado e que o imóvel esteja localizado no estado da Delegacia Sindical à qual o Auditor Fiscal, ativo ou aposentado, e pensionista estejam filiados;

III - não haja histórico de execução da Fiança Locatícia concedida pelo Sindifisco Nacional ao filiado ativo ou aposentado e pensionistas;

IV - esteja adimplente com as contribuições previstas no inciso II do artigo 8º do Estatuto do Sindifisco Nacional;

§ 1º Não será permitida a coexistência de duas Fiança Locatícia em favor do mesmo filiado, exceto pelo prazo máximo de 60 (sessenta) dias, para viabilizar a mudança de um imóvel locado para outro imóvel locado, ambos afiançados na modalidade deste regulamento.

§ 2º A Delegacia Sindical concederá a garantia locatícia aos filiados nela congregados, em nome do Sindifisco Nacional, cujo imóvel esteja localizado em um dos municípios do Estado onde o órgão mantém sua sede e foro.

§ 3º O beneficiário da Fiança Locatícia deverá permanecer filiado ao Sindifisco Nacional durante a vigência do contrato de locação.

§ 4º Outros requisitos poderão ser definidos em regime próprio aprovado pela assembleia geral da Delegacia Sindical, desde que não contrarie este regulamento e o estatuto do Sindifisco Nacional.

CAPÍTULO IV

Procedimentos

Da concessão da fiança locatícia

Art. 8º Para concessão de Fiança Locatícia, o filiado deve solicitá-la à Delegacia Sindical à qual estiver vinculado, sendo que o imóvel deve estar localizado em um dos municípios do Estado onde o órgão mantém sua sede e foro, conforme inciso II e parágrafo 2º do artigo 7º.

§ 1º São elementos essenciais para concessão da Fiança Locatícia:

I - que a minuta contratual de locação esteja preenchida com todos os dados cadastrais do filiado e do locador, proprietário ou administradora do imóvel, conforme orientação da Delegacia Sindical;

II - assinatura de autorização para consignação em folha de pagamento ou débito em conta, para que o Sindifisco Nacional e a Delegacia Sindical possam ressarcir-se de eventuais despesas por inadimplência ou quaisquer outros débitos oriundos do contrato de locação na entrega do imóvel ao locador ou à administradora do imóvel;

§ 2º São de inteira responsabilidade do filiado eventuais atrasos ou deficiências na concessão da Fiança Locatícia que decorram de falta de informações ou de incorreções destas e dos demais elementos constantes na minuta contratual, e no documento de autorização de consignação em folha de pagamento ou débito em conta.

Art. 9º A Delegacia Sindical analisará se a solicitação de concessão de Fiança Locatícia preenche os requisitos previstos no artigo 7º.

§ 1º. Concluindo que a solicitação não preencha os requisitos estabelecidos nos artigos no caput, a Delegacia Sindical, após dar ciência ao filiado, determinará a baixa da solicitação em pasta própria.

§ 2º. Constatada a insuficiência de informações ou de previsão de cláusulas abusivas para concessão do Fiança Locatícia, o filiado será informado formalmente, por mensagem eletrônica ou por intermédio de correspondência, com comprovante de recebimento, para em até 05 (cinco) dias úteis fornecer as informações complementares, sob pena de baixa da solicitação.

§ 3º. A Delegacia Sindical manterá arquivo de solicitação de Fiança Locatícia, assim como manterá em arquivo as documentações relativas às solicitações deferidas e indeferidas.

Art. 10 Recebendo a solicitação de concessão de Fiança Locatícia e a minuta do contrato de locação, a Delegacia Sindical, terá o prazo de até 08 (oito) dias úteis, contados do protocolo da solicitação, para analisar tais documentos e, não havendo pendências, emitirá a Carta de Fiança.

§ 1º A Carta de Fiança será prestada em uma única via mediante a assinatura do Presidente e do Diretor de Finanças da Delegacia Sindical.

