

## CONDIÇÕES GERAIS SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA

### 1. PARTES CONTRATANTES

1.1. Segurado: é o locador do imóvel urbano, conforme definido no contrato de locação coberto por este seguro.

1.2. Garantido: é o locatário, conforme definido no contrato de locação coberto por este seguro.

1.3. Seguradora: é a sociedade, devidamente autorizada pela SUSEP a operar no ramo de seguro de Fiança Locatícia.

1.4. Estipulante: é a pessoa física ou jurídica que contrata apólice coletiva de seguros, ficando investido dos poderes de representação dos segurados perante a Seguradora.

### 2. OBJETIVO DO SEGURO E RISCOS COBERTOS

2.1. Este seguro garante o pagamento de indenização, ao Segurado, dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do Locatário em relação à locação do imóvel urbano mencionado na apólice, respeitadas as disposições, as coberturas e os limites definidos neste contrato.

2.1.1. Outras obrigações compatíveis com a legislação pertinente, e relacionadas com o contrato de locação, poderão ser abrangidas pelo seguro, desde que expressamente definidas na apólice.

2.2. Quando se relacionarem diretamente com as garantias deste contrato, mediante comprovação dos pagamentos efetuados, as custas judiciais e os honorários advocatícios estarão incluídos na cobertura do seguro.

2.3. Os honorários, custas e outras despesas correspondentes a medidas extrajudiciais intentadas pelo Segurado, somente serão devidos se houver prévia e expressa anuência da Seguradora.

2.4. Mediante pagamento de prêmio adicional, poderão, ainda, ser contratadas as seguintes coberturas adicionais:

I - danos materiais causados ao imóvel;

II - multa por rescisão contratual.

2.5. O limite de responsabilidade da Seguradora, para cada cobertura contratada, deverá ser fixado na apólice.

### 3. ÂMBITO GEOGRÁFICO

3.1. Este seguro abrange locações de imóveis situados dentro do território nacional.

### 4. RISCOS EXCLUÍDOS

**4.1. O presente seguro não responderá por prejuízos resultantes de:**

**I - aluguéis e/ou encargos legais:**

**a) discutidos ou impugnados pelo Locatário que não venham a ser confirmados judicialmente;**

**b) que não tenham sido recebidos por impedimento do segurado;**

**c) por falta de cumprimento ou inexecução, pelo Segurado, das cláusulas e condições do contrato de locação;**

**d) que não sejam legal ou contratualmente exigíveis do Locatário;**

II - danos causados por atos ilícitos dolosos ou por culpa grave equiparável ao dolo e relacionados com o contrato de locação, praticados pelo Segurado ou por seu representante;

III - danos causados por atos ilícitos dolosos ou por culpa grave equiparável ao dolo e relacionados com o contrato de locação, praticados pelos sócios controladores, pelos dirigentes ou pelos administradores legais, nos casos de em que o Segurado é uma pessoa jurídica;

IV - locações de imóveis de propriedades da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

V - locações de vagas autônomas ou de espaços para estacionamento de veículos;

VI - locações de espaços destinados à publicidade;

VII - locações em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

VIII - o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades;

IX - quaisquer deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, bem como sua desvalorização por qualquer causa ou natureza;

X - inexigibilidade dos aluguéis e/ou encargos legais consequentes de leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias à sua cobrança, reduzam ou excluam as garantias, mesmo em caso de desapropriação, bem como retenção do imóvel pelo Garantido a qualquer título;

XI - taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio, observado o item 2.1.1. deste contrato;

XII - locação efetuada a sócio ou a acionista do Segurado ou do Estipulante, ou a pessoa com grau de parentesco afim, consanguíneo ou civil, com esses, até o terceiro grau;

XIII - locação decorrente de relação de emprego, salvo se a Seguradora aceitar o risco de forma expressa;

XIV - sub-locações, salvo se houver consentimento expresso do Segurado e prévia autorização da Seguradora;

XV - cessão ou empréstimo do imóvel locado, total ou parcialmente, com ou sem o consentimento do Segurado ou Estipulante, ocorrido posteriormente à aceitação do seguro;

XVI - impossibilidade de pagamento consequente de fatos da natureza ou atos do poder público;

XVII - impossibilidade de pagamento causada por, resultante de/ou para a qual tenham contribuído radiações ionizantes, quaisquer contaminações pela radioatividade e de efeitos primários e secundários da combustão de quaisquer materiais nucleares;

XVIII - multas contratuais, salvo quando contratada a cobertura adicional; e

XIX - danos ao imóvel, salvo quando contratada a cobertura adicional.

4.2. Ficam excluídas quaisquer alterações no contrato de locação, feitas sem a expressa anuência da seguradora e que possam ocasionar o aumento do prejuízo.

