

CONDIÇÕES GERAIS

SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

Sumário

Informações Preliminares	4
Glossário:.....	4
Condições Gerais.....	6
1. Partes Contratantes.....	6
2. Objetivo do Seguro e Riscos Cobertos	6
3. Riscos Excluídos.....	7
4. Âmbito Geográfico	8
5. Obrigações do Segurado	8
6. Aceitação e Alteração do Seguro.....	9
7. Vigência e Renovação	10
8. Participação Obrigatória do Segurado/Franquia	11
9. Concorrência de Apólices	11
10. Pagamento do Prêmio	11
11. Expectativa de Sinistro	13
12. Sinistro	14
13. Adiantamentos.....	14
14. Pagamento da Indenização	14
15. Perda de Direito.....	15
16. Cancelamento.....	16
17. Limite Máximo de Responsabilidade e Alteração de Limite de Garantia	16
18. Atualização Monetária e Juros Moratórios	17
19. Obrigações Estipulante.....	18
20. Sub-Rogação.....	19
21. Prescrição	19
22. Foro	19
Coberturas Adicionais:	20
I- Cobertura Adicional De Danos Ao Imóvel.....	20
II- Cobertura Adicional de Multa por Rescisão Contratual	22
III- Cobertura Adicional - Encargos Legais	23
IV- Cobertura Adicional Pintura Interna do Imóvel	25

V- Cobertura Adicional Pintura Externa do Imóvel	26
Anexo I – Formulário Aviso de Sinistro.....	27

Seguro Fiança Locatícia

Informações Preliminares

A aceitação da proposta de seguro está sujeita à análise do risco.

Somente mediante entrega de proposta, preenchida e assinada pelo Garantido, por seu representante legal, ou corretor de seguros habilitado, o presente seguro poderá ser contratado, alterado, prorrogado ou renovado;

O registro do produto é automático e não representa aprovação ou recomendação por parte da Susep.

O Garantido ou Segurado poderá consultar a situação cadastral do corretor de seguros e da sociedade seguradora no sítio eletrônico www.susep.gov.br.

As Condições Contratuais deste produto protocoladas pela Seguradora junto à Susep poderão ser consultadas no endereço eletrônico www.susep.gov.br, de acordo com o número de processo constante na Apólice e Proposta de Seguro.

Mediante a contratação do seguro, somente serão consideradas como coberturas contratadas aquelas expressamente ratificadas na apólice, tornando-se nulas e sem efeitos quaisquer outras a seguir descritas.

Para as situações não previstas nestas Condições Contratuais, serão aplicadas as leis que regulamentam os seguros no Brasil.

Mediante a contratação deste seguro, o Segurado aceita as cláusulas limitativas que se encontram no texto destas Condições Contratuais.

O Garantido, por meio próprio ou por seu corretor de seguros ou representante legal, ao assinar a proposta de seguro, declara o conhecimento e o acesso a presente condições contratuais, pelos canais disponíveis pela seguradora e constante na proposta de seguro.

Glossário:

APÓLICE: documento emitido pela sociedade seguradora que formaliza a aceitação das coberturas solicitadas pelo proponente, nos planos individuais (apólice individual), ou pelo estipulante, nos planos coletivos (apólice coletiva).

CERTIFICADO INDIVIDUAL: Documento que comprova a inclusão do segurado na apólice coletiva.

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.

COBERTURA ADICIONAL: cobertura(s) complementar, de contratação opcional, permitida pela Seguradora, mediante inclusão própria e respectiva cobrança 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.

CONDIÇÕES CONTRATUAIS: Conjunto de disposições que regem a contratação de um mesmo plano de seguro.

CULPA GRAVE: Omissão e/ou negligência e/ou imperícia grave e, portanto, equiparável ao dolo, já que o agente, embora não tenha a intenção direta de causar o dano, assume o risco por atuar sem esforço de atenção, e/ou zelo e/ou cuidado.

DOCUMENTOS CONTRATUAIS: A apólice, o certificado individual (nas apólices coletivas), o endosso.

DOLO: ato consciente ou intencional com que se induz mantém ou confirma uma pessoa (outrem) em erro; gera perda de direitos no contrato de seguro. É toda espécie de artifício, engano ou manejo astucioso promovido por uma pessoa, com a intenção de induzir outrem à prática de um ato jurídico, em prejuízo deste ou de terceiros e proveito próprio ou de outrem, ou seja, é um ato de má-fé, fraudulento, visando a prejuízo preconcebido, quer físico ou financeiro.

DOWNLOAD: Ato de transferir (baixar) um ou mais arquivos de um servidor remoto para um computador local. É um procedimento muito comum e necessário quando o objetivo é obter dados disponibilizados na internet. Os arquivos para download podem ser textos, imagens, vídeos, programas entre outros.

ENCARGO LEGAL: obrigação pecuniária relativa ao imóvel locado, prevista em lei, (tais como, IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), despesas condominiais, água, luz e gás canalizado), cujo inadimplemento está coberto por este seguro através da contratação de cobertura adicional específica.

ENDOSSO: Documento, emitido pela seguradora, por meio do qual são formalizadas alterações do seguro contratado, de comum acordo entre as partes envolvidas.

EXPECTATIVA DE SINISTRO: período compreendido entre a 1º (primeira) inadimplência do garantido e a caracterização de sinistro.

FRANQUIA: valor ou percentual definido no frontispício da apólice referente à responsabilidade do Segurado nos prejuízos indenizáveis decorrentes de sinistros cobertos conforme respectiva(s) contratação(ões).

GARANTIDO: é o Locatário, conforme definição abaixo.