§ 2º Emitida a Carta de Fiança, o filiado será comunicado formalmente para comparecer à Delegacia Sindical para cumprir os seguintes procedimentos:

I - Receber a Carta de Fiança, sob a condição desta somente ter vigência após a entrega à Delegacia Sindical da via original do contrato de locação. Essa entrega deverá ocorrer no prazo de 05 (cinco) do recebimento da Carta de Fiança pelo Auditor Fiscal, ativo ou aposentado, e pensionista interessado;

II - assinar em duas vias a autorização para consignação em folha de pagamento ou débito em conta, para que o Sindifisco Nacional possa ressarcir-se de eventuais despesas por inadimplência ou quaisquer outros débitos oriundos do contrato de locação na entrega do imóvel ao locador ou à administradora do imóvel, sendo uma das vias entregue ao filiado e a outra arquivada até o término da garantia locatícia.

Art. 11 Constatado que o filiado apresentou informações inexatas visando à obtenção da concessão da Fiança Locatícia, às quais sabia não ter direito, será sujeito à aplicação das penalidades estabelecida no art. 117 do Estatuto do Sindifisco Nacional, sem prejuízo das medidas necessárias para eventuais ressarcimentos financeiros à entidade.

Art. 12 Qualquer que seja o resultado da análise da solicitação de concessão de Fiança Locatícia, o filiado será comunicado formalmente da decisão, por mensagem eletrônica ou por intermédio de correspondência, com comprovante de recebimento.

Da renovação da fiança locatícia

Art. 13 A Fiança Locatícia poderá ser renovada pelo mesmo filiado beneficiário da carta fiança, observado no que couber, os requisitos e procedimentos previstos nos Capítulos III e IV deste regulamento.

Parágrafo Único. Com antecedência de 60 dias do término do contrato de locação, o filiado solicitará a renovação da Fiança Locatícia à Delegacia Sindical.

CAPÍTULO V

Dos deveres

Art. 14 Compete à Diretoria Executiva Nacional-DEN manter em sistema informatizado o Programa de Fiança Locatícia (PFL) para inserção de dados cadastrais, armazenamento de documentos e impressões dos formulários anexos, consulta e ainda:

I - dividir com a Delegacia Sindical (DS) as despesas decorrentes do cumprimento da Carta Fiança, tais como contratações de advogados para negociações extrajudiciais, representação em ações de execução judicial por inadimplência do filiado e despesas decorrentes da inadimplência do filiado, conforme a seguinte tabela:
a) Delegacia Sindical até 160 filiados: 70%;

b) Delegacia Sindical com 161 a 500 filiados: 50%;

c) Delegacia Sindical com mais de 500 filiados: 60%.

II - adotar medidas emergenciais, *ad referendum* do Conselho de Delegados Sindicais-CDS, para evitar a interrupção no Programa de Fiança Locatícia;

III - orientar as Delegacias Sindicais em relação aos procedimentos para análise, concessão e controle das cartas fianças;

Parágrafo Único – Excepcionalmente, desde que comprovada a absoluta incapacidade financeira da Delegacia Sindical em honrar a sua parte nas despesas, a DEN poderá assumir a parte das despesas das Delegacias Sindicais, do inciso III do art. 15, ou parcelar a parte dessas Delegacias Sindicais em até 20 (vinte) parcelas, desde que autorizada pelo Conselho de Delegados Sindicais-CDS.

Art. 15 São deveres das Delegacias Sindicais:

I - orientar os filiados na solicitação de concessão da Fiança Locatícia;

II - recepcionar e analisar as solicitações de Fiança Locatícia, observado o estatuto do Sindifisco Nacional, o presente regulamento e as orientações emanadas da Direção Executiva Nacional-DEN;

III – contratar advogado para representar o Sindifisco Nacional no caso de negociações extrajudiciais e representação em ações de execução judicial por quaisquer despesas decorrentes de inadimplência do filiado;

IV - dividir com a Diretoria Executiva Nacional-DEN as despesas decorrentes–da contratação de advogado para representar o Sindifisco Nacional no caso de negociações extrajudiciais, representação em ações de execução judicial por inadimplência do filiado e as de descumprimento do contrato de locação conforme a seguinte tabela:

a) Delegacia Sindical até 160 filiados: 30%;

b) Delegacia Sindical com 161 a 500 filiados: 50%;

c) Delegacia Sindical com mais de 500 filiados: 40%.