## **5. OBRIGAÇÕES DO SEGURADO**

### **5.1. O Segurado se obriga a:**

I - submeter previamente, à Seguradora, a minuta do contrato de locação;

II - fazer com que o contrato de locação se opere em perfeita forma e vigência legais;

III - notificar a Seguradora, e dela obter concordância, a respeito de toda e qualquer alteração no contrato de locação, que possa ocasionar aumento do prejuízo, em caso de sinistro; e

**IV - facultar, à Seguradora, o direito de verificar a exatidão de suas declarações, comprometendo-se a facilitar, por todos os meios ao seu alcance, as verificações que se fizerem necessárias, entre elas as inspeções julgadas necessárias pela Seguradora, assim como o exame dos livros ou originais de quaisquer documentos que se relacionem com o seguro.**

## 6. ACEITAÇÃO DO SEGURO

6.1. Para se habilitar à contratação do seguro, o interessado deverá preencher formulário específico, denominado "proposta de seguro", encaminhando-o à Seguradora, juntamente com a documentação exigida, para análise e eventual aceitação do risco.

6.1.1. A aceitação do seguro está sujeita à análise do risco.

6.1.2. A proposta deverá ser assinada pelo proponente, por seu representante ou por corretor de seguros habilitado.

6.1.3. Em caso de aceitação do risco pela Seguradora, a proposta passa a integrar o contrato de seguro.

6.2. A Seguradora fornecerá ao proponente, obrigatoriamente, protocolo que identifique a proposta, assim como a data e a hora de seu recebimento.

6.2.1. A Seguradora poderá recusar o fornecimento de protocolo para a proposta que não satisfaça a todos os requisitos formais estabelecidos para o seu recebimento, previamente à sua análise, devolvendo-a ao proponente para o atendimento de exigências.

6.3. A Seguradora terá o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar sobre a proposta, contados da data de seu recebimento, seja para seguros novos ou renovações, bem como para alterações que impliquem modificação do risco.

6.3.1. Caso o proponente do seguro seja pessoa física, a solicitação de documentos complementares, para análise e aceitação do risco, ou da alteração proposta, poderá ser feita apenas uma vez, durante o prazo previsto no subitem 6.3..

6.3.2. Se o proponente for pessoa jurídica, a solicitação de documentos complementares poderá ocorrer mais de uma vez, durante o prazo previsto no item 6.3., desde que a Seguradora indique os fundamentos do pedido de novos elementos, para avaliação da proposta ou taxação do risco.

6.3.3. No caso de solicitação de documentos complementares, para análise e aceitação do risco, ou da alteração proposta, o prazo de 15 (quinze) dias previsto no subitem 6.3. ficará suspenso, voltando a correr a partir da data em que se der a entrega da documentação.

6.3.4. A ausência de manifestação, por escrito, da Seguradora, no prazo previsto no subitem 6.3., caracterizará a aceitação tácita da proposta.

6.3.5. Ficará a critério da Seguradora a decisão de informar ou não, por escrito, ao proponente, ao seu representante ou ao corretor de seguros que eventualmente intermedie a operação, sobre a aceitação da proposta, devendo, obrigatoriamente, proceder à comunicação formal, no caso de sua não aceitação, justificando a recusa.

6.4. A data de aceitação da proposta será:

I - a data da manifestação expressa da Seguradora, se anterior ao término do prazo previsto no item 6.3.;

II - a data do término do prazo previsto no item 6.3., em caso de ausência de manifestação por parte da Seguradora.

## 7. PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO

7.1. As partes estipulam e acordam que o Segurado poderá participar de cada prejuízo com percentual ou valor a ser fixado na apólice.

## 8. CONCORRÊNCIA DE APÓLICES

8.1. O Segurado não poderá manter apólice em outra Seguradora cobrindo o mesmo risco, sob pena de suspensão de seus efeitos, sem qualquer direito à restituição do prêmio ou das parcelas do prêmio que houver pagado.

## 9. PAGAMENTO DO PRÊMIO

9.1. O LOCATÁRIO É O RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DO PRÊMIO À SEGURADORA.

9.2. O SEGURADO PODERÁ EFETUAR O PAGAMENTO DOS PRÊMIOS NO CASO DE INADIMPLÊNCIA DO LOCATÁRIO para garantir que o prazo original da apólice seja restaurado, nos termos do subitem 9.8.3. destas condições contratuais.

9.3. O pagamento do prêmio será efetuado por meio de documento emitido pela Seguradora, ou qualquer outra forma admitida em lei.

9.3.1. Quando emitido diretamente pela Seguradora, o documento será encaminhado com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis em relação à data do respectivo vencimento.

9.3.2. O pagamento de prêmio será feito através de rede bancária, cartão de crédito ou qualquer outra forma admitida em lei.

9.4. A data limite para o pagamento do prêmio, quando pactuado à vista, ou da primeira parcela, quando fracionado, não poderá ultrapassar o 30º (trigésimo) dia da emissão da apólice, endosso, fatura ou conta mensal.

9.5. Quando a data limite para o pagamento do prêmio, quando pactuado à vista, ou de qualquer uma de suas parcelas, quando fracionado, cair em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil subsequente.

