



CONDIÇÕES GERAIS  
**SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA**  
PROCESSO SUSEP: 15414.629287/2019-88



CONDIÇÕES GERAIS  
**SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA**  
PROCESSO SUSEP: 15414.629287/2019-88



## SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

|  |           |
|--|-----------|
| 1. GLOSSÁRIO.....  | 3         |
| 2. OBJETO DO SEGURO .....                                    | 5         |
| 3. RISCOS GARANTIDOS: .....                                  | 6         |
| 4. FORMAS DE CONTRATAÇÃO:.....                               | 6         |
| 5. ESTRUTURA DESTES CONTRATO DE SEGURO (APÓLICE):.....       | 6         |
| 6. EXPECTATIVA DE SINISTRO: .....                            | 7         |
| 7. SINISTROS: .....  | 8         |
| 8. LIQUIDAÇÃO DE SINISTROS E PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO: ..... | 8         |
| 9. RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS.....                                | 10        |
| 10. OBRIGAÇÕES DO ESTIPULANTE: .....                         | 10        |
| 11. ADIANTAMENTOS: .....                                     | 12        |
| 12. PERDA DE DIREITOS: .....                                 | 12        |
| 13. SUB – ROGAÇÃO: .....                                     | 13        |
| 14. PAGAMENTO DE PRÊMIO: .....                               | 13        |
| 15. CANCELAMENTO:.....                                       | 16        |
| 16. RESCISÃO POR FALTA DE PAGAMENTO: .....                   | 17        |
| 17. VIGÊNCIA: .....  | 17        |
| 18. FORO:.....   | 17        |
| 19. ÂMBITO GEOGRÁFICO: .....                                 | 17        |
| 20. ACEITAÇÃO:.....  | 17        |
| 21. RENOVAÇÃO: .....   | 19        |
| 22. OBRIGAÇÕES DO SEGURADO:.....                             | 19        |
| 23. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: .....                             | 20        |
| 24. PRESCRIÇÃO:.....   | 20        |
| 25. LIMITES DE GARANTIA E ALTERAÇÕES:.....                   | 20        |
| <b>CONDIÇÕES ESPECIAIS – GARANTIAS DO SEGURO .....</b>       | <b>21</b> |
| 1. COBERTURA BÁSICA:.....                                    | 21        |
| 2. DANOS AO IMÓVEL.....                                      | 24        |
| 3. MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL:.....                       | 25        |
| 4. PINTURA DO IMÓVEL.....                                    | 26        |
| 5. DANOS AOS MÓVEIS:.....                                    | 26        |
| <b>CLÁUSULA ESPECIAL DE ARBITRAGEM .....</b>                 | <b>29</b> |



## SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

### 1. GLOSSÁRIO

**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.

**Agravamento do Risco:** Circunstâncias que aumentam a intensidade ou a probabilidade da ocorrência do risco assumido pela Seguradora quando da aceitação da proposta do contrato de seguro.

**Cancelamento:** Título de cláusula constante das Condições Gerais dos seguros, que regula a rescisão do contrato, quer pelo Segurado, quer pelo Segurador.

**Caso Fortuito:** Expressão utilizada para indicar todo caso, que acontece imprevisivelmente, atuado por uma força que não se pode evitar. São todos os acidentes que ocorrem, sem que a vontade do homem os possa impedir ou sem que tenha ele participado, de qualquer maneira, para sua efetivação.

**Cláusula:** Cada uma das disposições ou capítulos contidos nas Condições Gerais, Especiais ou Específicas e Particulares dos contratos de seguros.

**Cobertura:** Proteção conferida por um contrato de seguro, após a análise e aceitação da Seguradora sobre o risco proposto.

**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.

**Contrato de Seguro:** É aquele geralmente expresso em uma apólice pelo qual o Segurador, mediante o recebimento de uma remuneração, denominada prêmio, obriga-se a ressarcir o Segurado, em dinheiro ou mediante reposição dentro dos limites convencionados na apólice, das perdas e danos causados por um sinistro ou sinistros ou a pagar um capital ou uma renda se, ou quando verificar-se um evento relacionado com a vida ou as faculdades humanas.

**Corretor de Seguros:** Intermediário, pessoa física ou jurídica, legalmente autorizado a representar os Segurados, angariar e promover contratos de seguro entre as Seguradoras e as pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado. Na forma do Decreto Lei no 73/66 o corretor é o responsável pela orientação aos Segurados sobre as coberturas, obrigações e exclusões do contrato de seguro.

**Culpa Grave:** Falta grosseira e inepta, não dolosa, ocorrendo quando o agente não tinha a intenção fraudulenta de causar o dano, embora a omissão pudesse ser evitada sem esforço de atenção.

**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 e proveito próprio ou de outrem, ou seja, é um ato de má-fé, fraudulento, visando a prejuízo preconcebido, quer físico ou financeiro.



**Emolumentos:** Valores acrescidos ao prêmio do seguro e cobrados do Garantido, relativo ao Custo de Apólice e Impostos sobre Operações Financeiras (IOF); não são considerados no cálculo do prêmio em caso de cancelamento do contrato em que haja devolução de prêmio; encargos.

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

**Endosso / Aditivo:** Documento expedido pela Seguradora, durante a vigência da apólice, pelo qual está e o Segurado acordam quanto à alteração de dados ou modificam condições da apólice.

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

**Expectativa de Sinistro:** Expectativa de Sinistro: Período compreendido entre a 1ª (primeira) inadimplência do garantido e a caracterização de sinistro.

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

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

**Indenização:** Obrigação da Seguradora, isto é, o valor que esta deverá pagar ao Segurado no caso da efetivação do risco coberto previsto nestas Condições Gerais.

**Intuitu personae:** Termo em latim que significa que a garantia foi concedida em função exclusiva de determinada pessoa, com intuito na pessoa.

**Limite máximo de responsabilidade:** Limite fixado nos contratos de seguro, por cobertura, que representa o valor máximo que a Seguradora irá suportar em um risco determinado.

**Locação:** Contrato bilateral pelo qual uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do bem imóvel, mediante pagamento de aluguel.

**Locador:** Pessoa física ou jurídica proprietária do imóvel objeto do contrato de locação, cujas obrigações estão definidas na Lei do Inquilinato (Lei 8245/91).

**Locatário:** Pessoa física ou jurídica (o mesmo que inquilino) 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).

**Multa Moratória:** É devida pela impontualidade ao cumprimento da obrigação.

**Multa Rescisória:** Multa por rescisão antecipada do contrato, decorrente de desocupação do imóvel, para a qual não haja concordância por parte do Segurado e desde que haja amparo pela legislação vigente por ocasião do sinistro.

**Negligência:** Desatenção, falta de cuidado ou de precaução com certos atos, em virtude dos quais se manifestam resultados maus ou prejudiciais, que não adviriam se mais atenciosamente ou com a devida precaução fossem executados.

**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 assumo a responsabilidade por um determinado risco.



**Proponente:** Pessoa física ou jurídica que manifesta a intenção de aderir ao Seguro, mediante o preenchimento da Proposta de Seguro.

**Proposta:** Instrumento que formaliza o interesse do proponente em contratar o seguro.

**Purgação de Mora:** Reparação ou emenda da mora, em virtude do que se fica livre ou isento da falta e das consequências do não cumprimento da obrigação.

**Regulação de Sinistro:** Exame das causas e circunstâncias do sinistro para se concluir sobre a cobertura, bem como para apurar se o Segurado cumpriu todas as obrigações legais e contratuais.

**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.

**Segurado:** Locador do imóvel, conforme definido no contrato de locação coberto pelo seguro de fiança locatícia.

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

**Seguro:** Contrato pelo qual uma das partes, se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra, pela ocorrência de determinados eventos ou por eventuais prejuízos, previstos no contrato.

**Sinistro:** Inadimplência das obrigações do garantido, cobertas pelo seguro, caracterizado nos termos desta circular.

**Sublocação:** Contrato de locação realizado entre o Garantido e um terceiro, sem romper o contrato de locação originário.

**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.

**Vigência:** Período pelo qual a Seguradora se responsabiliza pelos riscos assumidos, iniciando-se a partir das 24 (vinte e quatro) horas do dia em que for protocolada a proposta de seguro, sob carimbo ou chancela da Seguradora e terminando às 24 (vinte e quatro) horas do dia indicado como final de vigência na Apólice. Nos seguros garantidos por apólices coletivas e naqueles sujeitos a averbação, o início e o término da cobertura dar-se-ão de acordo com as condições específicas de cada modalidade, devendo o risco iniciar-se dentro do prazo de vigência.

## 2. OBJETO DO SEGURO

**2.1** O 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.

**2.1.1.** O Seguro Fiança Locatícia é destinado à garantia dos prejuízos sofridos pelo locador em função de inadimplência do locatário.

**2.1.2.** O Seguro Fiança Locatícia não isenta o locatário de nenhuma obrigação prevista no contrato de locação.



### 3. RISCOS GARANTIDOS:

**3.1.** Estão cobertos, até o limite de garantia indicado na proposta/apólice, a Primeiro Risco Absoluto, o ressarcimento pelos prejuízos que o Segurado venha sofrer, em decorrência do não cumprimento pelo Garantido das obrigações estipuladas no contrato de locação objeto deste seguro.

**3.1.1.** A cobertura de falta de pagamento de alugueis é a cobertura básica do plano de seguro fiança locatícia, sendo de contratação obrigatória.