INADIMPLEMENTO: falta de pagamento, por parte do Locatário, do aluguel e/ou dos encargos legais do imóvel mencionado na apólice/certificado individual.

IPCA/IBGE - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IGPM/FGV - Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas

LOCADOR: é a pessoa física ou jurídica proprietária do imóvel objeto do contrato de locação, cujas obrigações estão definidas na Lei do Inquilinato (Lei 8245/91). É o Segurado.

LOCATÁRIO: é a pessoa física ou jurídica que, mediante pagamento de aluguel, adquire a posse direta do imóvel objeto do contrato de locação, cujas obrigações estão definidas na Lei do Inquilinato (Lei 8245/91). É quem contrata o Seguro.

PRÊMIO: é a importância paga à Seguradora, para que esta assuma a responsabilidade por um determinado risco.

PRÊMIO ÚNICO: Valor a ser pago para a garantia do risco calculado para a vigência integral da apólice, podendo ser pago à vista ou parcelado.

PROPOSTA: documento que formaliza o interesse do proponente em contratar, alterar ou renovar o seguro, abrangendo, no caso de contratação ou renovação de apólices coletivas, tanto a proposta de contratação formalizada pelo estipulante, como as propostas de adesão dos segurados individuais.

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 riscos que a Seguradora não admite cobrir, ou que a lei proíbe que sejam objeto de seguro.

SEGURADO: é o locador, em favor de quem é concedida a(s) cobertura(s) contratada(s) na presente apólice.

SINISTRO: inadimplência das obrigações do garantido, cobertas pelo seguro, caracterizado nos termos deste seguro.

SUB-ROGAÇÃO: instituto legal de transferência de direitos e ações do Segurado para a Seguradora mediante pagamento da indenização, a fim de que a Seguradora possa agir em ressarcimento contra o causador do dano. É o direito que a lei confere à Seguradora que pagou a indenização ao Segurado.

VISTORIA PRÉVIA: ato 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.

VIGÊNCIA: Intervalo contínuo de tempo durante o qual está em vigor o contrato de seguro, podendo ser fixada em anos, meses, dias, horas, minutos, jornada, viagem ou trecho, ou outros critérios, conforme estabelecido no plano de seguro.

Condições Gerais

1. Partes Contratantes

1.1. Segurado: locador do imóvel, conforme definido no contrato de locação coberto pelo contrato de fiança locatícia.

1.2. Garantido: locatário do imóvel, conforme definido no contrato de locação coberto pelo contrato de fiança locatícia.

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 fiança locatícia destina-se a garantir o pagamento de indenização, ao segurado, pelos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento das obrigações contratuais do locatário

previstas no contrato de locação do imóvel, de acordo com as coberturas contratadas e limites da apólice/certificado individual.

2.2 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/certificado individual.

2.3. A cobertura de Falta de Pagamento de Aluguéis é a cobertura básica do plano de seguro fiança, sendo sua contratação obrigatória.

2.4. Quando se relacionarem diretamente com as garantias deste contrato e desde que haja prévia anuência da Seguradora, mediante comprovação dos pagamentos efetuados, as custas judiciais e os honorários advocatícios estarão incluídas na cobertura do seguro.

2.5. Mediante pagamento de prêmio adicional, poderão, ainda, ser contratadas as seguintes coberturas adicionais, desde que previstas no contrato de locação:

- I. danos ao imóvel;
- II. multa por rescisão contratual;
- III. encargos legais;
- IV. pintura interna do imóvel;
- V. pintura externa do imóvel.

2.6. A forma de contratação deste seguro será a primeiro risco absoluto.

3. Riscos Excluídos

3.1. 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 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 àqueles 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, observada 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- sublocações, 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- lucros cessantes;

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

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

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

3.3 – Embargos e Sanções:

3.3.1. Estão excluídos da cobertura dessa Apólice todos e quaisquer riscos cuja cobertura e/ou eventual pagamento da respectiva indenização securitária, implicaria na obrigação da Seguradora de atuar de forma a atrair, em razão de embargos e sanções comerciais e econômicos, ações punitivas para a Seguradora, seu grupo econômico e administradores, por parte dos Estados Unidos da América, do Reino Unido, da União Europeia conforme descrito nas listas de embargos e sanções a seguir:

a) Reino Unido e União Europeia: <https://www.consilium.europa.eu/pt/policies/sanctions/>

b) Office of Foreign Assets Control – OFAC (Agência de Controle de Ativos Estrangeiros dos EUA): <https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/>

3.3.2. Estão ainda excluídos da cobertura dessa Apólice, todos e quaisquer riscos cujo imediato pagamento da respectiva indenização securitária esteja vedado, por embargos e sanções comerciais e econômicos internacionais impostos por entidades multilaterais integradas pelo Brasil, tais como, mas não se limitando, o GAFI (Grupo de Ação Financeira contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo) e a Organização das Nações Unidas (ONU).

3.3.3. As situações de perda de direitos por efeito da política de imposição de embargos e sanções por organismos internacionais estão disciplinadas na CLÁUSULA – PERDA DE DIREITOS, subitem 15.5 destas condições gerais.

4. Âmbito Geográfico

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

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 expressa e formal concordância, a respeito de toda e qualquer alteração no contrato de locação, sob pena de perda do direito à indenização,; e,

IV - 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.

V- Não efetuar outros seguros de fiança locatícia para garantir as obrigações seguradas por esta apólice.