9.6. Fica, ainda, entendido e ajustado que se o sinistro ocorrer dentro do prazo de pagamento do prêmio, quando pactuado à vista, ou de qualquer uma de suas parcelas, quando fracionado, sem que este tenha sido efetuado, o direito à indenização não ficará prejudicado.

9.7. Decorrido o prazo para o pagamento do prêmio único, ou da primeira parcela, sem que tenha sido quitado o respectivo documento de cobrança, o contrato ou aditamento a ele vinculado ficará automaticamente e de pleno direito cancelado, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

9.8. Os prêmios poderão ser fracionados em parcelas, em número inferior ao de meses de vigência do contrato, não devendo a última ter vencimento após o término do seguro.

9.8.1. No caso da falta de pagamento de qualquer uma das parcelas subsequentes à primeira, o prazo de vigência da cobertura será ajustado em função do prêmio efetivamente pago, observada a fração prevista na tabela de prazo curto, a saber:

TABELA DE CURTO PRAZO

RELAÇÃO PERCENTUAL ENTRE A PARCELA DO PRÊMIO PAGA E O PRÊMIO TOTAL	FRAÇÃO A SER APLICADA SOBRE A VIGÊNCIA ORIGINAL	RELAÇÃO PERCENTUAL ENTRE A PARCELA DO PRÊMIO PAGA E O PRÊMIO TOTAL	FRAÇÃO A SER APLICADA SOBRE A VIGÊNCIA ORIGINAL
13	15/365	73	195/365
20	30/365	75	210/365
27	45/365	78	225/365
30	60/365	80	240/365
37	75/365	83	255/365
40	90/365	85	270/365
46	105/365	88	285/365
50	120/365	90	300/365
56	135/365	93	315/365
60	150/365	95	330/365
66	165/365	98	345/365
70	180/365	100	365/365

9.8.2. A Seguradora informará ao Segurado, ou ao seu representante, por escrito, o novo prazo de vigência ajustado de acordo com a tabela de prazo curto.

9.8.3. O prazo original da apólice ficará automaticamente restaurado caso seja restabelecido, pelo Locatário ou pelo Segurado, o pagamento do prêmio das parcelas ajustadas, acrescidas dos encargos contratualmente previstos, dentro do prazo previsto no item 9.8.2.

9.8.4. Concluído o prazo previsto no item 9.8.2., sem que tenha sido retomado o pagamento do prêmio, ou ainda, no caso em que a aplicação da tabela não resultar em alteração do prazo de vigência da cobertura, o contrato será de pleno direito cancelado, exceto na hipótese de ocorrência do sinistro, caso em que o valor do prêmio devido será deduzido da indenização.

9.9. As alterações nos valores do aluguel e/ou encargos legais que não estejam previamente estabelecidas no contrato de locação, só serão indenizáveis se comunicadas tempestivamente pelo Segurado, e pagas pelo Locatário as diferenças de prêmio correspondentes, respeitados os dispositivos legais pertinentes.

9.10. Quando forem postergados os vencimentos, ou modificados a forma e o prazo convencionados originalmente para o pagamento de aluguéis e/ou encargos legais, fica estabelecido, para efeito deste seguro, que os prazos de vencimento passarão a ser aqueles que forem estabelecidos pelas partes.

## 10. EXPECTATIVA DE SINISTRO

10.1. Caso o Locatário deixe de pagar o aluguel e/ou encargos legais no prazo fixado no contrato de locação, o Segurado deverá comunicar a situação à seguradora e ajuizar a competente medida judicial.

10.2. O Segurado deverá fazer e permitir que se faça todo e qualquer ato que se torne necessário, ou possa ser exigido pela Seguradora, com o fim de efetuar a cobrança do débito.

10.3. A Seguradora se faculta o direito de estar presente nas negociações e nos demais atos relativos às ações judiciais, ou aos procedimentos extrajudiciais, entre o Segurado e o Locatário.

10.4. O Segurado deverá informar, à Seguradora, o andamento das ações judiciais, e seguir suas eventuais instruções, sob pena de perder o direito a qualquer indenização.

10.5. O Segurado se obriga, sob pena de perder o direito a qualquer indenização, a providenciar e executar, tempestivamente, todas as medidas necessárias para minimizar os prejuízos, dando imediata ciência, à Seguradora, de tais medidas.

## 11. SINISTRO

11.1. O sinistro se caracteriza:

- I - pela decretação do despejo;
- II - pelo abandono do imóvel;
- III - pela entrega amigável das chaves.

## 12. ADIANTAMENTOS

12.1. A Seguradora se obriga, sem prejuízo das demais disposições desta apólice, a adiantar, ao Segurado, o valor de cada aluguel e/ou encargos legais vencidos e não pagos, de acordo com os seguintes critérios:

I - o primeiro adiantamento será feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da apresentação da comprovação do ajuizamento da ação de despejo, ou da cópia do documento firmado, quando da entrega amigável das chaves;

II - os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, respeitada a ordem dos vencimentos normais dos aluguéis e/ou encargos legais respectivos.