**3.1.2.** 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, mediante pagamento de prêmio adicional.

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

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

**3.4.** O seguro fiança locatícia deve respeitar as cláusulas do contrato de locação e sua legislação específica, principalmente, no que diz respeito às obrigações do locatário que devem ser garantidas.

**3.5.** Mediante pagamento de prêmio adicional, poderão, ainda, ser contratadas coberturas adicionais para garantir as demais obrigações do locatário previstas no contrato de locação, as quais serão de contratação facultativa, respeitadas as cláusulas e obrigações previstas no contrato de locação e sua legislação específica.

**3.6.** Este seguro é um contrato acessório ao contrato de locação, devendo garantir, observadas as coberturas e limites contratados na apólice, as obrigações assumidas pelo locatário no contrato de locação.

### 4. FORMAS DE CONTRATAÇÃO:

**4.1** A cobertura básica e as adicionais são contratadas a primeiro risco absoluto.

**4.1.1.** Este seguro poderá ser contratado mediante emissão de apólice individual ou apólice coletiva.

**4.1.1.1.** No caso de emissão de apólice coletiva, deverão ser emitidos certificados individuais impressos, com as informações necessárias previstas na legislação vigente.

**4.2** A proposta de seguro fiança locatícia deverá prever, obrigatoriamente, a contratação da cobertura básica em conjunto com as coberturas adicionais necessárias para atendimento às obrigações estipuladas no contrato de locação.

**4.3** 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 pago.

**4.4** O corretor de seguros, se houver, deverá ser definido mediante acordo entre segurado e garantido.

**4.5** A seguradora encaminhará cópia da apólice ao segurado e ao garantido, através dos meios legais permitidos.

**4.6.** 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.

**4.7.** 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.

### 5. ESTRUTURA DESTA CONTRATO DE SEGURO (APÓLICE):

**5.1.** O valor da garantia desta apólice é o valor máximo nominal por ela garantido.



- a) As cláusulas contratuais vinculadas à apólice estão subdivididas em três partes, assim denominadas: Condições Gerais, Condições Especiais e Condições Particulares, as quais em conjunto recebem o nome de Condições Contratuais, fazendo parte integrante e inseparável da apólice de seguro;
- b) Denominamos Condições Gerais aquelas cláusulas comuns a todas as coberturas e /ou modalidades desta apólice de seguros, que estabelecem as obrigações e os direitos das partes contratantes, ou seja, do Segurado, do Garantido e da Seguradora, fazendo parte delas, por exemplo: aceitação da proposta, vigência, renovação, pagamento do prêmio, foro, prescrição entre outras;
- c) Denominamos Condições Especiais o conjunto de cláusulas relativas a cada cobertura deste plano de Seguro, normalmente descrevendo quais são os riscos cobertos, os riscos não cobertos, franquias e/ou a participação mínima obrigatória do Segurado nos prejuízos, quando couber. Salientamos, ainda, que as Condições Especiais poderão alterar, modificar ou até cancelar disposições existentes nas Condições Gerais;
- d) Denominamos Condições Particulares aquelas cláusulas que alteram as Condições Gerais e/ou Especiais desta apólice de seguro, projetada para atender as peculiaridades do Segurado, eventualmente ampliando ou restringindo coberturas;
- e) Quando as condições particulares e/ou especiais de uma determinada cobertura, incluírem dentre os riscos cobertos algum(ns) risco(s) excluído(s) e/ou abranger algum(ns) bem(ns) não compreendido(s) conforme estipulado nas Condições Gerais, haverá expressa ressalva da revogação da exclusão na respectiva condição especial e/ou particular, mediante a inclusão da seguinte expressão: “Não obstante o disposto no item “Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos” das Condições Gerais, esta cobertura garantirá...”.
- f) O Segurado contrata as coberturas de seu interesse, selecionadas entre aquelas existentes neste plano de seguro.
- g) O Segurado, após ter escolhido as coberturas que deseja contratar, deverá definir para cada uma delas um valor máximo de indenização e/ou reembolso, limitado ao que a Seguradora estabelecer, denominado Limite Máximo de Indenização por cobertura (LMI), representando o valor máximo de responsabilidade assumida pela Seguradora para cada cobertura. Os Limites Máximos de Indenização não se somam, nem se comunicam. Deste modo, em caso de sinistro, o Segurado não poderá alegar excesso de verba em qualquer cobertura para compensação de eventual insuficiência de outra;
- h) Não obstante o Limite Máximo de Indenização estipulado pelo Segurado por cobertura, a Seguradora poderá estabelecer neste contrato o Limite Máximo de Garantia por apólice, por evento ou séries de eventos.
- i) O registro deste plano na SUSEP não implica, por parte da Autarquia incentivo ou recomendação a sua comercialização.

## 6. EXPECTATIVA DE SINISTRO:

- 6.1** O Segurado deverá comunicar a inadimplência à Seguradora imediatamente após o vencimento do 2º (segundo) aluguel e/ou encargos previstos na apólice, nos casos em que o Garantido deixe de pagá-los no prazo fixado no contrato de locação.
- 6.2.** O Segurado obriga-se, sob pena de perder o direito a qualquer indenização, a providenciar e executar no tempo devido, todas as medidas necessárias a fim de minimizar os prejuízos, dando imediata ciência à Seguradora.
- 6.3.** O Segurado deverá manter a Seguradora ciente da propositura e do andamento das ações judiciais e seguir suas eventuais instruções, sob pena de perda do direito ao recebimento de qualquer indenização.



**6.4.** Embora as negociações e demais atos relativos às ações judiciais e/ou procedimentos extrajudiciais com o Garantido sejam feitos pelo Segurado, a Seguradora poderá assistir tais negociações, quando julgar conveniente. O Segurado fica obrigado a 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-se a cobrança do débito. A intervenção desta e os atos relativos às negociações, não podem, em caso algum, acarretar-lhe maior responsabilidade do que àquelas constantes dos limites previstos nas condições da apólice.

## **7. SINISTROS:**

**7.1.** Caracteriza-se o sinistro:

- a) Pela decretação do despejo; ou
- b) Pelo abandono do imóvel; ou
- c) Pela entrega amigável das chaves.

**7.2.** Caracterizado o sinistro, considera-se como data do sinistro a data do início do período da expectativa de sinistro, a qual corresponde à primeira inadimplência do Garantido.

**7.3.** Quando contratada cobertura de Danos Físicos ao imóvel e em caso de divergência sobre a avaliação dos danos ao imóvel, a Seguradora proporá formalmente ao Segurado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data da contestação por parte do interessado, a designação de um perito independente.

**7.3.1.** O perito independente será pago, em parte iguais, pelo Segurado e pela Seguradora.

## **8. LIQUIDAÇÃO DE SINISTROS E PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO:**

**8.1.** 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.

**8.2.** A Seguradora efetuará a liquidação do sinistro no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do cumprimento por parte do Segurado de todas as exigências por ela solicitadas.

**8.3.** Os documentos necessários em caso de sinistro são:

- a) Petição inicial, cópia da sentença de decretação do despejo e comprovação da desocupação efetiva do imóvel ou;
- b) Cópia do mandado de imissão na posse do imóvel e do respectivo auto de imissão;
- c) 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, discriminados em parcelas e a assinatura do Garantido. (obs.: quando contratada a cobertura adicional de Pintura Interna e/ou Externa o termo de entrega das chaves deverá informar a ocorrência de danos a Pintura do Imóvel);
- d) Carta de comunicação do sinistro, endereçada ao Setor de Fiança Locatícia - Sinistro, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido;
- e) Recibo / boleto de pagamento dos aluguéis (original); e
- f) Relatório mensal do andamento da ação de despejo.

**8.4.** No caso de solicitação de nova documentação, com base em dúvida fundada e justificável, o prazo citado no item 7.2 será suspenso, voltando a correr com o cumprimento da exigência por parte do Segurado.

**8.5.** A caracterização do sinistro obedecerá às seguintes disposições:



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.

**8.6.** A Seguradora poderá exigir atestados ou certidões de autoridades competentes, bem como o resultado de inquéritos ou processos instaurados em virtude do fato que produziu o sinistro, sem prejuízo do pagamento da indenização no prazo devido. Alternativamente, poderá solicitar cópia da certidão de abertura do inquérito que porventura tiver sido instaurado.

**8.7.** O valor da indenização será pago na data de ocorrência do sinistro e será determinado pelo somatório dos aluguéis não pagos pelo Garantido, deduzidas quaisquer importâncias efetivamente recebidas a qualquer título, inclusive eventuais adiantamentos, observando-se o limite máximo de responsabilidade previsto nestas Condições Gerais.

**8.8.** Havendo cobertura securitária e expirado o prazo de 30 (trinta) dias para pagamento da indenização e, desde que, o Segurado tenha entregue todos os documentos solicitados pela Seguradora necessários à liquidação do sinistro, o valor da indenização será atualizado pelo IPCA/IBGE desde a data da ocorrência do evento até o efetivo pagamento.

**8.9.** O não pagamento da indenização no prazo previsto implicará na aplicação de juros de mora de 12% ao ano, a partir do 31º dia, sem prejuízo da sua atualização.