VI- Comunicar à Seguradora imediatamente após o conhecimento de fato e/ou ato que possam acarretar prejuízos indenizáveis por este seguro, inclusive expectativa de sinistro, pelo meio mais rápido ao seu alcance, sem prejuízo da comunicação escrita

6. Aceitação e Alteração do Seguro

6.1. Para se habilitar à contratação ou alteração 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 ou alteração do seguro está sujeita à análise do risco.

6.1.2. Tanto para a aceitação do seguro, como para alteração, a proposta deverá ser assinada pelo Garantido, 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 intermedeie 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.

6.5. Da proposta deverão constar, em destaque, as seguintes informações:

- a) O seguro fiança locatícia é destinado à garantia dos prejuízos sofridos pelo locador em função de inadimplência do locatário;
- b) O seguro fiança locatícia não isenta o locatário de nenhuma obrigação prevista no contrato de locação;
- c) O prêmio é a contrapartida paga à seguradora para que esta assuma os riscos de inadimplência do garantido, o qual não será retornado ao locatário ao final da vigência da apólice;
- d) A falta de pagamento dos prêmios poderá acarretar o ajuste do prazo de vigência da apólice, a suspensão da cobertura ou até o cancelamento da apólice. O segurado visando manter a cobertura original da apólice poderá realizar o pagamento dos prêmios inadimplidos; e
- e) O segurado ou o garantido poderão solicitar, a qualquer tempo, que a seguradora ou o corretor de seguros, se houver, informe o percentual e o valor da comissão de corretagem aplicada à apólice.

6.6. Todas as alterações sofridas no contrato de locação após a contratação do seguro, deverão ser submetidas a seguradora, que procederá com análise do risco em conformidade com termos da presente cláusula, manifestando sua aceitação através de endosso, ou recusa conforme apresentado no subitem 6.3.5.

7. Vigência e Renovação

7.1 O Locador ou seu representante legal deverá solicitar a vigência do seguro conforme a finalidade a que se destina o imóvel localizado:

I) Locação com finalidade residencial:

- a) seguro com vigência anual, com renovações sob as mesmas coberturas empregadas na primeira apólice, até a entrega das chaves, mediante novo pagamento do prêmio ao final de cada período de 12 (doze) meses, observando as regras de renovação do item 7.5; ou
- b) Seguro com vigência pelo período do contrato de locação, observando o prazo máximo de 5 (cinco) anos, com renovação facultativa ao término do contrato.

II) Locação com finalidade não residencial

- a) seguro com vigência anual, com renovações sob as mesmas coberturas empregadas na primeira apólice, até a entrega das chaves, mediante novo pagamento do prêmio ao final de cada período de 12 (doze) meses, observando as regras de renovação do item 7.5; ou
- b) Seguro com vigência pelo período do contrato de locação, observando o prazo máximo de 5 (cinco) anos, com renovação facultativa ao término do contrato, podendo o seguro ser renovado caso o contrato de locação passe a vigorar por prazo indeterminado, considerando que a partir desta data as vigências serão anuais, sem renovações automáticas.

7.2 Será considerada como início de vigência do seguro a data de protocolo da proposta.

7.3 Na opção de vigência anual, será considerado como final de vigência a data de reajuste do aluguel, de forma que a renovação seja feita com base no novo valor reajustado, de acordo com o índice previsto no contrato de locação. Na opção de vigência pelo período do contrato, a data de final de vigência do seguro deverá coincidir com a data de término do contrato de locação.

7.4 Este seguro permanecerá em vigor pelo prazo estipulado na apólice, com início e término de vigência às 24 (vinte e quatro) horas das datas para tal fim nela indicadas.

7.5 A renovação do seguro não é automática, devendo o Segurado, através do pagamento do prêmio respectivo, solicitar até o 30º (trigésimo) dia, a contar do final de vigência da apólice a renovar, sendo que após esse prazo ficará a cargo da Seguradora a aceitação ou não da renovação do seguro, podendo inclusive exigir novos documentos para análise.

7.6 Os seguros não sofrerão revalidação cadastral em suas renovações, portanto, a Seguradora obriga-se a aceitá-las mediante o pagamento do respectivo prêmio, respeitando o prazo de até 30 (trinta) dias após o vencimento da apólice a ser renovada, exceto nos casos descritos no item 7.1 II destas condições gerais.

7.7 Na hipótese de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado ou por força de ato normativo, serão obedecidas as mesmas regras do item acima.

7.8 A renovação do seguro em caso de expectativa de sinistro não é obrigatória, contudo visando à manutenção da garantia o Segurado terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data do vencimento da apólice, ainda que exista acordo em andamento, para protocolar proposta de seguro para emissão de nova apólice. O término desta proposta deverá coincidir com o aniversário do contrato de locação.

8. Participação Obrigatória do Segurado/Franquia

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

9. Concorrência de Apólices

9.1. 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.

10. Pagamento do Prêmio

10.1 Os prêmios deste seguro serão calculados com base nas taxas aplicadas pela Seguradora. Caberá ao Locatário/Garantido o pagamento do respectivo prêmio do seguro a cada período de vigência contratado. Ainda que o prazo final do contrato de locação ocorra antes do vencimento da vigência da apólice, por qualquer causa, ficará a cargo do Segurado requerer o cancelamento do seguro.

10.2 O Segurado poderá efetuar o pagamento dos prêmios na hipótese de inadimplência do Locatário para que o prazo original do contrato de seguro (apólice) seja restaurado.

10.3 Na ausência do pagamento do prêmio dentro dos prazos previstos, o contrato de seguro será cancelado, exceto na hipótese de ocorrência de sinistro, caso em que o valor do prêmio devido será deduzido da indenização.