12.2. O Segurado se obriga a devolver, à Seguradora, no caso de purgação da mora, qualquer adiantamento que lhe tenha sido pago, acrescido dos juros pactuados no contrato de locação, em conformidade com os cálculos elaborados pelo contador judicial, quando for o caso.

12.3. O Segurado se obriga a devolver à Seguradora, uma vez apurada a indenização, qualquer excesso que lhe tenha sido pago a título de adiantamento.

12.4. A Seguradora, sem prejuízo do disposto no item anterior, suspenderá a concessão de adiantamentos, ou terá direito de reaver, do Segurado, os adiantamentos feitos, desde que:

- I - não sejam atendidas as instruções para a continuidade dos processos judiciais;
- II - fiquem os referidos processos paralisados por mais de 90 (noventa) dias, em virtude de omissão do Segurado na prática de ato que lhe caiba adotar.

12.5. A concessão de adiantamentos não significa nem poderá ser invocada como reconhecimento formal ou implícito da existência de cobertura. O Segurado se obriga a devolver à Seguradora qualquer adiantamento feito se, posteriormente, for verificada a inexistência de cobertura do sinistro.

## 13. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO

13.1. O valor da indenização será determinado pelo somatório dos aluguéis e/ou encargos legais não pagos pelo Locatário, acrescido das custas judiciais e honorários advocatícios, deduzidas quaisquer importâncias efetivamente recebidas, o valor do prêmio devido, quando couber, e a parcela relativa a Participação Obrigatória do Segurado, quando prevista na apólice.

13.2. A indenização contratada será paga ao Segurado no prazo máximo de 30(trinta) dias, a contar da apresentação, à Seguradora, da seguinte documentação:

- I - quando resultar de decretação de despejo, cópia da sentença de decretação do despejo e comprovação da desocupação efetiva do imóvel;

II - quando resultar de abandono do imóvel, cópia do documento que comprove a desocupação efetiva do imóvel;

III - quando resultar de entrega amigável das chaves, cópia do documento firmado, quando daquela entrega, o qual deverá conter, sempre que possível, o valor da dívida relativa aos aluguéis e/ou encargos legais, discriminada em parcelas, e a assinatura do Locatário ou de quem, por ele, promova a entrega das chaves.

13.3. No caso de solicitação de nova documentação, com base em dúvida fundada e justificável, o prazo citado no item anterior será suspenso, voltando a correr com o cumprimento da exigência por parte do Segurado.

13.4. A caracterização do sinistro obedecerá à seguinte disposição:

I - quando resultar de decretação de despejo, os prejuízos garantidos ao Segurado serão aqueles verificados até o prazo concedido na sentença para a desocupação voluntária do imóvel, ou até a data da desocupação voluntária do imóvel, caso esta ocorra primeiro.

II - quando resultar de abandono do imóvel, a indenização será calculada levando-se em conta a data em que o Segurado retomar a posse do imóvel, ou a data em que o Segurado tomar conhecimento da desocupação do imóvel, caso esta ocorra primeiro.

III - quando resultar de entrega amigável das chaves, a indenização será calculada levando-se em conta a data do recibo de entrega das mesmas.

13.5. Quaisquer recuperações sobrevindas ao pagamento da indenização, serão rateadas entre Segurado e Seguradora, na proporção das frações garantidas e não garantidas dos prejuízos.

#### 14. VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO

14.1. A vigência da cobertura do seguro de Fiança Locatícia será idêntica à vigência do contrato de locação, devendo o Locatário efetuar o pagamento do prêmio correspondente àquele prazo.

14.1.1. Prorrogada a locação por prazo indeterminado, a cobertura deste seguro somente persistirá mediante aceitação de nova proposta por parte da seguradora.

Neste caso, será definido um termo final próprio para o contrato de seguro, com possibilidade de renovações posteriores.

14.2. A cobertura concedida pelo seguro começa às 24 (vinte e quatro) horas do dia estipulado para o seu início, e finda às 24 (vinte e quatro) horas do dia fixado para o seu término.

14.2.1. Mesmo após o vencimento desta apólice, os riscos nela incluídos permanecerão cobertos até a extinção das obrigações do locatário, ressalvados os casos de cancelamento ou perda de cobertura prevista nesta apólice.

14.3. Se a proposta tiver sido protocolada sem pagamento de prêmio, o início de vigência da cobertura será a data de aceitação da proposta, ou data distinta, desde que expressamente acordada entre as partes.

14.3.1. Não haverá cobertura até a data da aceitação da proposta.

14.4. Se a proposta tiver sido recepcionada com adiantamento de valor para futuro pagamento parcial ou total do prêmio, o início da vigência dar-se-á a partir da data da recepção da proposta pela Seguradora.

14.5. Em caso de recusa da proposta, o valor do adiantamento é devido no momento da formalização da recusa, sendo restituído, sem atualização, ao proponente, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos.