**8.10.** No caso de extinção do índice pactuado, haverá substituição automática para aplicação do índice IPCA/FIPE.

**8.11.** Não haverá reintegração de limites máximos das garantias quando da ocorrência de sinistros.

**8.12.** 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, todavia, em caso de apelação da decisão que decretou o despejo, o Segurado se obriga a tomar providências necessárias e tempestivas, inclusive execução provisória de despejo, caso contrário, a data final considerada será o 15º (décimo quinto) dia após a notificação da decisão que decretou o despejo.

**8.13.** Quando o sinistro resultar do abandono do imóvel, a indenização será calculada, levando em conta a data em que o Segurado foi imitido na posse do imóvel.

**8.14.** Quando resultar o sinistro da entrega amigável das chaves, a indenização será calculada, levando-se em conta a data da ciência do Segurado quanto aos depósitos das chaves em cartório, quando ocorrer.

**8.15.** Quando a entrega amigável das chaves for realizada judicialmente, a indenização será calculada levando-se em conta a data do recibo de entrega destas.

**8.16.** Quaisquer recuperações sobrevividas ao pagamento da indenização serão rateadas entre Segurado e Seguradora, na proporção das frações garantidas e não garantidas dos prejuízos, observados eventuais adiantamentos realizados pela Seguradora

**8.17.** O pagamento de indenização, mediante acordo entre as partes, será efetuado em dinheiro, reposição ou reparo da coisa. Na impossibilidade de reposição da coisa, à época da liquidação, a indenização devida será paga em dinheiro.



**8.18.** As custas judiciais e os honorários advocatícios abrangem exclusivamente a verba de condenação (sucumbência) e ficarão limitados ao percentual arbitrado pelo juiz da causa na sentença judicial transitada em julgado. Referido percentual será aplicado sobre os valores indenizáveis e não sobre o valor total da condenação. Estas despesas não abrangem a caução, prevista na Lei do Inquilinato (Lei 8245/91).

**8.19.** Paga a indenização, a Seguradora sub-roga-se, nos limites do valor respectivo, nos direitos e ações que competirem ao segurado contra o autor do dano (garantido).

Salvo dolo, a sub-rogação não tem lugar se o dano foi causado pelo cônjuge do segurado, seus descendentes ou ascendentes, consanguíneos ou afins.

É ineficaz qualquer ato do segurado que diminua ou extinga, em prejuízo da Seguradora, os direitos a que se refere este artigo.

**8.20.** Despesas de salvamento:

- I. Correrão por conta da Seguradora até o limite máximo da garantia fixado na apólice as despesas de salvamento comprovadamente efetuadas pelo Segurado durante e/ou após a ocorrência de um sinistro;
- II. Correrão por conta da Seguradora até o limite máximo da garantia fixado na apólice os valores referentes aos danos materiais comprovadamente causados pelo Segurado e/ou terceiros na tentativa de evitar o sinistro, minorar o dano ou salvar a coisa;
- III. Poderá ser oferecida cobertura específica, desde que solicitado formalmente pelo Segurado, exclusivamente para cobrir as despesas de salvamento e os valores referentes aos danos materiais comprovadamente causados pelo Segurado e/ou terceiros na tentativa de evitar o sinistro, minorar o dano ou salvar a coisa.
- IV. Na ausência da cobertura específica, o limite máximo da garantia contratada deve ser também utilizado, até a sua totalidade, para cobrir as despesas de salvamento e os valores referentes aos danos materiais comprovadamente causados pelo segurado e/ou por terceiros na tentativa de evitar o sinistro, minorar o dano ou salvar a coisa.

## 9. RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

**9.1.** Qualquer litígio oriundo do presente contrato, poderá ser dirimido, caso acordado pelas partes nele intervenientes por meio de arbitragem, na forma da cláusula compromissória constante na proposta/apólice, informando o órgão estabelecido para tal. Não havendo acordo expresso sobre a utilização da arbitragem como forma de solução de controvérsias, todas as disputas oriundas desta Apólice serão dirimidas pelo foro da comarca do Segurado.

## 10. OBRIGAÇÕES DO ESTIPULANTE:

**10.1.** Os estipulantes se obrigam a adotar as providências abaixo:

**10.1.1.** Fornecer à sociedade seguradora todas as informações necessárias para a análise e aceitação do risco, previamente estabelecidas por aquela, incluindo dados cadastrais;

**10.1.2.** Comunicar imediatamente, logo após o conhecimento do fato causador dos prejuízos indenizáveis por este seguro à Seguradora pelo meio mais rápido ao seu alcance, sem prejuízo da comunicação escrita;

**10.1.3.** Fornecer à Seguradora todas as informações sobre as circunstâncias relacionadas ao sinistro;

**10.1.4.** Apresentar toda a documentação exigida e indispensável à comprovação dos prejuízos reclamados;

**10.1.5.** Manter a Seguradora informada a respeito dos dados cadastrais dos Segurados e/ou Garantidos, alterações na natureza do risco coberto bem como quaisquer eventos que possam no futuro resultar em sinistro, de acordo o definido contratualmente;

**10.1.6.** Fornecer ao Segurado, sempre que solicitado, quaisquer informações relativas ao contrato de seguro;



- 10.1.7.** Discriminar a razão social e, se for o caso, o nome fantasia da Seguradora responsável pelo risco, nos documentos e comunicações referentes ao seguro, emitidos para o Segurado;
- 10.1.8.** Dar ciência ao Segurado dos procedimentos e prazos estipulados para a liquidação de sinistro;
- 10.1.10.** Comunicar à SUSEP quaisquer procedimentos que considerar irregular quanto ao seguro contratado;
- 10.1.10.** Fornecer à SUSEP quaisquer informações solicitadas, dentro do prazo por ela estabelecido;
- 10.1.11.** Informar a razão social e, se for o caso, o nome fantasia da Seguradora, bem como o percentual de participação no risco no caso de co-seguro em qualquer material de promoção ou propaganda do seguro, em caráter tipográfico maior ou igual ao do estipulante.
- 10.1.12.** Discriminar o valor do prêmio do seguro no instrumento de cobrança quando o prêmio for de responsabilidade do estipulante;
- 10.1.13.** Repassar os prêmios à Seguradora, nos prazos estabelecidos contratualmente;
- 10.1.14.** Repassar aos Segurados todas as comunicações ou avisos inerentes à apólice quando for diretamente responsável pela sua administração;
- 10.1.15.** Nos seguros contributários, ou seja, seguro pelo qual o prêmio é pago pelo Garantido, se o estipulante deixar de repassá-los à Seguradora no prazo previsto, os Segurados não serão prejudicados no direito a cobertura do Seguro, respondendo a Seguradora pelo pagamento das indenizações devidas até o final da vigência da apólice, ficando o Estipulante sujeito as cominações legais.
- 10.1.16.** A Seguradora poderá encaminhar notificações ao Segurado e aos Garantidos, dando ciência do fato e possibilitando que os pagamentos dos respectivos prêmios sejam feitos diretamente na Seguradora, de forma a não comprometer as demais garantias previstas na apólice de seguro, incluindo a renovação;
- 10.1.17.** Fica vedado ao Estipulante cobrar dos Segurados ou inquilinos qualquer valor relativo ao seguro, além dos especificados pela Seguradora.
- 10.1.18.** Fica vedado ao Estipulante rescindir o contrato ou firmar qualquer modificação que implique em ônus sem a prévia e expressa anuência de um numero de segurados que represente, no mínimo, três quartos do grupo segurado.
- 10.1.19.** Fica vedado ao Estipulante efetuar propaganda e promoção do seguro sem prévia anuência da sociedade seguradora, e sem respeitar a fidedignidade das informações quanto ao seguro que será contratado.
- 10.1.20.** Fica vedada ao Estipulante vincular a contratação de seguros a qualquer de seus produtos, ressalvada a hipótese em que tal contratação sirva de garantia direta a estes produtos.
- 10.1.21.** Na hipótese de pagamento de qualquer remuneração ao estipulante, esta informação será obrigatória no certificado individual e na proposta de adesão, bem como o seu percentual e valor, devendo o segurado ser também informado sobre os valores monetários deste pagamento sempre que nele houver qualquer alteração.
- 10.1.22.** Qualquer modificação ocorrida na apólice vigente que implicar em ônus ou dever para os segurados dependerá da anuência prévia e expressa de segurados que representem, no mínimo, três quartos do grupo segurado.



## 10.2. Obrigações da seguradora:

**10.2.1.** Informar ao Segurado situação de adimplência do estipulante ou subestipulante sempre que lhe solicitado.

**10.2.1.** Informar o percentual e o valor da comissão de corretagem aplicados à apólice, sempre que estes forem solicitados pelo Garantido ou Segurado.

## 11. ADIANTAMENTOS:

**11.1** A Seguradora obriga-se, sem prejuízo das demais disposições destas Condições Gerais, a adiantar ao Segurado o valor de cada aluguel e/ou encargo vencido e não pago, observando o limite máximo de responsabilidade, fixado nestas Condições Gerais e expresso na apólice, de acordo com os seguintes critérios:

- a) 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 do termo de imissão na posse do imóvel ou do documento firmado, quando da entrega amigável das chaves.
- b) Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, respeitada a ordem dos vencimentos normais dos aluguéis. Desde que, sejam encaminhados dentro do prazo estipulado 10 (dez) dias úteis antes do vencimento do boleto, para que sejam programados no vencimento normal dos aluguéis

**11.2.** A Seguradora, sem prejuízo do disposto nos itens anteriores, suspenderá a concessão de adiantamentos ou terá direito de reaver do Segurado os adiantamentos efetuados sempre que:

- a) Não sejam atendidas suas instruções, porventura existentes, para o prosseguimento dos feitos judiciais;
- b) Fiquem os referidos feitos paralisados por mais de 30 (trinta) dias, em virtude de omissão do Segurado na prática de ato que lhe caiba adotar no curso da ação judicial;
- c) Não sejam cumpridas as determinações judiciais para o regular prosseguimento da ação judicial.