10.4 Fica entendido e ajustado que para seguros pagos em parcela única, qualquer indenização por força deste contrato, somente passa a ser devida depois que o pagamento do prêmio houver sido realizado, o que deve ser feito, no máximo, até a data limite prevista para este fim, no documento de cobrança.

10.5 A data limite para pagamento do prêmio não poderá ultrapassar o 30º (trigésimo) dia da emissão da apólice, da fatura ou da conta mensal, do aditivo de renovação, dos aditivos ou endossos dos quais resulte aumento do prêmio.

10.6 Quando a data limite para o pagamento do prêmio a vista ou de qualquer uma de suas parcelas coincidir com dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil em que houver expediente bancário. A Seguradora encaminhará o documento de cobrança diretamente ao Segurado ou seu representante, ou ainda, por expressa solicitação de qualquer um destes, ao corretor de seguros, observada a antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis em relação à data do respectivo vencimento.

10.7 A Seguradora comunicará o locador/segurado e locatário sobre a inadimplência do prêmio do seguro. Caso não ocorra o pagamento do prêmio dentro de 30 (trinta) dias corridos desta comunicação, a apólice será cancelada automaticamente, observado os termos do subitem 10.13.1.

10.7.1 A falta de pagamento da primeira parcela ou do prêmio à vista implicará no cancelamento da apólice, desde o início da vigência, observado os termos do subitem 10.13.1.

10.8 Em caso de antecipação do pagamento do prêmio fracionado, total ou parcialmente, será efetuada a redução proporcional dos juros pactuados.

10.9 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 a ser aplicada sobre a vigência original para obtenção de prazo em dias					Percentual do Prêmio
1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	
15	380	745	110	1475	13%
30	395	760	1125	1490	20%
45	410	775	1140	1505	27%
60	425	790	1155	1520	30%
75	440	805	1170	1535	37%
90	445	820	1185	1550	40%
105	470	835	1200	1565	46%
120	485	850	1215	1580	50%
135	500	865	1230	1595	56%
150	515	880	1245	1610	60%
165	530	895	1260	1625	66%
180	545	910	1275	1640	70%
195	560	925	1290	1655	73%
210	575	940	1305	1670	75%
225	590	955	1320	1685	78%
240	605	970	1335	1700	80%
255	620	985	1350	1715	83%
270	635	1000	1365	1730	85%
285	650	1015	1380	1745	88%
300	665	1030	1395	1760	90%
315	680	1045	1410	1775	93%
330	695	1060	1425	1790	95%
345	710	1075	1440	1805	98%
365	730	1095	1460	1825	100%

Obs.: Para prazos não previstos na tabela constante do item 9.9, deverá ser utilizado percentual correspondente ao prazo imediatamente superior.

10.10 A Seguradora informará ao Segurado ou ao seu representante legal, por meio de comunicação escrita, o novo prazo de vigência ajustado.

10.11 O prazo de vigência original da apólice ficará automaticamente restabelecido caso seja regularizado, pelo Locatário ou pelo Segurado e no período de vigência ajustado previsto no item 10.10

acima, o pagamento do prêmio correspondente, acrescido dos juros de mora previstos na proposta e apólice de seguro.

10.12 Ultrapassado o novo prazo de vigência ajustado previsto na cláusula 10.10., a Seguradora poderá autorizar a reativação da cobertura, mediante a realização de nova análise do risco e pagamento dos encargos previstos na cláusula 10.11.

10.13 Ao término do prazo de vigência estabelecido acima, sem que haja o restabelecimento ou reativação da cobertura conforme previsto nas cláusulas 10.11. e 10.12., a apólice será cancelada independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, observado os termos do subitem 10.13.1. 10.13.1 A Seguradora enviará comunicado ao segurado, pelos meios disponíveis e especificados na apólice, até 10 (dez) dias antes do cancelamento, advertindo quanto à necessidade de quitação da parcela(s) do Prêmio(s) em atraso, sob pena de cancelamento da Apólice. Decorrido o prazo mencionado sem que tenha(m) sido quitado(s) o Prêmio(s) em atraso, o contrato ou Endosso a ele referente ficará automaticamente e de pleno direito cancelado.

10.14 Qualquer pagamento por força deste contrato somente será efetuado caso o prêmio esteja sendo pago em seus respectivos vencimentos. As eventuais parcelas vincendas, a qualquer título, serão deduzidas integralmente do valor das indenizações e, nesse caso, os juros advindos do fracionamento serão excluídos de forma proporcional.

10.15 Restabelecido o pagamento do prêmio das parcelas ajustadas, acrescidas dos encargos contratualmente previstos, dentro do novo prazo de vigência ajustada, ficará automaticamente restaurado o prazo de vigência original da apólice.

10.16 Fica vedado o cancelamento do contrato de seguro, cujo prêmio tenha sido pago a vista, mediante financiamento obtido junto às instituições financeiras, nos casos em que o Segurado deixar de pagar o financiamento.

10.17 Se o sinistro ocorrer dentro do prazo de pagamento do prêmio a vista ou de qualquer uma de suas parcelas, sem que tenha sido efetuado, o direito a indenização não ficará prejudicado.

10.18 No caso de recebimento indevido de prêmio pela Seguradora, o índice pactuado para atualização da devolução dos valores será o IPCA/IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo. A atualização monetária será calculada desde a data do respectivo recebimento do prêmio indevido.

10.19 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.

10.20 Quando por força de Lei ou Decreto, forem postergados os vencimentos ou modificados a forma e o prazo convencionados originalmente para o pagamento de aluguéis e/ou encargos legais, os prazos de vencimento das parcelas do seguro passarão a ser aqueles que tais Leis ou Decretos venham a estabelecer.