14.6. A renovação do contrato de locação, ainda que por força de ato normativo, não implicará renovação automática do seguro. A renovação deste contrato deverá ser feita através de solicitação, por escrito, à Seguradora.

## **15. PERDA DE DIREITO**

**15.1. Sob pena de perder o direito à indenização, o Segurado participará o sinistro à Seguradora, tão logo dele tome conhecimento, e adotará imediatamente as providências necessárias para minorar as suas conseqüências.**

**15.2. O Segurado perderá o direito à indenização se agravar intencionalmente o risco.**

**15.3. Se o Segurado, seu representante ou corretor de seguros, fizer declarações inexatas ou omitir circunstâncias que possam influir na aceitação da proposta ou no valor do prêmio, ficará prejudicado o direito à indenização, além de estar o Segurado obrigado ao pagamento do prêmio vencido.**

**15.3.1. Se a inexatidão ou a omissão nas declarações não resultar de máfé do Segurado, a Seguradora poderá:**

**I - na hipótese de não ocorrência do sinistro:**

**a) cancelar o seguro, retendo, do prêmio originalmente pactuado, a parcela proporcional ao tempo decorrido; ou**

**b) permitir a continuidade do seguro, cobrando a diferença de prêmio cabível.**

**II - na hipótese de ocorrência de sinistro sem indenização integral:**

**a) cancelar o seguro, após o pagamento da indenização, retendo, do prêmio originalmente pactuado, acrescido da diferença cabível, a parcela calculada proporcionalmente ao tempo decorrido; ou**

**b) permitir a continuidade do seguro, cobrando a diferença de prêmio cabível ou deduzindo-a do valor a ser indenizado.**

**III - na hipótese de ocorrência de sinistro com indenização integral, cancelar o seguro, após o pagamento da indenização, deduzindo, do valor a ser indenizado, a diferença de prêmio cabível.**

**15.4. O Segurado é obrigado a comunicar à Seguradora, logo que saiba, qualquer fato suscetível de agravar o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização, se ficar comprovado que silenciou de má-fé.**

**15.4.1. A Seguradora, desde que o faça nos quinze dias seguintes ao recebimento do aviso de agravação do risco, poderá dar-lhe ciência, por escrito, de sua decisão de cancelar o contrato ou, mediante acordo entre as partes, restringir a cobertura contratada.**

**15.4.2. O cancelamento do contrato só será eficaz trinta dias após a notificação, devendo ser restituída a diferença do prêmio, calculada proporcionalmente ao período a decorrer.**

**15.4.3. Na hipótese de continuidade do contrato, a Seguradora poderá cobrar a diferença de prêmio cabível.**

## **16. SUB-ROGAÇÃO**

**16.1. Pelo pagamento da indenização, cujo recibo valerá como instrumento de cessão, a Seguradora ficará, de pleno direito, sub-rogada em todo os direitos e ações que ao Segurado competirem contra o Locatário ou terceiros, circunstância essa que deverá constar expressamente do recibo de quitação.**



## 17. ALTERAÇÃO DE LIMITE DE GARANTIA

17.1. Os limites de garantia das coberturas contratadas deverão acompanhar todas as alterações de valores previamente estabelecidas no contrato de locação.

## 18. CANCELAMENTO

**18.1. O presente contrato de seguro poderá ser cancelado durante a sua vigência, mediante acordo entre a Seguradora e o Segurado, devendo ser observadas as seguintes disposições:**

**I - na hipótese de rescisão a pedido da Seguradora, esta reterá do prêmio recebido, além dos emolumentos, a parte proporcional ao tempo decorrido;**

**II - na hipótese de rescisão a pedido do Segurado, a Seguradora reterá, no máximo, além dos emolumentos, o prêmio calculado de acordo com a tabela constante do subitem 9.7.1. destas condições contratuais.**

**III - para prazos não previstos na tabela acima mencionada, deverá ser utilizado percentual correspondente ao prazo imediatamente inferior, ou o calculado por interpolação linear entre os limites inferior e superior do intervalo.**

## 19. CLÁUSULA DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS

19.1. Fica expressamente pactuado o Índice de Preços ao Consumidor Amplo/Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IPCA/IBGE para a atualização, quando couber, de todos os valores contratados e de eventuais importâncias a serem pagas, devolvidas ou complementadas, observadas as disposições específicas de cada cláusula deste contrato.

19.2. No caso de extinção do índice pactuado - IPCA/IBGE, será utilizado, como índice substituto, aquele definido pelo Conselho Monetário Nacional - CMN como índice de preços relacionado às metas de inflação.

19.3. As partes poderão optar por outro índice de atualização monetária, desde que autorizado pelos órgãos competentes, devendo tal disposição constar nas Condições Particulares.