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

**11.4.** O Segurado obriga-se a devolver imediatamente à Seguradora, uma vez apurada a indenização, qualquer valor de adiantamento recebido indevidamente ou em excesso.

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

## 12. PERDA DE DIREITOS:

**12.1.** 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 consequências.

**12.2.** Se o Segurado, seu representante legal, ou seu 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.

Se a inexatidão ou a omissão nas declarações não resultar de má-fé do Segurado, a Seguradora poderá:

**12.2.1.** 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.

**12.2.2.** 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.

**12.2.3.** 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.

**12.3.** Além dos casos previstos em Lei ou nestas Condições Gerais, a Seguradora ficará isenta de qualquer obrigação decorrente desta apólice se:

- a) O Segurado inobservar ou descumprir qualquer das cláusulas deste seguro;
- b) O sinistro for devido a dolo do Segurado ou se a reclamação do mesmo for fraudulenta ou de má-fé;
- c) O Segurado fizer declarações falsas, inexatas ou omissas, ou por qualquer meio procurar obter benefício ilícito deste seguro;
- d) Durante a vigência do seguro houver alteração do risco de maneira a agravá-lo, aumentando a possibilidade de um sinistro consumado com êxito, e o Segurado não comunicar a Seguradora para adequação da cobertura e recálculo do prêmio. O Segurado está obrigado a comunicar a Seguradora, logo que saiba, qualquer fato suscetível de agravar o risco coberto, sob pena de perder o direito a indenização, se ficar comprovado que silenciou de má-fé. A Seguradora, desde que o faça aos 15 (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. O 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. Na hipótese de continuidade do contrato, a Seguradora poderá cobrar a diferença de prêmio cabível.

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

### **13. SUB – ROGAÇÃO:**

**13.1.** Pelo pagamento da indenização, cujo recibo de quitação valerá como instrumento de cessão, a Seguradora ficará, de pleno direito, sub-rogada em todos os direitos e ações que ao Segurado competirem contra o Garantido ou terceiros, circunstância essa que deverá constar, expressamente, do recibo de quitação. Salvo dolo, a sub-rogação não tem lugar se o dano foi causado pelo cônjuge do segurado, seus descendentes ou ascendentes, consanguíneos ou afins. 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.

### **14. PAGAMENTO DE PRÊMIO:**

**14.1.** Os prêmios deste seguro serão calculados com base nas taxas aplicadas pela Seguradora.

**14.1.1.** Caberá ao Garantido o pagamento do respectivo prêmio do seguro a cada período de vigência. 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 promover o cancelamento do seguro.

**14.2.** O Segurado poderá efetuar o pagamento dos prêmios na hipótese de inadimplência do Garantido, com objetivo de que o prazo original de vigência do contrato de seguro seja restaurado. O pagamento do prêmio atrasado deverá ser realizado no prazo de 05 (cinco) dias, contados da formalização da inadimplência pela Seguradora, o que deverá ocorrer pelos meios legais pertinentes.



**14.2.1.** Na hipótese de não pagamento do prêmio pelo Segurado, a apólice será cancelada ou ajustada, conforme estabelecido nesta Cláusula.

**14.3.** A Seguradora comunicará o Segurado a falta de pagamento de qualquer parcela do prêmio, preferencialmente por correspondência eletrônica (e-mail).

**14.3.1.** No caso de ocorrer sinistro, o valor da parcela paga pelo Segurado, será devolvida juntamente com a indenização deste sinistro

**14.3.2.** Caso o Garantido faça o pagamento em atraso, sem que seja caracterizado o sinistro, a Seguradora fará a devolução do prêmio/parcela paga ao Segurado, no prazo de 30 (trinta) dias, após constar o pagamento feito pelo Garantido. Após esta data, caso não ocorra a devolução, o valor do prêmio pago pelo Segurado deverá ser atualizado monetariamente conforme definido na clausula 22ª destas condições.

**14.4.** Na ausência do pagamento do prêmio dentro dos prazos previstos, o contrato de seguro será cancelado ou ajustado conforme item 13.14, exceto na hipótese de ocorrência de sinistro, caso em que o valor do prêmio devido será deduzido da indenização;

**14.4.1.** Na ausência de pagamento do prêmio pelo Garantido dentro dos prazos previstos, nos seguros pagos com a forma fatura mensal, através de imobiliária ou administradora de imóveis cadastrada como estipulante, o pagamento das faturas deverá ser efetuado pelo estipulante em seus vencimentos.

**14.5.** Fica entendido e ajustado que, nos seguros pagos em parcela única, qualquer indenização por força deste contrato somente passa a ser devida caso a data limite para o pagamento não esteja esgotada ou que o pagamento do prêmio houver sido realizado, até a data limite prevista para este fim, no documento de cobrança.

**14.6.** A data limite para pagamento do prêmio não poderá ultrapassar o 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.

**14.7.** Quando a data limite para o pagamento do prêmio à 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/ Garantido ou seu representante, ou ainda, por expressa solicitação de qualquer um destes, ao corretor de seguros, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis em relação à data do respectivo vencimento.

**14.8.** Para efeito de cobertura nos seguros custeados através de fracionamento de prêmios, no caso de não pagamento de uma das parcelas, deverá ser observado o número de dias correspondentes ao percentual do prêmio calculado a partir da razão entre o prêmio efetivamente pago e o prêmio devido, conforme tabela abaixo:

| Tabela de Prazo Curto   |                      |   |                      |
|---|----------------------|---|----------------------|
| Relação a ser aplicada sobre a vigência original para obtenção de prazo em dias | Percentual do Prêmio | Relação a ser aplicada sobre a vigência original para obtenção de prazo em dias | Percentual do Prêmio |
| 15/365  | 13%                  | 195/365   | 73%                  |
| 30/365  | 20%                  | 210/365   | 75%                  |
| 45/365  | 27%                  | 225/365   | 78%                  |
| 60/365  | 30%                  | 240/365   | 80%                  |
| 75/365  | 37%                  | 255/365   | 83%                  |
| 90/365  | 40%                  | 270/365   | 85%                  |
| 105/365   | 46%                  | 285/365   | 88%                  |
| 120/365   | 50%                  | 300/365   | 90%                  |
| 135/365   | 56%                  | 315/365   | 93%                  |



|         |     |              |      |
|---------|-----|--------------|------|
| 150/365 | 60% | 330/365      | 95%  |
| 165/365 | 66% | 345/365      | 98%  |
| 180/365 | 70% | 365 ou 1 ano | 100% |

**OBS:** Para prazos não previstos na tabela constante do item 14.8 deste artigo, deverá ser utilizado percentual correspondente ao prazo imediatamente inferior. E, em caso de períodos divergentes ao da tabela, estes deverão ser proporcionalizados ao período e valores constantes da tabela acima.

**14.9.** O Segurado poderá restabelecer os efeitos da apólice, pelo período inicialmente contratado, desde que retome o pagamento do prêmio devido, dentro do prazo estabelecido no item 14.2 sendo facultativo à Seguradora a cobrança de juros equivalentes aos praticados no mercado financeiro.

**14.10.** Ao término do prazo estabelecido acima, sem que haja o restabelecimento facultado no parágrafo anterior, a apólice ficará cancelada, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

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

**14.12.** A falta de pagamento da primeira parcela ou do prêmio à vista implicará o cancelamento da apólice, desde o início da vigência.

**14.13.** Qualquer pagamento por força deste contrato somente será efetuado caso o prêmio esteja sendo pago em seus respectivos vencimentos e respeitada a vigência ajustada conforme tabela de prazo, constante no item 14.8. 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.

**14.14.** Configurada a 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, tomando-se por base, no mínimo, a tabela de curto prazo.

**14.15.** A Seguradora informará ao Segurado ou ao seu representante legal o novo prazo de vigência ajustado.

**14.16.** 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.

**14.17.** Findo o prazo de vigência ajustada sem que tenha sido retomado o pagamento do prêmio ou, no caso de fracionamento em que a aplicação da tabela de curto prazo não resulte em alteração do prazo de vigência da cobertura, a seguradora deve definir os procedimentos, podendo: cancelar o contrato de pleno direito, se houver previsão expressa; ou informar, obrigatoriamente e em destaque, o critério que será adotado para suspensão, restabelecimento e cancelamento da cobertura, sendo vedada a cobrança de prêmio pelo período de suspensão.

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

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

**14.20.** No caso de recebimento indevido de prêmio pela Seguradora, o índice pactuado para atualização da devolução dos valores será o IPCA/IBGE. A atualização monetária será calculada desde a data do respectivo recebimento do prêmio indevido.