10.21 Se ocorrer o término antecipado do contrato de locação, por qualquer causa, haverá devolução proporcional do prêmio pago pelo prazo a decorrer, contado a partir da data de cancelamento.

10.22 Em caso de parcelamento do prêmio, não será permitida a cobrança de nenhum valor adicional, a título de custo administrativo de fracionamento. Deve ser garantido ao segurado, quando houver parcelamento com juros, a possibilidade de antecipar o pagamento de qualquer uma das parcelas, com a consequente redução proporcional dos juros pactuados.

11. Expectativa de Sinistro

11.1. Caso o Locatário deixe de pagar o aluguel no prazo fixado no contrato de locação, o Segurado deverá comunicar a situação à Seguradora e ajuizar a competente medida judicial.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6 A comunicação de sinistro deverá ser feita pelo telefone 0800 770 0797 ou através do e-mail: sinistros@berkley.com.br.

11.7 O Segurado deverá encaminhar carta com a descrição detalhada do evento ocorrido com data e horário do fato, relacionado a cobertura de danos ao imóvel, bem como contato para agendamento da vistoria. Além da carta, o aviso de sinistro (modelo I – anexo) também deverá ser preenchido e encaminhado à Seguradora.

12. Sinistro

12.1. O sinistro se caracteriza:

I - pela decretação do despejo;

II - pelo abandono do imóvel;

III - pela entrega amigável das chaves.

13. Adiantamentos

13.1. A Seguradora se obriga, sem prejuízo das demais disposições desta apólice, a adiantar, ao Segurado, o valor de cada aluguel 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 respectivos.

13.2. 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.

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

13.4 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.

13.5. 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.

14. Pagamento da Indenização

14.1 O valor da indenização será determinado pelo somatório dos aluguéis 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/Franquia, quando prevista na apólice/certificado individual.

14.2 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 o valor da dívida relativa aos aluguéis, discriminada em parcelas, e a assinatura do Locatário ou de quem, por ele, promova a entrega das chaves.

14.3 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.

14.4 Para a caracterização do sinistro, considerar-se-á como data do sinistro a data do início do período de expectativa de sinistro, a qual corresponde à primeira inadimplência do garantido.

14.4.1 A Indenização será calculada com base nos prejuízos verificados até a data:

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.

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

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

14.6 Caso o processo de regulação de sinistros conclua que a indenização não é devida, o segurado deverá ser comunicado formalmente, com a justificativa para o não pagamento, dentro do prazo previsto no item 14.2.

14.7 Fica vedada a negativa do pagamento da indenização ou qualquer tipo de penalidade ao segurado quando relacionada a perguntas que utilizem critério subjetivo para a resposta ou que possuam múltipla interpretação.

15. Perda de Direito

15.1 O segurado perderá o direito a indenização quando agravar intencionalmente o risco.

15.2 Além dos casos previstos em lei, a Seguradora ficará isenta de qualquer obrigação prevista no seguro quando, o Segurado, seu representante legal ou o seu corretor de seguros fizer declarações inexatas, falsas ou incompletas ou omitir circunstâncias que possam influir na aceitação da proposta ou no valor do prêmio, hipótese em que ficará prejudicado o direito à indenização, além de estar o Segurado obrigado ao pagamento do prêmio vencido.

15.2.1 Se a inexatidão ou omissão nas declarações não resultar de má fé do segurado, a sociedade seguradora poderá:

I - na hipótese de não ocorrência de sinistro:

- a) cancelar o seguro, podendo reter do prêmio originalmente pactuado a parcela proporcional ao tempo decorrido; ou
- b) mediante acordo entre as partes, permitir a continuidade do seguro, podendo cobrar a diferença de prêmio cabível e/ou restringir termos e condições da cobertura contratada.

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

- a) após o pagamento da indenização, cancelar o seguro, podendo reter do prêmio originalmente pactuado a parcela calculada proporcionalmente ao tempo decorrido, acrescido da diferença cabível; ou
- b) permitir a continuidade do seguro, podendo cobrar a diferença de prêmio cabível ou deduzi-la do valor a ser indenizado, e/ou restringir termos e condições da cobertura contratada.

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

15.3 O segurado está obrigado a comunicar à sociedade seguradora, logo que saiba, qualquer fato suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se ficar comprovado, pela sociedade seguradora, que silenciou de má-fé.

15.4 A sociedade seguradora, desde que o faça nos quinze (15) dias seguintes ao recebimento do aviso de agravação do risco pelo segurado, poderá, mediante comunicação formal:

- a) cancelar o seguro;
- b) restringir a cobertura contratada, mediante acordo entre as partes; ou
- c) cobrar a diferença de prêmio cabível, mediante acordo entre as partes

15.4.1 No caso do cancelamento do contrato só será eficaz 30 (trinta) dias após a notificação, devendo ser restituída a diferença do prêmio calculada proporcionalmente ao período a decorrer.

15.4.2 Na hipótese de continuidade do seguro, a sociedade seguradora poderá cobrar a diferença de prêmio cabível

15.5 O Segurado perderá o direito à indenização se por efeito da política de imposição de embargos e sanções por organismos internacionais houver ato doloso do segurado ou de seu representante legal e nexa causal com o evento gerador do sinistro.

16. Cancelamento

16.1 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 poderá reter do prêmio recebido, além dos emolumentos, a parte proporcional ao tempo decorrido;

II - na hipótese de rescisão a pedido do Segurado, a Seguradora poderá reter, no máximo, além dos emolumentos, o prêmio calculado de acordo com a tabela de prazo curto constante do subitem 10.9 da cláusula "PAGAMENTO DE PRÊMIO", 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.