19.4. Os valores devidos, pelas Seguradoras, a título de devolução de prêmios, sujeitam-se à atualização monetária, conforme definido abaixo:

I - no caso de cancelamento do contrato, os valores de prêmio serão exigíveis a partir da data do recebimento da solicitação de cancelamento ou a data do efetivo cancelamento, se o mesmo ocorrer por iniciativa da Seguradora;

II - no caso de recebimento indevido de prêmio pela Seguradora, os valores serão exigíveis a partir da data do recebimento do prêmio;

III - na hipótese de não cumprimento do prazo disposto no subitem 14.5. para a recusa da proposta, o valor devido será atualizado monetariamente a partir da data da formalização da recusa, aplicando-se, ainda, juros moratórios contados a partir do décimo primeiro dia.

19.5. Os valores das indenizações sujeitam-se à atualização monetária pela variação positiva do IPCA/IBGE - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, **na hipótese de não cumprimento do prazo para o pagamento** da respectiva obrigação pecuniária, a partir da data de vencimento do primeiro aluguel não pago, independente de notificação ou interpelação judicial. O não pagamento da indenização nestes prazos, implicará aplicação de juros de mora a partir das datas de vencimento dessa exigibilidade, sem prejuízo de sua atualização.

19.6. A atualização de que trata esta cláusula será efetuada com base na variação positiva apurada entre o último índice publicado antes da data de exigibilidade da obrigação pecuniária e aquele publicado imediatamente anterior à data de sua efetiva liquidação.

19.7. Sem prejuízo de sua atualização, aplicam-se juros moratórios aos valores das obrigações não cumpridas no prazo estipulado.

19.8. O pagamento de valores relativos à atualização monetária e juros moratórios far-se-á independentemente de notificação ou interpelação judicial, de uma só vez, juntamente com os demais valores do contrato.

## 20. PRESCRIÇÃO

20.1. Os prazos prescricionais são aqueles estipulados em lei.

## 21. FORO

21.1. As questões judiciais entre as partes contratantes, decorrentes deste contrato de seguro de Fiança Locatícia, serão processadas no foro do domicílio do Segurado.

## 22. DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. O registro deste plano na SUSEP não implica, por parte da Autarquia, incentivo ou recomendação à sua comercialização.

22.2. O Segurado poderá consultar a situação cadastral de seu corretor de seguros, no site [www.susep.gov.br](http://www.susep.gov.br), por meio do número de seu registro na SUSEP, nome completo, CNPJ ou CPF.

## COBERTURA ADICIONAL DE DANOS AO IMÓVEL

### 1. RISCO COBERTO

1.1. Estão cobertos por este seguro os danos materiais causados ao imóvel, pelo Locatário, desde que tais danos estejam previamente estabelecidos no contrato de locação.

### 2. VISTORIA PRÉVIA

2.1. Antes do Locatário tomar posse do imóvel, o Segurado deverá lhe fornecer um relatório com os resultados de uma vistoria do imóvel, detalhando as condições deste e os danos eventualmente existentes.

2.2. O original do relatório da vistoria, após a concordância do Locatário, será encaminhado à Seguradora para fins de perícia.

### 3. SINISTRO

3.1. O Segurado, após a retomada do imóvel, deverá imediatamente comunicar, à Seguradora, os danos materiais causados pelo Locatário, para fins de vistoria e fixação do valor dos respectivos danos, por perito designado pela Seguradora.

3.2. Os danos materiais ao imóvel serão caracterizados por laudo obtido pelo Segurado, com descrição detalhada dos prejuízos e do valor correspondente para sua reparação, ou por sentença transitada em julgado, ou por acordo entre as partes.

3.3. Havendo divergências sobre a avaliação dos danos materiais, a Seguradora irá propor ao Segurado, por meio de correspondência escrita, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data da contestação, a constituição de junta pericial.

3.3.1. A junta pericial será constituída por 3 (três) membros, sendo um nomeado pela Seguradora, outro pelo Segurado e um terceiro desempatador, escolhido pelos dois nomeados.

3.3.2. Cada uma das partes pagará os honorários do perito que tiver designado; os do terceiro serão pagos, em partes iguais, pelo Segurado e pela Seguradora.

3.3.3. O prazo para constituição da junta pericial será de, no máximo, 15 (quinze) dias a contar da data da indicação do perito nomeado pelo Segurado.

3.3.4. A junta pericial deverá apresentar laudo conclusivo no prazo máximo de 10 (dez) dias.

### 4. LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

4.1. A responsabilidade máxima da Seguradora, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor estabelecido na apólice para esta cobertura.

### 5. INDENIZAÇÃO

5.1. Em caso de sinistro, será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado, se houver, nos termos da cláusula 7. das Condições Gerais da apólice.

5.2. A indenização contratada será paga ao Segurado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da apresentação, à Seguradora, dos seguintes documentos:

I - laudo conclusivo da junta pericial, definindo os danos materiais cobertos, causados ao imóvel, ou

II - cópia da sentença judicial transitada em julgado, determinando o pagamento de indenização dos danos materiais cobertos.

#### 6. RATIFICAÇÃO

6.1. Ratificam-se todos os termos das Condições Gerais deste seguro que não tenham sido alterados por esta cobertura adicional.