**14.21. 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.**

**14.22 A falta de pagamento dos prêmios poderá carretar 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.**

## **15. CANCELAMENTO:**

**15.1** O presente contrato de seguro poderá ser cancelado antecipadamente, durante a sua vigência, sem ter ocorrido o término do contrato de locação, mediante acordo entre a Seguradora e o Segurado, devendo ser observadas as seguintes disposições:

- a) Por iniciativa do Segurado, com apresentação do termo de entrega das chaves, acrescido da declaração de inexistência de débitos e/ou danos ao imóvel, onde a Seguradora reterá além dos emolumentos, o prêmio calculado de acordo com a Tabela de Prazo Curto prevista no item 14.8, iniciando-se o cancelamento na data existente no termo de entrega das chaves;
- b) Por término antecipado do contrato de locação, haverá devolução proporcional do prêmio pago pelo prazo a decorrer, contado a partir da data de cancelamento, sendo o segurado obrigado a notificar a Seguradora da rescisão do contrato apresentando declaração de inexistência de débitos e/ou danos ao imóvel;
- c) Por iniciativa da Seguradora, onde está reterá do prêmio, além dos emolumentos, parte proporcional ao tempo decorrido;
- d) Os valores devidos a título de devolução do prêmio sujeitam-se a atualização monetária pelo IPCA/IBGE a partir da data de recebimento da solicitação de cancelamento ou da data do efetivo cancelamento, se o mesmo ocorrer por iniciativa da Seguradora;
- e) Caso não ocorra à devolução do prêmio no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, a contar do pedido de cancelamento, implicará na aplicação de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, a partir do 11º (decimo primeiro) dia, sem prejuízo da sua atualização;
- f) No caso de extinção do índice pactuado, haverá substituição automática para aplicação do índice IGP-M/FGV; e
- g) Poderá ser realizada, integralmente ou parcialmente, a qualquer tempo, por iniciativa de quaisquer das partes contratantes, mas sempre com concordância recíproca. Quando a iniciativa partir do Segurado, este deve apresentar declaração de inexistência de débitos e/ou danos ao imóvel.

**15.2.** Automaticamente e de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial nos seguintes casos:

- a) O Segurado não fizer declarações verdadeiras ou completas ou omitir circunstâncias de seu conhecimento que pudessem ter influenciado na aceitação do seguro ou na determinação de seu prêmio;
- b) Morte do Garantido sem que haja pessoas definidas em Lei como sucessores da locação;
- c) Culpa grave e dolo do Segurado;
- d) Ocorrerem quaisquer das situações previstas no item "Perda de Direitos", hipótese em que não haverá qualquer restituição de prêmio eventualmente pago.

**15.3.** No caso de término antecipado do contrato de locação, a apólice será cancelada, a partir dessa data.

**15.3.1** Exceto em caso de sinistro, o valor do prêmio pago proporcionalmente ao prazo a decorrer deverá ser devolvido ao responsável pelo pagamento de prêmio.

**15.3.2.** Caso o Segurado e Garantido tenham pago parcelas do prêmio, a devolução do prêmio deverá ocorrer de forma proporcional ao prêmio pago por cada uma das partes.

**15.3.3.** Tanto o Segurado quanto o Garantido poderão comunicar a Seguradora o término antecipado do contrato de locação, desde que apresente documento comprobatório.



## 16. RESCISÃO POR FALTA DE PAGAMENTO:

16.1. O contrato de seguro estará ainda rescindido de pleno direito nos termos e condições expostas na cláusula “Pagamento de prêmio”, item referente à inadimplência do prêmio devido.

## 17. VIGÊNCIA:

17.1. O locador, proprietário do imóvel, ou seu representante legal, deverá enquadrar a vigência do seguro conforme o respectivo período do contrato de locação, observado o prazo máximo de 5 (cinco) anos, sendo vedada a contratação de mais de um seguro por contrato de locação.

17.2. 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.

17.2.1. 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.

17.3. Na hipótese de prorrogação do contrato de locação, a cobertura do seguro somente persistirá mediante aceitação de nova proposta por parte da sociedade seguradora.

17.4. Não havendo pagamento de prêmio quando do protocolo da proposta, o início de vigência da cobertura deverá coincidir com a data da aceitação da proposta ou com data distinta, desde que expressamente acordada entre as partes, esta não podendo ser distinta do prazo de vigência do contrato de locação.

17.5. Se na data do protocolo da proposta o contrato de locação já estiver em vigor, o início do seguro poderá ser retroagido à mesma data do início do Contrato de locação, desde que o protocolo da proposta ocorra dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data em que o cadastro do inquilino foi aprovado, sem considerar eventuais prorrogações de sua validade.

17.6. A vigência poderá ainda ser posterior à data do protocolo da proposta quando o contrato de locação tiver início após esta data. Neste caso, será considerado o início de vigência do seguro a mesma data do início do contrato de locação.

17.7. Na opção de vigência anual, nos casos de contratos com renovação por tempo indeterminado, 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. No caso 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.

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

## 18. FORO:

18.1. Fica estabelecido o Foro do endereço do imóvel do Segurado, objeto da locação para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato.

## 19. ÂMBITO GEOGRÁFICO:

19.1. Este contrato de seguro de fiança locatícia aplica-se apenas as coberturas de riscos oriundos dos contratos de locação de imóveis em território brasileiro.

## 20. ACEITAÇÃO:



**20.1.** 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.

**20.2.** A aceitação ou alteração do contrato de seguro somente poderá ser feita mediante proposta assinada pelo proponente, seu representante ou por corretor de seguros habilitado.

**20.3.** A Seguradora fornecerá ao proponente o protocolo que identifica a proposta por ela recepcionada, com a indicação da data e hora de seu recebimento.

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

**20.5.** À Seguradora é reservado o direito de aceitar ou recusar o seguro, independente da ocorrência de sinistro, até 15 (quinze) dias da data de protocolo da proposta de seguro na Seguradora seja para seguros novos ou renovações, bem como para alterações que impliquem modificação do risco.

**20.6.** A solicitação de documentos complementares poderá ocorrer mais de uma vez durante o prazo previsto (15 dias), desde que a Seguradora indique os fundamentos do pedido de novos elementos para avaliação da proposta ou taxaço do risco, quando o proponente for pessoa jurídica.

**20.7.** 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 para aceitação, quando o proponente for pessoa física.

**20.8.** No caso de solicitação de documentos complementares, o prazo de 15 (quinze) dias ficará suspenso, voltando a correr a partir da data em que se der a entrega da documentação.

**20.9.** Nos casos em que a aceitação da proposta dependa de contratação ou alteração da cobertura de resseguro facultativo, o prazo para manifestação será suspenso, até que o ressegurador se manifeste formalmente. Nesta hipótese, é vedada a cobrança de prêmio total ou parcial, até que seja integralmente concretizada a cobertura de resseguro e confirmada a aceitação da proposta. A sociedade seguradora deverá informar por escrito, ao proponente, seu representante legal ou corretor de seguros, sobre a inexistência de cobertura.

**20.10.** A inexistência de manifestação expressa da Seguradora dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados do protocolo da proposta, implicará na aceitação automática do seguro, salvo se ilícito o objeto do seguro ou se a Seguradora provar que o proponente agiu com culpa ou dolo.

**20.11.** Em caso de recusa da proposta, recepcionada com adiantamento de valor, dentro dos prazos previstos, a cobertura prevalecerá por mais dois dias úteis, contados a partir da data em que o proponente, seu representante ou o corretor de seguros tiver conhecimento formal da recusa.

**20.12.** Não havendo pagamento de prêmio quando do protocolo da proposta, o início de vigência da cobertura deverá coincidir com a data da aceitação da proposta ou com data distinta, desde que expressamente acordada entre as partes.

**20.13.** Os contratos de seguro cujas propostas tenham sido recepcionadas com adiantamento de valor, para futuro pagamento parcial ou total do prêmio, terão seu início de vigência a partir da data de recepção da proposta pela Seguradora.

**20.14.** No caso de não aceitação, a proposta de seguro será devolvida juntamente com a carta informando o motivo da recusa. Caso já tenha havido pagamento de prêmio, os valores pagos serão devolvidos, atualizados a partir da data da formalização da recusa até a data da efetiva restituição pela Seguradora, pelo índice IPCA/IBGE.



**20.15.** O valor do adiantamento é devido no momento da formalização da recusa, devendo ser restituído ao proponente, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, integralmente ou deduzido da parcela “pró-rata temporis” correspondente ao período em que tiver prevalecido a cobertura.

**20.16.** Caso não ocorra a devolução do prêmio no prazo previsto, implicará na aplicação de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, a partir do 11º (décimo primeiro) dia, sem prejuízo da sua atualização. No caso de extinção do índice pactuado, haverá substituição automática para aplicação do índice IPC/FIPE.

**20.17.** A emissão da apólice, do certificado ou do endosso será feita em até 15 (quinze) dias, a partir da data de aceitação da proposta.

**20.18.** O Segurado, a qualquer tempo, poderá subscrever nova proposta ou solicitar emissão de endosso, para alteração da importância descrita na apólice, ficando a critério da Seguradora sua aceitação, alteração do prêmio e solicitação do protocolo de aditamento ao contrato de locação.

**20.19.** A aceitação do seguro estará sujeita a análise do risco.

## **21. RENOVAÇÃO:**

**21.1.** 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.

**21.1.1.** Prorrogada a locação por prazo indeterminado, ou por força de ato normativo, a cobertura deste seguro somente persistirá mediante aceitação de nova proposta por parte da seguradora.