16.2 Se ocorrer o término antecipado do contrato de locação, a apólice será cancelada, a partir dessa data.

16.2.1. Exceto no caso de sinistro, o valor do prêmio pago proporcional ao prazo a decorrer deverá ser devolvido ao responsável pelo pagamento do prêmio, sob a forma apresentada no subitem 16.1;

16.2.2. Caso segurado e garantido tenham pago as parcelas do prêmio diretamente a Seguradora, a devolução do prêmio deverá ocorrer de forma proporcional ao prêmio pago por cada uma das partes.

16.2.3. A comunicação à seguradora do término antecipado do contrato de locação, poderá ser feita pelo segurado, ou pelo corretor, seu representante ou pelo garantido, desde que apresentem documento comprobatório.

17. Limite Máximo de Responsabilidade e Alteração de Limite de Garantia

17.1. A responsabilidade máxima da Seguradora, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor estabelecido na apólice/certificado individual para a cobertura contratada.

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

17.3. Os limites e prêmios deverão ser atualizados pelo mesmo índice e periodicidade definidos no contrato de locação.

18. Atualização Monetária das Obrigações Pecuniárias, Juros e Mora

18.1. Atualização Monetária

18.1.1 Observado o subitem 17.3 da Cláusula “LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE E ALTERAÇÃO DO LIMITE DE GARANTIA”, os valores devidos a título obrigações pecuniárias estão sujeitos a atualização monetária pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data em que se tornarem exigíveis.

A atualização monetária será calculada com base no último índice publicado antes da data de exigibilidade da obrigação pecuniária, e aquele publicado imediatamente anterior a data efetiva do pagamento.

18.1.2 No caso de extinção do índice pactuado, será utilizado o IGPM/FGV, como índice substituto para atualização das obrigações pecuniárias.

18.2 Mora

18.2.1 No caso de não cumprimento dos prazos previstos, além da atualização monetária, serão devidos juros de 0,033% ao dia, limitado a 12% (doze por cento) ao ano, contados partir do primeiro dia posterior ao término do prazo fixado para a liquidação da obrigação pecuniária.

18.3. As partes poderão optar por outro índice de atualização monetária, desde que autorizado pelos órgãos competentes, e previstos no contrato de locação, devendo tal disposição constar na apólice.

18.4. Os valores devidos, pela Seguradora, 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 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.

18.5. Os valores das indenizações sujeitam-se à atualização monetária pela variação positiva do IPCA/IBGE, 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.

18.6. 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.

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

18.8. 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.

19. Obrigações Estipulante

- I. Fornecer à sociedade seguradora todas as informações necessárias para a análise e aceitação do risco, previamente estabelecidas por aquela, incluindo dados cadastrais;
- II. Manter a sociedade seguradora informada a respeito dos dados cadastrais dos segurados, alterações na natureza do risco coberto, bem como quaisquer eventos que possam, no futuro, resultar em sinistro, de acordo com o definido contratualmente;
- III. Fornecer ao segurado, sempre que solicitado, quaisquer informações relativas ao contrato de seguro;
- IV. Discriminar o valor do prêmio do seguro no instrumento de cobrança, quando este for de sua responsabilidade;
- V. Repassar os prêmios à sociedade seguradora, nos prazos estabelecidos contratualmente;
- VI. Repassar aos segurados todas as comunicações ou avisos inerentes à apólice, quando for diretamente responsável pela sua administração;
- VII. Discriminar a razão social e, se for o caso, o nome fantasia da sociedade seguradora responsável pelo risco, nos documentos e comunicações referentes ao seguro, emitidos para o segurado;
- VIII. Comunicar de imediato à sociedade seguradora a ocorrência de qualquer sinistro ou expectativa de sinistro, referente ao grupo que representa, assim que deles tiver conhecimento, quando esta comunicação estiver sob sua responsabilidade;
- IX. Dar ciência aos segurados dos procedimentos e prazos estipulados para a liquidação de sinistros;
- X. Comunicar de imediato à SUSEP quaisquer procedimentos que considerar irregulares quanto ao seguro contratado;
- XI. Fornecer à SUSEP quaisquer informações solicitadas, dentro do prazo por ela estabelecido; e
- XII. Informar a razão social e, se for o caso, o nome fantasia da sociedade seguradora, bem como o percentual de participação no risco, no caso de cosseguro, em qualquer material de promoção ou propaganda do seguro, em caractere tipográfico maior ou igual ao do estipulante.

19.1 Seguros Contributários

Nos seguros contributários, ou seja, seguro pelo qual o prêmio é pago pelo Garantido, se o Estipulante deixar de repassar o prêmio a Seguradora no prazo previsto, a cobertura do seguro ficará prejudicada, podendo acarretar na suspensão ou no cancelamento da apólice.

19.2 – Fica vedado expressamente ao Estipulante nos seguros contributários:

- a) cobrar dos Segurados e/ou Garantidos qualquer valor relativo ao seguro, além dos especificados pela Seguradora;
- b) restringir o contrato ou quaisquer alterações na Apólice sem anuência prévia e expressa de um número de Segurados que represente, no mínimo, três quartos do grupo Segurado;
- c) efetuar propaganda e promoção do seguro sem anuência da Seguradora, e sem respeitar a fidedignidade das informações quanto ao seguro que será contratado; e
- d) vincular a contratação de seguros a qualquer de seus produtos, ressalvada a hipótese em que tal contratação sirva de garantia direta a estes produtos.