### **COBERTURA ADICIONAL DE MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL**

#### 1. RISCO COBERTO

1.1. A Seguradora se obriga, sem prejuízo das demais disposições desta apólice, a indenizar, ao Segurado, o valor da multa por rescisão antecipada do contrato de locação, quando a rescisão ocorrer mediante entrega das chaves ou quando ocorrer o abandono do imóvel.

#### 2. LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE

2.1. A responsabilidade máxima da Seguradora, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor estabelecido na apólice para esta cobertura.

#### 3. INDENIZAÇÃO

3.1. Em caso de sinistro, será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado, se houver, nos termos da cláusula 7 das Condições Gerais da apólice.

#### 4. RATIFICAÇÃO

4.1. Ratificam-se todos os termos das Condições Gerais deste seguro que não tenham sido alterados por esta cobertura adicional.

### **COBERTURA ADICIONAL - ENCARGOS LEGAIS**

#### A) CONDIÇÕES CONTRATUAIS

##### 1. ENCARGOS LEGAIS

Esta Cobertura Adicional poderá ser contratada mediante o pagamento de prêmio adicional. Esta cobertura garante ao SEGURADO o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do GARANTIDO dos encargos legais assim compreendidos: IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), despesas condominiais, água, luz e gás canalizado.

##### 1.1 - Prejuízos não Indenizáveis e Riscos Excluídos

A presente cobertura não garante, em qualquer situação, os prejuízos resultantes de:

- a) Encargos que não sejam legal ou contratualmente exigíveis do GARANTIDO;
- b) Inexigibilidade de encargos mensais consequentes de leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias à sua cobrança, reduzam ou excluam as garantias, mesmo em caso de desapropriação;
- c) As despesas extraordinárias de condomínio como tais definidas em lei;
- d) Juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade;

- e) Multa moratória ocasionada pelo SEGURADO, bem como o retardamento na entrega de documentos que possam influenciar na aplicação de multa, agravando o montante a ser indenizado.

## 1.2 - Limite Máximo de Indenização

A responsabilidade máxima da SEGURADORA fica limitada a:

A responsabilidade máxima da Seguradora ficará limitada ao valor correspondente da multiplicação do nº de meses do contrato pelo valor do aluguel vigente a época da caracterização do inadimplemento.

- A indenização correspondente aos encargos será deduzida dos respectivos Limites de Indenização.
- A indenização levará em consideração os valores efetivamente devidos pelo GARANTIDO.

## 1.3 - PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO

Será deduzida da indenização do sinistro, a título de participação obrigatória do SEGURADO, a quantia em moeda corrente equivalente a 10% (dez por cento) dos prejuízos.

## 1.4 – SINISTRO

1.4.1 - O SEGURADO deverá comunicar imediatamente à SEGURADORA, logo após o seu conhecimento, a ocorrência do fato causador dos prejuízos indenizáveis por esta Cobertura Adicional, pelo meio mais rápido ao seu alcance, sem prejuízo da comunicação escrita.

1.4.2 - Caso o GARANTIDO deixe de pagar os encargos legais cobertos pela Apólice de Seguro no prazo fixado no Contrato de Locação, o SEGURADO deverá ajuizar a competente medida judicial no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar do vencimento do 1º encargo legal não pago, sob pena de perder o direito a qualquer indenização.

1.4.3 - Serão exigidos pela SEGURADORA, para liquidação do sinistro, os documentos referentes ao(s) encargo(s) devido(s) e não pago(s) pelo GARANTIDO, conforme o caso verificado abaixo:

- Carta de comunicação, endereçada à SEGURADORA (Setor de Fiança Locatícia – Sinistro), com a discriminação das verbas não pagas pelo GARANTIDO;
- Carnês do IPTU;
- Recibo de condomínio, onde sejam discriminadas as despesas;
- Contas de água;
- Contas de luz;
- Contas de gás.

## 1.5 – ADIANTAMENTOS

A SEGURADORA obriga-se a adiantar ao SEGURADO o valor dos encargos legais contratados na Apólice, vencidos e não pagos, deduzido o valor da participação obrigatória e observado o Limite Máximo de Indenização fixado para esta Cobertura Adicional, de acordo com os seguintes critérios:

Os encargos serão adiantados mensalmente ao SEGURADO, pelo valor efetivamente devido pelo GARANTIDO, e deduzidos do Limite Máximo de Indenização;

Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na data de vencimento do aluguel.

#### 1.6 – INDENIZAÇÃO

O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos encargos legais não pagos pelo GARANTIDO e cobertos pela Apólice de Seguro, deduzidas quaisquer importâncias efetivamente recebidas a qualquer título, inclusive o valor da participação obrigatória e eventuais adiantamentos, observando-se o Limite Máximo de Indenização nestas Condições Particulares.