**21.1.2.** Caso a Seguradora aceite a proposta, a apólice será renovada pelo prazo estipulado entre o Segurado e Garantido, com possibilidade de renovações posteriores, conforme normas vigentes na ocasião e aceitação da Seguradora.

**21.2.** Nos seguros coletivos ou com averbações, a Seguradora poderá reavaliar as taxas sempre que a sinistralidade (relação sinistros pagos + avisados / prêmio ganho) atingir ou ultrapassar 75%, sendo que o estipulante / segurado deverá ser comunicado com antecedência mínima de 30 dias, por escrito, quanto à aplicação e vigência das novas taxas. As novas taxas serão aplicadas exclusivamente às novas operações.

## **22. OBRIGAÇÕES DO SEGURADO:**

**22.1.** Constituem obrigações gerais do Segurado:

- a) Elaborar o contrato de locação de acordo com o previsto na Lei de Locações em vigor, bem como de acordo com eventuais orientações fornecidas pela Seguradora ou, em caso de locação em vigor, enviar previamente à aceitação do risco, cópia autenticada do contrato de locação;
- b) Fazer com que o contrato de locação opere-se em perfeita forma e vigência legais;
- c) Não efetuar qualquer alteração no contrato de locação, sem prévia e expressa anuência por escrito da Seguradora, enquanto estiver em vigor a cobertura desta apólice, sob pena de perda do direito à indenização;
- d) Não efetuar outros seguros de fiança locatícia para garantir as obrigações seguradas por esta apólice;
- e) Reconhecer à Seguradora, o direito de comprovar a exatidão de suas declarações, comprometendo-se a facilitar, por todos os meios ao seu alcance, as verificações que se fizerem necessárias, dentro da mais estrita boa-fé a que se refere o artigo 765 do Código Civil Brasileiro, podendo, ainda, exigir os originais de quaisquer documentos que se relacionem com o seguro, examinar livros e proceder às inspeções que julgar necessárias;
- f) Comunicar à Seguradora imediatamente após o conhecimento do fato causador dos prejuízos indenizáveis por este seguro, inclusive expectativa de sinistro, pelo meio mais rápido ao seu alcance, sem prejuízo da comunicação escrita;
- g) Dar ciência à Seguradora e dela obter concordância de toda e qualquer decisão que implique aumento do prejuízo, em caso de expectativa de sinistro;



- h) O Segurado não ficará isento do pagamento do prêmio integral à Seguradora, em caso de expectativa de sinistro, durante a vigência da apólice.

### 23. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

**23.1.** Os demais valores, incluindo a indenização das obrigações pecuniárias das Seguradoras sujeitam-se a atualização monetária pela variação positiva do índice IPCA/IBGE, na hipótese de não cumprimento do prazo para o pagamento da respectiva obrigação pecuniária a partir da data da exigibilidade. A critério da Seguradora, a atualização poderá ser aplicada a partir da data da exigibilidade, mesmo que a obrigação tenha sido paga dentro do prazo previsto.

**23.1.1.** No caso de extinção do índice pactuado, haverá substituição automática para aplicação do índice IGP-M/FGV.

**23.1.2.** Para efeito deste seguro, considera-se como data de exigibilidade, a data de ocorrência do evento.

**23.2.** Nos casos de cancelamento da apólice ou de recebimento de prêmio indevidos pela Seguradora, a atualização será efetuada com base na variação apurada entre o último índice publicado antes da data da exigibilidade da obrigação pecuniária e aquele publicado imediatamente anterior à data de sua efetiva liquidação.

**23.3.** Os limites de garantia das coberturas contratadas e prêmios, estão expressos em REAIS e serão atualizados ou corrigidos monetariamente pelo mesmo índice e periodicidade definidos no contrato de locação por meio de endosso de atualização, a ser emitido sem a necessidade de proposta de endosso ao seguro, salvo para os casos que houver manifestação ao contrário no prazo máximo de 30 dias anteriores ao prazo de aplicação da referida atualização, conforme constante no contrato de locação.

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

### 24. PRESCRIÇÃO:

**24.1.** Os prazos prescricionais são aqueles determinados em lei.

### 25. LIMITES DE GARANTIA E ALTERAÇÕES:

**25.1.** Os limites da apólice correspondem ao valor máximo de responsabilidade assumido pela Seguradora, pela apólice (Limite Máximo de Garantia – LMG) e por cobertura contratada (Limite Máximo por Cobertura – LMI)

**25.1.1.** Os limites da apólice serão definidos mediante acordo entre Segurado e Garantido, de acordo com o contrato de locação

**25.1.2.** Os limites de garantia das coberturas contratadas e prêmios deverão ser atualizados pelo mesmo índice e periodicidade definidos no contrato de locação, devendo ser emitido o respectivo endosso.

**25.2** A apólice deverá acompanhar todas as alterações previamente estabelecidas no contrato de locação, devendo ser emitido o respectivo endosso.

**25.2.1.** A Apólice poderá acompanhar as alterações posteriormente efetuadas no contrato de locação, desde que haja o aceite pela Seguradora, devendo ser emitido o respectivo endosso e pago eventual prêmio adicional.

**25.2.2.** O Segurado e/ou o Garantido deverão submeter previamente à Seguradora, para apreciação e concordância, as solicitações de alterações no contrato de locação. A solicitação de alteração deverá ser remetida à Seguradora com, no mínimo, 30 (trinta) dias antes da data prevista para sua implementação.

**25.2.2.1** A Seguradora terá o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar sobre a solicitação de alteração, podendo aceitar ou não as modificações propostas. Caso não haja manifestação da Seguradora neste prazo, as alterações serão automaticamente incorporadas ao contrato de locação e à apólice.

**25.2.2.2** O Segurado e/ou o Garantido deverão comunicar a Seguradora caso as alterações previamente estabelecidas no contrato de locação não sejam efetivadas, com prazo mínimo de 30 dias antes da data previstas para as alterações.



**25.3** Ressalvadas as situações de atualização de valores e alterações previamente estipuladas no contrato de locação, definidas nos capítulos 22 e 24 destas Condições Gerais, a apólice somente poderá ser modificada com a concordância expressa do segurado e do garantido.

**25.4** As alterações previstas neste capítulo poderão ser objeto de recálculo do prêmio, onde serão apurados os novos valores de coberturas dos riscos que, porventura, tenham sido agravados.

## CONDIÇÕES ESPECIAIS – GARANTIAS DO SEGURO

### 1. COBERTURA BÁSICA:

#### 1.1. Riscos Garantidos:

**1.1.1** Não Pagamento dos Aluguéis. Será obrigatória a contratação da cobertura básica, à qual garantirá ao Segurado o ressarcimento pelos prejuízos que venha a sofrer, em decorrência do inadimplemento do contrato de locação pelo Garantido, em razão do não pagamento dos aluguéis, bem como multas moratórias quando for o caso, limitada ao percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, reconhecido judicialmente através da decretação do despejo e/ou do abandono do imóvel.

**1.1.2.** Quaisquer alterações nos valores do aluguel só serão indenizáveis se comunicadas, antes de eventual expectativa de sinistro, e pagas as diferenças de prêmio correspondentes, respeitados os dispositivos legais pertinentes, sempre com prévia anuência por escrito da Seguradora.

**1.1.3.** 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, fica desde já acordado, para efeito deste seguro, que os prazos de vencimento passarão a ser aqueles que tais leis ou decretos venham a estabelecer.

**1.1.4.** O valor do limite máximo de responsabilidade acompanhará as alterações de valores previamente estabelecidos no contrato principal, devendo ser paga a respectiva diferença de prêmio.

#### 1.2 Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos

Este seguro não garante, em qualquer situação, os prejuízos resultantes de:

- a) Aluguéis, encargos e demais coberturas contratadas pelo Segurado impugnados pelo Garantido com o devido amparo legal e/ou contratual;
- b) Locações:
  - b.1) de vagas autônomas ou de espaços para estacionamento de veículos;
  - b.2) de espaços destinados à publicidade;
  - b.3) em apart-hotéis, hotéis-residenciais ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
  - b.4) por temporada;
- c) Arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades;
- d) Inexigibilidade dos aluguéis consequentes de leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias à sua cobrança, reduza ou exclua as garantias, mesmo em caso de desapropriação;
- e) Locação realizada com a inobservância de quaisquer princípios estabelecidos por lei, decretos, regulamentos, portarias ou normas emanadas das autoridades competentes;
- f) Retenção do imóvel pelo Garantido a qualquer título;
- g) Taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, salvo quando incorporada ao valor do aluguel declarado na apólice, devidamente comprovadas por contrato;
- h) Locação efetuada a sócio ou acionista do Estipulante ou do Segurado ou a pessoa em grau de parentesco afim, consanguíneo ou civil com esses até o terceiro grau;
- i) Sublocações de qualquer natureza com consentimento do Segurado;
- j) Cessão ou empréstimo do imóvel locado, total ou parcial, decorrentes de qualquer causa, ainda que verificadas após a contratação deste seguro; e ainda que tenha havido o consentimento expresso do Segurado;
- k) Quaisquer deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel ou danos causados por terceiros, bem como desvalorização por qualquer causa ou natureza;