19.3 Modificação na Apólice

Qualquer modificação ocorrida na apólice vigente e para os riscos em curso, que implicar em ônus ou dever para os Segurados ou Garantidos, dependerá da anuência prévia e expressa destes que representem, no mínimo, três quartos do grupo Segurado.

19.4 Obrigações da Seguradora

A Seguradora é obrigada a informar ao Segurado a situação de adimplência do estipulante ou sub-

estipulante, sempre que solicitado.

19.5 A seguradora e o corretor de seguros, se houver, deverão informar o percentual e o valor da comissão de corretagem aplicados à apólice, sempre que estes forem solicitados pelo garantido ou pelo segurado.

19.6 A seguradora deverá encaminhar cópia da apólice ao segurado e ao garantido, através dos meios legais permitidos.

20. Sub-Rogação

20.1. 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. O Segurado não poderá praticar qualquer ato que venha a prejudicar este direito, inclusive fazer qualquer acordo ou transação sem a prévia anuência da Seguradora.

21. Prescrição

21.1. Os prazos prescricionais são aqueles estipulados em lei.

22. Foro

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

Coberturas Adicionais:

I- Cobertura Adicional de Danos Ao Imóvel

1. RISCO COBERTO

1.1. Esta cobertura adicional garante os danos materiais causados ao imóvel, pelo Locatário oriundos do uso e conservação do imóvel, desde que tais danos estejam previamente estabelecidos no contrato de locação.

2. RISCOS EXCLUÍDOS

2.1 Não estão cobertos pela presente cobertura os riscos:

- a) danos decorrentes de uso normal do imóvel;**
- b) danos decorrentes das modificações introduzidas ao imóvel, nas locações não residenciais, quando necessárias à adequação da atividade desenvolvida naquele, ainda que não previstas no contrato de locação, salvo aquelas que comprometam à sua estrutura;**
- c) danos ocorridos a tubulações hidráulicas e fiações por uso ou desgaste;**
- d) danos causados pela ação paulatina de temperatura, umidade, infiltração e vibração, bem como poluição e contaminação decorrente de qualquer causa;**
- e) danos decorrentes de fatos da natureza ou de caso fortuito ou força maior;**
- f) danos decorrentes da ação de insetos e animais daninhos;**
- g) danos à pintura do imóvel e/ou a papéis de parede, qualquer que seja a causa;**
- h) desmoronamento total ou parcial do imóvel, decorrente de qualquer causa;**
- i) desvalorização do imóvel por qualquer causa ou natureza;**
- j) danos decorrentes de incêndio e/ou explosão de qualquer causa ou natureza;**
- k) danos físicos ou materiais constatados, referente ao estado de uso e conservação do imóvel antes da posse pelo Garantido;**
- l) desaparecimento, furto e/ou apropriação indébita decorrente de qualquer causa, especialmente aos bens acessórios anexos à estrutura do imóvel;**

3. VISTORIA PRÉVIA

3.1. 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.

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

4. SINISTRO

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.3.1. A junta pericial será constituída por 03 (três) membros, sendo um nomeado pela Seguradora, outro pelo Segurado e um terceiro desempatador, escolhido pelos dois nomeados.

4.3.2. 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.

4.3.3. 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.

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

4. LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE

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

5. INDENIZAÇÃO

5.1. Em caso de sinistro, será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado/Franquia, se houver, nos termos da cláusula "PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO/FRANQUIA", das Condições Gerais da apólice e prevista no frontispício desta 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.

5.3 A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização de sinistro, fica limitada ao valor estabelecido na apólice/certificado individual para esta cobertura.

6. RATIFICAÇÃO

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

II- Cobertura Adicional de Multa por Rescisão Contratual

1. RISCO COBERTO

1.1. Esta cobertura adicional garante, sem prejuízo das demais disposições da apólice, a indenização ao Segurado, do 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/certificado individual para esta cobertura.

3. INDENIZAÇÃO

3.1 Em caso de sinistro, será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado/Franquia, se houver, nos termos da cláusula “PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO/FRANQUIA”, das Condições Gerais da apólice e prevista no frontispício da apólice.

3.2 A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização de sinistro, fica limitada ao valor estabelecido na apólice/certificado individual para esta cobertura.

4. RATIFICAÇÃO

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

III- Cobertura Adicional - Encargos Legais

1. RISCO COBERTO

1.1 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 Locatário dos encargos legais assim compreendidos: IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), despesas condominiais, água, luz e gás canalizado.

2. RISCOS EXCLUIDOS

2.1 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.**

3. LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE

3.1 A responsabilidade máxima da Seguradora, observada as demais disposições abaixo, levará em consideração o montante correspondente à multiplicação do nº de meses do contrato pelo valor do aluguel vigente a época da caracterização do inadimplemento.

3.2 A indenização levará em consideração os valores efetivamente devidos pelo Locatário.

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

4. INDENIZAÇÃO

4.1 Em caso de sinistro, será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado/Franquia, se houver, nos termos da cláusula “PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO/FRANQUIA”, das Condições Gerais da apólice e prevista no frontispício desta apólice.

4.2 A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização de sinistro, fica limitada ao valor estabelecido na apólice/certificado individual para esta cobertura.

5. SINISTRO

5.1 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.

5.2 Caso o Locatário deixe de pagar os encargos legais cobertos por esta apólice 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.

5.3 Serão exigidos pela Seguradora, para liquidação de sinistro os documentos necessários para comprovação do(s) encargo(s) devido(s) e não pago(s).

6. ADIANTAMENTOS

6.1 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/franquia previstos no frontispício da apólice e observado o limite máximo de responsabilidade fixado para esta cobertura.