## **COBERTURA ADICIONAL PINTURA DO IMÓVEL**

### A) CONDIÇÕES CONTRATUAIS

#### 1. PINTURA DO IMÓVEL

Esta Cobertura Adicional poderá ser contratada mediante o pagamento de prêmio adicional. A presente Cobertura Adicional garantirá ao SEGURADO o ressarcimento pelos danos causados pelo GARANTIDO à pintura interna do imóvel e desde que, reconhecidos e avaliados por perito designado pela SEGURADORA ou por sentença judicial transitada em julgado. Esta Cobertura Adicional somente poderá ser acionada quando existir sinistro indenizável envolvendo a Cobertura Básica, decorrente de um mesmo evento. Esta cobertura é válida exclusivamente para locações residenciais.

#### 1.1 - Obrigações do SEGURADO

Para aceitação desta cobertura, o imóvel objeto da locação deverá ser entregue ao GARANTIDO com pintura nova, devendo constar no Contrato de Locação previsão expressa de restituição do imóvel também com pintura nova.

#### 1.2 - Limite Máximo de Indenização

A responsabilidade máxima da SEGURADORA é igual ao valor de 01 (um) aluguel e meio vigente à época da retomada do imóvel pelo SEGURADO.

#### 1.3 - Sinistro

O SEGURADO deverá apresentar, até 05 (cinco) dias da retomada do imóvel, o laudo discriminado os eventuais danos apurados por ocasião da vistoria final, bem como 02 (dois) orçamentos detalhados com preços especificados para a realização da pintura, sob pena de perda do direito a indenização. Fica a critério da SEGURADORA a realização de vistoria antes da liberação dos serviços em até 10 (dez) dias, a contar da data de apresentação dos orçamentos. A execução do serviço poderá ser realizada pela rede referenciada da SEGURADORA ou por prestador escolhido pelo SEGURADO, cabendo a ele solicitar autorização à SEGURADORA antes dos reparos, sob pena de perda do direito ao reembolso. Por se tratar de Cobertura por reembolso, na presente Cobertura Adicional não se aplica o disposto na Cláusula 12 – ADIANTAMENTOS – das Condições Gerais do presente Seguro.

Ratificam-se os demais dizeres constantes das Condições Gerais do presente Seguro

## **SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA**

### **GLOSSÁRIO DE TERMOS UTILIZADOS NAS CONDIÇÕES GERAIS DO SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA.**

#### **APÓLICE**

Instrumento do contrato de seguro em que se estabelecem os direitos e as obrigações das partes contratantes. Subdivide-se em Condições Gerais, Especiais e Particulares.

#### **COBERTURA BÁSICA**

Cobertura principal de um seguro; é básica porque sem ela não é possível emitir uma apólice. A ela são agregadas as coberturas adicionais. Neste contrato, a cobertura básica refere-se ao risco de inadimplência do Locatário com relação ao pagamento dos aluguéis e/ou encargos legais.

#### **COBERTURA ADICIONAL**

Cobertura que a Seguradora admite, mediante inclusão na apólice e pagamento de prêmio adicional.

#### **CONDIÇÕES GERAIS**

Conjunto de cláusulas, de um mesmo plano de seguro, que estabelecem as obrigações e os direitos do Segurado e da Seguradora.

#### **ENCARGO LEGAL**

Obrigação pecuniária relativa ao imóvel locado, prevista em lei, cujo inadimplemento está coberto por este seguro.

#### **INADIMPLEMENTO**

Falta de pagamento, por parte do Locatário, do aluguel ou dos encargos legais do imóvel mencionado na apólice.

#### **PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA:**

É o valor ou percentual definido na apólice referente à responsabilidade do Segurado nos prejuízos indenizáveis decorrentes de sinistros cobertos.

#### **PRÊMIO**

É a soma em dinheiro, paga à Seguradora, para que esta assumam a responsabilidade por um determinado risco.

#### **PROPOSTA**

Instrumento que formaliza o interesse do proponente em contratar o seguro.

#### **RISCO**

Evento futuro e incerto, de natureza súbita e imprevista, independente da vontade do Segurado, cuja ocorrência pode provocar prejuízos de natureza econômica.

#### RISCO EXCLUÍDO

É aquele que se encontra relacionado entre os riscos não seguráveis pelas condições da apólice, ou seja, aqueles que a Seguradora não admite cobrir, ou que a lei proíbe que sejam objeto de seguro.

#### SINISTRO

Ocorrência de evento previsto e coberto no contrato de seguro e que, legalmente, obriga a Seguradora a indenizar o Segurado.

#### SUB-ROGAÇÃO

Instituto que se aplica quando, tendo sido paga indenização pela Seguradora, esta substitui o Segurado nos direitos e ações que o mesmo tem contra o terceiro responsável pelo sinistro.

#### VISTORIA PRÉVIA

Ato da Seguradora, que consiste em realizar visita ao local do risco para inspecioná-lo e, mediante relatório detalhado, tomar prévio conhecimento das condições do mesmo para fins de aceitação da proposta de seguro.

As Condições Gerais e Especiais de Seguro Garantia anexas são parte integrante da presente Apólice.