- l) Incapacidade de pagamento consequente de fatos da natureza ou atos do poder público;
- m) Incapacidade de pagamento motivada pela contaminação radiativa e/ou exposições a radiações nucleares ou ionizantes, ainda que provocadas, desencadeadas ou agravadas, direta ou indiretamente por quaisquer acidentes nucleares, bem como efeitos primários e secundários da combustão de quaisquer materiais nucleares;
- n) Atos de autoridade pública, atos de hostilidade ou guerra, operações bélicas, revolução, rebelião, insurreição, confisco, tumultos, motins, greves e outros atos relacionados ou decorrentes destes eventos;
- o) Radiações, contaminação por radioatividade de qualquer combustível nuclear; resíduos nucleares ou materiais de armas nucleares;
- p) Desmoronamento, inundação, tremor de terra e erupção vulcânica;
- q) Despesas com a recomposição de qualquer trabalho artístico ou com decoração, pinturas ou gravações, sejam em vidros, portas, paredes ou muros;
- r) Lucros cessantes e outros prejuízos indiretos, ainda que resultante de um dos riscos cobertos;
- s) Indenização a terceiros por perdas ou danos em consequência direta ou indireta de um dos eventos cobertos por este seguro;
- t) Danos localizados nas redes hidráulicas ou elétricas cuja manutenção seja de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos ou, no caso de condomínios, do administrador legal;
- u) Danos nas redes hidráulicas e elétricas ou telhados cuja construção encontra-se em desconformidade com as especificações e normas técnicas regulamentares da construção civil, estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- v) Operações de busca, recuperação e salvamento de objetos, bens ou pessoas após a ocorrência de sinistros, bem como operações de rescaldo;
- w) Danos causados por atos ilícitos dolosos ou por culpa grave equiparáveis ao dolo praticado pelo Segurado, pelo beneficiário ou pelo representante, de um ou de outro e ainda causados pelos sócios controladores, seus dirigentes e administradores legais, beneficiários e seus respectivos representantes, nos seguros contratados por pessoa jurídica; e
- x) Danos morais.

**1.2.1 Salvo quando contratadas as respectivas coberturas adicionais, não estarão cobertos também os prejuízos decorrentes de:**

- a) Danos ao imóvel provocados pelo Garantido;
- b) Multas rescisórias;
- c) Pintura interna e externa do imóvel;
- d) Encargos legais; e
- e) Reparos Emergenciais.

**1.3 Limite Máximo de Responsabilidade**

Considerando o valor acumulado de locações do mesmo Garantido junto à Cia., a responsabilidade máxima da Seguradora fica limitada ao valor informado na apólice de seguro.

O limite de responsabilidade da Seguradora cessará na data da desocupação efetiva do imóvel ou quando esgotar o limite informado na apólice de seguro, o que ocorrer primeiro.

**1.4 Participação Obrigatória do Segurado**

Nos casos em que o Segurado não comunicar imediatamente a inadimplência do Garantido à Seguradora, o período a ser indenizado iniciará na data da comunicação do evento, ficando o período anterior a cargo do Segurado, a título de participação obrigatória. Deve ainda o Segurado observar as providências pertinentes na cláusula 5.

**1.5 Coberturas adicionais**

Poderão ser contratadas, mediante pagamento de prêmio adicional, as seguintes coberturas:

**1.5.1 Encargos legais**



Esta cobertura garantirá 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 ordinárias condominiais, água, luz e gás canalizado.

A contratação poderá ser feita item a item, conforme segue:

- a) IPTU;
- b) Despesas ordinárias condominiais;
- c) Água;
- d) Luz;
- e) Gás canalizado.

#### 1.5.2 Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos

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

- a) Encargos que não sejam, legais ou contratualmente, exigíveis do Garantido;
- b) Inexigibilidade de encargos mensais consequentes de leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias a 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
- 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.

#### 1.6. Limite máximo de responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora para cada item desta cobertura adicional será a seguinte:

##### a) IPTU e Despesas Ordinárias Condominiais:

- 1) Até 30 (trinta) vezes o valor da verba declarada na apólice, quando a soma do aluguel mais encargos mensais for de até R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais);
- 2) Até 20 (vinte) vezes o valor da verba declarada na apólice, quando a soma do aluguel mais encargos mensais for entre R\$25.000,01 (vinte e cinco mil reais e um centavo) e R\$30.000,00 (trinta mil reais);
- 3) Até 15 (quinze) vezes o valor da verba declarada na apólice, quando a soma do aluguel mais encargos mensais for entre R\$30.000,01 (trinta mil reais e um centavo) e R\$40.000,00 (quarenta mil reais);
- 4) Até 12 (doze) vezes o valor da verba declarada na apólice, quando a soma do aluguel mais encargos mensais for entre R\$40.000,01 (quarenta mil reais e um centavo) e R\$50.000,00 (cinquenta mil reais);
- 5) Nas contratações de seguros com a soma mensal de aluguel mais encargos acima de R\$50.000,00, a aceitação e o limite máximo de responsabilidade serão informados por ocasião da aprovação do cadastro.

**b) Água, Luz e Gás Canalizado:** até 06 (seis) vezes o valor da verba declarada na apólice ou os valores efetivamente consumidos, quando menores do que a verba prevista na apólice, para cada uma das coberturas.

A indenização correspondente aos encargos será deduzida dos respectivos Limites Máximos de Responsabilidade. A indenização levará em consideração os valores efetivamente devidos pelo Garantido.

#### 1.7. Sinistro

**1.7.1.** O Segurado deverá comunicar imediatamente após o conhecimento do fato causador dos prejuízos indenizáveis por esta cobertura adicional, pelo meio mais rápido ao seu alcance, sem prejuízo da comunicação escrita.

**1.7.2** Serão exigidos para liquidação do sinistro os seguintes documentos, de acordo com o(s) encargo (s) contratado(s) na apólice:

- a) Carta de comunicação, endereçada ao Setor de Sinistros, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido;
- b) Carnes do IPTU;
- c) Recibo de condomínio, onde sejam discriminadas as despesas;
- d) Contas de água;



- e) Contas de luz; e
- f) Contas de gás.

**1.7.3.** A Seguradora obriga-se a adiantar ao Segurado o valor dos encargos legais contratados na apólice, vencidos e não pagos, observado o limite máximo de responsabilidade fixado para esta cobertura adicional, de acordo com os seguintes critérios:

- a) Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na data de vencimento do aluguel; e
- b) Os encargos serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos do limite máximo de responsabilidade.

**1.7.4.** 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 eventuais adiantamentos, observando-se o limite máximo de responsabilidade previsto nestas Condições Gerais.

## 2. DANOS AO IMÓVEL

Esta cobertura adicional garante ao Segurado o ressarcimento pelos danos provocados pelo Garantido ao imóvel, desde que tais danos tenham sido previamente reconhecidos e o seu valor fixado por perito designado pela Seguradora ou por sentença transitada em julgado. Caso opte por esta cobertura, deverá o Segurado, antes de conceder ao inquilino a posse do imóvel locado, preencher o laudo de vistoria inicial, descrevendo minuciosamente suas condições, bem como os danos porventura existentes. A cópia do laudo de vistoria deverá ser encaminhada previamente à Seguradora, para fins de aceitação da cobertura.

Caso o Segurado opte por não apresentar o laudo de vistoria antes da emissão da apólice, deverá encaminhar a via original deste laudo quando do aviso do Sinistro relativo a esta cobertura, conforme estabelecido nas Condições Especiais, Item 2, Subitem 2.5 deste documento.

### 2.1. Bens Cobertos

São considerados bens cobertos, para efeito desta cobertura adicional, os bens fixados à estrutura do imóvel, com natureza definitiva, e/ou que façam parte integrante de suas construções.

### 2.2. Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos. Esta cobertura adicional não garantirá:

- 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 a 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 antes da posse do imóvel pelo Garantido e constantes no laudo de vistoria inicial, o qual será parte integrante do contrato de seguro;
- l) Jardins, árvores ou qualquer tipo de plantação;
- m) Danos causados por terceiros;
- n) Danos decorrentes de qualquer causa à piscina e/ou suas instalações, bem como gastos com sua conservação e limpeza;
- o) Furto e/ou apropriação indébita decorrente de qualquer causa, especialmente aos bens acessórios anexos à estrutura do imóvel;



- p) Gastos com limpeza do imóvel; e
- q) Área externa: edícula, calçadas, muros, grades e portões.

### 2.3. Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização de sinistro, fica limitada até 06 (seis) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da desocupação do imóvel pelo Garantido.

### 2.4. Participação Obrigatória do Segurado

Será deduzida da indenização de cada sinistro, a quantia equivalente em moeda corrente a 20% (vinte por cento) dos prejuízos, limitada ao valor mínimo de R\$ 200,00 (duzentos reais).

### 2.5. Sinistro

No caso do imóvel apresentar danos causados pelo Garantido, o Segurado deverá comunicar o fato à Seguradora e encaminhar no mínimo 02 (dois) orçamentos detalhados com preços especificados, para fins de vistoria e fixação do valor dos respectivos danos, por perito designado pela Seguradora, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a partir da desocupação do imóvel. Deverá, ainda, encaminhar a via original do laudo de vistoria inicial, devidamente assinado pelo Garantido e pelo Segurado, com ambas as assinaturas reconhecidas em cartório, em data aproximada à posse do imóvel, identificando todos os danos existentes.

**2.5.1.** Ficará a critério da Seguradora a realização de inspeção, antes da liberação dos reparos, em 5 (cinco) dias, a contar da data de apresentação dos orçamentos, cuja indenização será paga no prazo máximo de 30 (trinta) dias da apresentação das notas fiscais dos reparos. A Seguradora terá a faculdade de providenciar a execução dos reparos indenizáveis por empresas por ela contratada.