V - renovar a Fiança Locatícia, com prévia análise do termo aditivo do contrato locatício, observados no que couberem, os mesmos requisitos e procedimentos para concessão da garantia locatícia;

VI - inserir os dados cadastrais para concessão da garantia locatícia, armazenamento da minuta contratual e a via assinada do contrato locatício e preencher e imprimir os formulários anexos;

VII - informar à Diretoria Executiva Nacional-DEN, formalmente, até o primeiro dia útil subsequente ao recebimento de comunicação do locatário e/ou administradora do imóvel de inadimplência relativa ao imóvel locado, bem como de quaisquer valores em cobrança oriundos do presente contrato de locação;

Art. 16 São deveres dos filiados:

I - prestar com exatidão as informações necessárias ao deferimento da Fiança Locatícia;

II - informar à Diretoria da Delegacia Sindical, subsidiariamente à Diretoria Executiva Nacional-DEN, qualquer proposta ou procedimento adotado pelo locador ou pela administradora do imóvel que contrarie as responsabilidades assumidas contratualmente ou contrarie as normas pertinentes à locação de imóvel residencial;

III - envidar os melhores esforços no sentido de cumprir as normas previstas no contrato locatício, assim como observar as legislações relacionadas com a locação de imóvel residencial;

IV - de imediato, dar ciência ao fiador de qualquer expediente ou ato que venha a alterar, modificar ou extinguir o contrato locatício;

V - comunicar à Delegacia Sindical a qual está vinculado, com antecedência prévia de até 10 (dez) dias, sua intenção de entregar o imóvel e, após a entrega, devolver a via original da Carta de Fiança devidamente assinada, no verso, pelo locador ou seu representante legal dando recibo da entrega do imóvel;

VI - responder por todas as despesas decorrentes do contrato locatício;

VII - prestar informações solicitadas pela Delegacia Sindical, conforme prazo por esta definida;

VIII - respeitar e cumprir com os deveres previstos neste Regulamente, sob pena das sanções previstas no art. 117 do Estatuto do Sindifisco Nacional e outras sanções legais cabíveis.

IX - apresentar mensalmente à Delegacia Sindical, por meio digital, comprovante de pagamento de aluguel em até 48 (quarenta e horas) da data do vencimento.

Art. 17 Os deveres previstos neste capítulo não excluem outros previstos no Estatuto do Sindifisco Nacional, neste regulamento e nas legislações vigentes.

CAPÍTULO VI

Da extinção da fiança locatícia

Art. 18 A Fiança Locatícia será extinta:

Parágrafo Único. Além dos casos de extinção previstos no Código Civil e na Lei n° 8.245, de 18 de dezembro de 1990, a Fiança Locatícia também será extinta nos seguintes casos:

I - nos casos de renovação do contrato locatícia sem a prévia manifestação do fiador, conforme prevê o § único do artigo 13;

II - alterações no contrato de locação sem prévia manifestação formal da Delegacia Sindical;

III - desfiliação do filiado.

IV - a pedido do filiado.

V - por descumprimento contratual informado pelo locador e/ou pela administradora do imóvel, após manifestação formal do filiado.

CAPÍTULO VII

Disposições gerais e transitórias

Art. 19 Os casos omissos do presente regulamento serão resolvidos pela Conselho de Delegados Sindicais-CDS, em conformidade com o Estatuto do Sindifisco Nacional e este Regulamento.

Art. 20 Compete ao Conselho de Delegados Sindicais-CDS, a qualquer tempo, alterar o presente Regulamento no todo ou em parte.

Art. 21 O presente Regulamento será revisado após um ano de vigência, contado de sua aprovação.

Art. 22 O presente regulamento foi aprovado na reunião do Conselho de Delegados Sindicais-CDS realizado em Maceió-AL, no período de 05 a 07 de dezembro de 2018.

Art. 23 Fazem parte deste Regulamento: Anexo I - Fiança Locatícia para Imóvel Residencial, Anexo II - Autorização para Consignação em Folha de Pagamento ou Débito em Conta e Anexo III - Confissão de Dívida Locatícia.

Maceió-AL, ___ de dezembro de 2018.