6.2 O(s) ressarcimento(s) devido(s) com o(s) encargo(s) será(ão) adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Locatário, e deduzidos do limite máximo de responsabilidade;

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

7. RATIFICAÇÃO

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

IV- Cobertura Adicional Pintura Interna do Imóvel

1. RISCO COBERTO

1.1 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 Locatário 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.

2. RISCOS EXCLUIDOS

2.1 **Não estão cobertos na presente cobertura os danos causados à pintura externa do imóvel.**

3. LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE

3.1 A responsabilidade máxima da Seguradora é igual ao valor de 01 (um) aluguel vigente à época da retomada do imóvel pelo Segurado.

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

4. INDENIZAÇÃO

4.1 Em caso de sinistro, será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado/Franquia, se houver, nos termos da cláusula “PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO/FRANQUIA”, das Condições Gerais da apólice e prevista no frontispício da apólice.

4.2 A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização de sinistro, fica limitada ao valor estabelecido na apólice/certificado individual para esta cobertura

5. OBRIGAÇÕES DO SEGURADO

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

6. SINISTRO

6.1 O Segurado deverá apresentar, até 05 (cinco) dias da retomada do imóvel, o laudo discriminando 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Por se tratar de cobertura por reembolso, na presente Cobertura Adicional não se aplica o disposto na Cláusula – ADIANTAMENTOS, das Condições Gerais do presente Seguro.

7. RATIFICAÇÃO

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

V- Cobertura Adicional Pintura Externa do Imóvel

1. RISCO COBERTO

1.1 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 Locatário à pintura externa 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.

2. RISCOS EXCLUIDOS

2.1 **Não estão cobertos na presente cobertura os danos causados à pintura interna do imóvel.**

3. LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE

3.1 A responsabilidade máxima da Seguradora é igual ao valor de 01 (um) aluguel vigente à época da retomada do imóvel pelo Segurado.

3.2 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.

4. INDENIZAÇÃO

4.1 Em caso de sinistro, será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado/Franquia, se houver, nos termos da cláusula “PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO/FRANQUIA”, das Condições Gerais da apólice e prevista no frontispício da apólice.

4.2 A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização de sinistro, fica limitada ao valor estabelecido na apólice/certificado individual para esta cobertura

5. OBRIGAÇÕES DO SEGURADO

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

6. SINISTRO

6.1 O Segurado deverá apresentar, até 05 (cinco) dias da retomada do imóvel, o laudo discriminando 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Por se tratar de cobertura por reembolso, na presente Cobertura Adicional não se aplica o disposto na Cláusula – ADIANTAMENTOS, das Condições Gerais do presente Seguro.

7. RATIFICAÇÃO

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

Anexo I – Formulário Aviso de Sinistro
AVISO DE SINISTRO – FIANÇA LOCATÍCIA

DADOS DO SEGURADO / LOCADOR					
NOME DO SEGURADO:				CNPJ:	00.000.000/0001-00
RAMO:			Nº APÓLICE:		
CONTATO:		TEL.:	(00) 0000-0000	E-MAIL:	
CONTATO:		TEL.:		E-MAIL:	

DADOS DO GARANTIDO / LOCATÁRIO					
NOME DO SEGURADO:				CNPJ:	00.000.000/0001-00
CONTATO:		TEL.:	(00) 0000-0000	E-MAIL:	
CONTATO:		TEL.:		E-MAIL:	

DADOS DO SINISTRO	
DATA DE OCORRÊNCIA:	
CAUSA:	
VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO:	
VALOR MENSAL DO ALUGUEL	
DATA DA ENTREGA DO IMÓVEL	
PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA	

DESCRIÇÃO DO EVENTO

ESTIMATIVA DO PREJUÍZO:	R\$
--------------------------------	------------

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS BÁSICOS:

- Cópia do Contrato de Locação do Imóvel;
- Recibo/ Boleto de pagamento dos aluguéis pendentes de pagamento;
- Cópia das contas de consumos pendentes de pagamento;
- Cópia dos comprovantes relativos às taxas administrativas pendentes de pagamento;
- Cópia do RG/ CPF do Segurado/Estipulante;
- Cópia de comprovante de residência do Segurado/Estipulante (comprovante de endereço);
- Dados Bancários do favorecido - Banco, Agência e conta corrente;

Em caso de Danos ao Imóvel:

- Relatório de Vistoria do Imóvel antes do início da locação (entrada) assinado pelas partes;
- Relatório de Vistoria do Imóvel após o término da locação (saída) assinado pelas partes;
- Orçamento de reparos dos danos ou de reposição em caso de perda total;

Em caso de Entrega Amigável das Chaves:

- Cópia do documento firmado quando da entrega amigável das chaves, o qual deverá conter o valor da dívida relativa aos aluguéis e/ou encargos legais, discriminadas em parcelas, bem como estar com as assinaturas do locador e locatário com firmas reconhecidas;

Em caso de Abandono do Imóvel:

- Declaração do Locatário na qual deverá conter a data em que o Locatário tomou conhecimento da desocupação do imóvel, bem como o valor da dívida relativa aos aluguéis e/ou encargos legais, discriminadas em parcelas; ou
- Cópia do mandato de imissão na posse do imóvel e do respectivo auto de imissão ou termo de imissão na posse extrajudicial;

Em caso de Ação Judicial de Despejo:

- Cópia da Petição Inicial;
- Cópia da sentença de decretação de despejo;
- Comprovação da desocupação efetiva do imóvel;
- Relatório Mensal do andamento da ação;
- Procuração do escritório;
- Cópia do contrato de prestação de serviços judiciais;
- Comprovantes de pagamentos de honorários advocatícios;