**2.5.2.** Em caso de divergências sobre a avaliação dos danos aos móveis, a Seguradora deverá propor ao Segurado, por meio de correspondência escrita ou outro meio legal permitido, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data da contestação por parte do interessado, a designação de perito independente.

**2.5.3.** O perito independente será pago, em partes iguais, pelo segurado e pela seguradora.

### 2.6. Indenização

Após a efetiva desocupação do imóvel pelo Garantido, a indenização devida por esta cobertura adicional será paga ao Segurado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do laudo, conforme item 2.5.1 acima.

**2.6.1** A indenização por qualquer bem será feita tomando-se por base seu valor unitário, não se levando em consideração que faça ele parte de um jogo ou conjunto, ainda que resulte na desvalorização da parte remanescente.

### 2.7. Ratificação

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

## 3. MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL:

Esta cobertura adicional garante ao Segurado o pagamento de multas por rescisão antecipada do contrato, quando a rescisão ocorrer mediante entrega das chaves ou quando ocorrer o abandono do imóvel, mas antes do recebimento da citação, e desde que previstas em contrato.

### 3.1. Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada até 3 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da infração contratual.

A indenização paga será proporcional ao período a decorrer entre a entrega efetiva do imóvel e o prazo previsto para término do contrato.



### 3.2. Indenização

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.

### 3.3. Ratificação

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

## 4. PINTURA DO IMÓVEL

### 4.1. PINTURA INTERNA

Esta cobertura adicional garantirá ao Segurado o ressarcimento pelos danos causados pelo Garantido a pintura interna do imóvel e desde que, reconhecidos e avaliados por perito designado pela Seguradora ou por sentença judicial transitada em julgado.

### 4.2. PINTURA EXTERNA

Esta cobertura adicional garantirá ao Segurado o ressarcimento pelos danos causados pelo Garantido a pintura externa do imóvel e desde que reconhecidos e avaliados por perito designado pela Seguradora ou por sentença judicial transitada em julgado. A pintura externa é válida somente para imóveis residenciais e não residenciais do tipo “casa”, onde o Garantido ocupa a totalidade do imóvel alugado.

### 4.3. Obrigações do Segurado

Para aceitação desta cobertura, o imóvel objeto da locação deverá ser entregue ao Garantido com pintura nova, (informação deve constar no laudo de vistoria inicial realizado antes da entrega da posse do imóvel ao inquilino), devendo constar no contrato de locação previsão expressa de restituição do imóvel também com pintura nova.

### 4.4. Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora é equivalente ao valor de limite previamente estabelecido na apólice de seguro, vigente à época da retomada do imóvel pelo Segurado.

### 4.5. Sinistro

O Segurado deverá apresentar em até 15 (quinze) dias da retomada do imóvel, a via original do laudo de vistoria inicial, devidamente assinado pelo Garantido e Segurado, com ambas as assinaturas reconhecidas em cartório em data aproximada à posse do imóvel, 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. 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 da realização dos reparos, sob pena de perda do direito ao reembolso.

## 5. DANOS AOS MÓVEIS:

Esta cobertura adicional garante ao Segurado o ressarcimento pelos danos provocados pelo Garantido aos móveis, desde que tais danos tenham sido reconhecidos e o seu valor fixado por perito designado pela Seguradora ou por sentença transitada em julgado. Caso opte por esta cobertura, deverá o Segurado, antes de conceder ao inquilino a posse do imóvel locado, preencher laudo de vistoria inicial com fotos, descrevendo suas condições, bem como os danos porventura existentes. O original do laudo de vistoria inicial, devidamente assinado pelo Garantido e pelo Segurado, com ambas as assinaturas reconhecidas em cartório em data aproximada à posse do imóvel deverá ser encaminhado à Seguradora, para fins de aceitação da cobertura.

Nos casos da contratação desta cobertura a vistoria deverá ser realizada por perito indicado pela Seguradora.



### 5.1. Bens Cobertos

São considerados bens cobertos, para efeito desta cobertura adicional, os móveis, devidamente comprovados através do laudo de vistoria e fotos.

5.2. Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos. Esta cobertura adicional não garantirá:

- a) Danos decorrentes de uso normal do móvel;
- b) Danos decorrentes de corrosão (ferrugem);
- c) Danos causados pela ação paulatina de temperatura, umidade, infiltração e vibração, bem como poluição e contaminação decorrente de qualquer causa;
- d) Danos decorrentes de fatos da natureza ou de caso fortuito ou força maior;
- e) Danos decorrentes da ação de insetos e animais daninhos;
- f) Danos aos móveis causados pelo desmoronamento total ou parcial do imóvel, decorrente de qualquer causa;
- g) Desvalorização dos móveis por qualquer causa ou natureza;
- h) Danos decorrentes de incêndio e/ou explosão de qualquer causa ou natureza;
- i) Danos físicos ou materiais constatados antes da posse do imóvel pelo Garantido e constantes no laudo de vistoria inicial, o qual será parte integrante do contrato de seguro;
- j) Danos causados por terceiros;
- k) Furto e/ou apropriação indébita decorrente de qualquer causa;
- l) Gastos com limpeza do imóvel; e
- m) Danos a equipamentos, elétricos/eletrônicos, de qualquer natureza.

### 5.3. Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização de sinistro, fica limitada em R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), compreendendo a integralidade dos bens móveis danificados

### 5.4. Participação Obrigatória do Segurado

Será deduzida da indenização de cada sinistro, a quantia equivalente em moeda corrente a 20% (vinte por cento) dos prejuízos, limitada ao mínimo de R\$ 300,00 (trezentos reais).

### 5.5. Sinistro

No caso da desocupação do imóvel apresentar danos aos móveis causados pelo Garantido, o Segurado deverá comunicar o fato à Seguradora no prazo máximo de 15 (quinze) dias a partir da desocupação do imóvel. Deverá encaminhar o original do laudo de vistoria, devidamente assinado pelo Garantido, com a identificação de todos os danos constatados.

5.5.1. Ficará a critério da Seguradora a realização de inspeção, antes da liberação dos reparos, em 5 (cinco) dias, a contar da data de apresentação dos orçamentos, cuja indenização será paga no prazo máximo de 30 (trinta) dias da apresentação das notas fiscais dos reparos. A Seguradora terá a faculdade de providenciar a execução dos reparos indenizáveis por empresas por ela contratada.

5.5.2. Em caso de divergências sobre a avaliação dos danos aos móveis, a Seguradora deverá propor ao Segurado, por meio de correspondência escrita ou outro meio legal permitido, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data da contestação por parte do interessado, a designação de perito independente.

5.5.3. O perito independente será pago, em partes iguais, pelo segurado e pela seguradora.

### 5.6. Indenização

Após a efetiva desocupação do imóvel pelo Garantido, a indenização devida por esta cobertura adicional será paga ao Segurado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do laudo, conforme item 5.5.1 acima.

5.6.1 A indenização por qualquer bem será feita tomando-se por base seu valor unitário, não se levando em consideração que faça ele parte de um jogo ou conjunto, ainda que resulte na desvalorização da parte remanescente.



CONDIÇÕES GERAIS  
**SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA**  
PROCESSO SUSEP: 15414.629287/2019-88





## CLÁUSULA ESPECIAL DE ARBITRAGEM

Tendo o Segurado concordado com a inclusão desta Cláusula Compromissória no seu contrato, que é regida pela Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, estará o mesmo se comprometendo a resolver todos os seus litígios com esta Seguradora por meio de Juízo Arbitral, cujas sentenças têm o mesmo efeito que as sentenças proferidas pelo Poder Judiciário.

Fica expressamente convencionado que, caso surja qualquer controvérsia ou divergência quanto à interpretação dos termos e condições da presente apólice, assim como na evolução, ajuste e/ou liquidação de qualquer sinistro, estas deverão ser submetidas à decisão de um "Árbitro Comum" que o Segurado e a Seguradora nomearão conjuntamente, de acordo com a concordância e o visto específico do Segurado.

Não havendo consenso quanto à escolha do "Árbitro Comum", dentro de um prazo de 30 dias após a decisão tomada nesse sentido, tanto o Segurado como a Seguradora nomearão por escrito, e dentro de 10 dias, os seus "Árbitros Representantes", os quais deverão pronunciar-se, em decisão conjunta 15 (quinze) dias após suas convocações.

No caso dos "Árbitros Representantes" não estabelecerem voto comum, será por eles comunicado, por escrito, às partes contratantes, a nomeação que fizerem de um "Árbitro de Desempate", o qual será aceito antes de ser proposta qualquer ação judicial.

Compete ao "Árbitro de Desempate":

- a) Presidir as reuniões que considerar necessário efetuar com os dois "Árbitros Representantes" em desacordo.
- b) Entregar simultaneamente ao Segurado e à Seguradora as atas dessas reuniões, que constituirão sempre documentos prévios indispensáveis a qualquer direito de ação judicial por quaisquer das partes em desacordo.

O Segurado e a Seguradora suportarão separadamente as despesas de seus "Árbitros Representantes" e participarão com a metade das despesas do "Árbitro Comum" e do "Árbitro de Desempate", citados nesta Cláusula.

Ratificam-se as demais condições da apólice que não tenham sido alteradas pela presente cláusula.