

CONDIÇÕES GERAIS

EZZE SEGUROS S/A

EZZE | SEGUROS

SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

OUTUBRO 2019

Sumário

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
2. OBJETO DO SEGURO	4
3. PARTES CONTRATANTES	5
4. DEFINIÇÕES	5
5. RISCOS COBERTOS	6
6. ÂMBITO GEOGRÁFICO	7
7. FORMA DE CONTRATAÇÃO	7
8. RISCOS EXCLUÍDOS	8
9. OBRIGAÇÕES DO SEGURADO	8
10. ACEITAÇÃO DO SEGURO	9
11. LIMITES DA APÓLICE	10
12. PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO	10
13. CONCORRÊNCIA DE APÓLICES	10
14. PAGAMENTO DO PRÊMIO	11
15. EXPECTATIVA DE SINISTRO	13
16. SINISTRO	13
17. ADIANTAMENTOS	14
18. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO	14
19. VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO	14
20. PERDA DE DIREITO	16
21. SUB-ROGAÇÃO	17
22. ALTERAÇÃO DE LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO	17
23. CANCELAMENTO	17
24. CLÁUSULA DE ATUALIZAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DESTE CONTRATO	18
25. CLÁUSULA DE JUROS DE MORA	18
26. ALTERAÇÃO NA APÓLICE	19
27. PRESCRIÇÃO	19
28. FORO	19
29. DISPOSIÇÕES FINAIS	19
COBERTURAS ADICIONAIS	20
COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS	20

1. RISCO COBERTO	20
2. LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO	20
3. INDENIZAÇÃO	20
4. RATIFICAÇÃO	20
COBERTURA ADICIONAL DE DANOS AO IMÓVEL	20
1. RISCO COBERTO	20
2. VISTORIA PRÉVIA	20
3. SINISTRO	20
4. LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO	21
5. INDENIZAÇÃO	21
6. RATIFICAÇÃO	21
COBERTURA ADICIONAL DE MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL	22
1. RISCO COBERTO	22
2. LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO	22
3. INDENIZAÇÃO	22
4. RATIFICAÇÃO	22
COBERTURA ADICIONAL FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA	23
1. RISCO COBERTO	23
2. LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO	23
3. INDENIZAÇÃO	23
4. RATIFICAÇÃO	23
CONDIÇÕES ESPECIAIS DE ADIANTAMENTO	24

CONDIÇÕES GERAIS DO SEGUROS FIANÇA

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1. O seguro fiança locatícia é destinado à garantia dos prejuízos sofridos pelo Segurado em função de inadimplência do Garantido;

1.2. O seguro fiança locatícia não isenta o Garantido de nenhuma obrigação prevista no contrato de locação;

1.3. O prêmio é a contrapartida paga à Seguradora para que esta assuma os riscos de inadimplência do Garantido, o qual não será retornado ao Garantido ao final da vigência da apólice;

1.4. 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;

1.5. 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;

1.6. O seguro fiança locatícia é um contrato acessório ao contrato de locação;

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

1.8. As obrigações do Garantido serão garantidas através da contratação da cobertura básica, mencionada no item 5.1 em conjunto com as coberturas adicionais, mencionadas no item 5.2 das Condições Gerais necessárias para o atendimento ao disposto no item 1.7 anterior.

1.9. O atendimento ao disposto no item 1.7 anterior, é de responsabilidade da Seguradora e do corretor de seguros, se houver, observadas as disposições estabelecidas nas Condições Contratuais do Seguro efetivamente contratado.

1.10. A escolha desta Seguradora, bem como o corretor de seguros indicado na apólice, se houver, é de livre escolha entre Segurado e Garantido.

2. OBJETO DO SEGURO

2.1. Este seguro tem por objetivo garantir o pagamento de indenização, ao Segurado, pelos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento das obrigações contratuais do Garantido previstas no contrato de locação do imóvel, de acordo com as coberturas contratadas e limites da apólice.

3. PARTES CONTRATANTES

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

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

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

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

4. DEFINIÇÕES

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

COBERTURA BÁSICA: Cobertura principal de um seguro; é básica porque sem ela não é possível emitir uma apólice. A ela são agregadas as coberturas adicionais. Neste contrato, a cobertura básica refere-se ao risco de inadimplência do Garantido 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, do Garantido e da Seguradora.

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

EXPECTATIVA DE SINISTRO: Período compreendido entre a 1ª (primeira) inadimplência do Garantido e a caracterização do sinistro.

GARANTIDO: É o locatário, conforme definido no contrato de locação coberto pelo contrato de fiança locatícia.

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

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

PRÊMIO: É a contrapartida paga à Seguradora para que esta assuma os riscos de inadimplência do Garantido, o qual não será retornado ao Garantido ao final da vigência da apólice.

PROPONENTE: Pessoa que propõe a contratação do seguro

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

PRO RATA TEMPORIS: É o cálculo do prêmio do seguro, proporcional aos dias de vigência do contrato.

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

SEGURADORA: É a sociedade devidamente autorizada pela SUSEP a operar neste ramo de seguro.

SINISTRO: Ocorrência da inadimplência das obrigações do Garantido, cobertas pelo seguro, caracterizado nos termos destas Condições.

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.

5. RISCOS COBERTOS

As obrigações do Garantido abrangidas pelo Seguro Fiança Locatícia, limitam-se à cobertura básica, ou, quando contratadas, pelo conjunto das coberturas adicionais necessárias para o atendimento das cláusulas do contrato de locação e sua legislação específica.

5.1. COBERTURA BÁSICA

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

5.2. COBERTURAS ADICIONAIS

5.2.1 Mediante pagamento de prêmio adicional, este Seguro pode contemplar outras coberturas para garantir as demais obrigações do Garantido, as quais serão de contratação facultativa e sempre em conjunto com a contratação da cobertura básica, conforme previstas a seguir:

I - Encargos legais vigentes à data da caracterização do inadimplemento (IPTU, Água, Luz, Gás Encanado e Despesas Ordinárias Condominiais), limitado ao Limite Máximo de Indenização da cobertura;

II - Danos Materiais causados ao Imóvel, limitado ao Limite Máximo de Indenização da cobertura;

III - Multa por Rescisão Contratual, quanto ocorrer em decorrência do inadimplemento limitado ao Limite Máximo de Indenização da cobertura;

IV - Fundo de Promoção e Propaganda, limitado ao Limite Máximo de Indenização da cobertura;

5.2.2 Quando se relacionarem diretamente com as garantias contratadas no seguro, e mediante comprovação dos pagamentos efetuados, as custas judiciais e os honorários advocatícios estarão incluídos na cobertura do seguro, respeitando o Limite Máximo de Indenização da cobertura da cobertura.

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

5.2.4 O Limite Máximo de Indenização para cada cobertura contratada, será determinado na apólice.

Importante: Em hipótese alguma poderão ser contratadas coberturas adicionais sem que seja contratada a cobertura básica.

6. ÂMBITO GEOGRÁFICO

Este seguro aplica-se apenas a cobertura de riscos oriundos dos contratos de locação de imóveis em território brasileiro.

7. FORMA DE CONTRATAÇÃO

7.1. O Seguro será contratado na forma de 1º Risco Absoluto.

7.2. O seguro fiança locatícia poderá ser contratado mediante apólice individual ou apólice coletiva.

7.2.1. quando se tratar de apólice coletiva, todos os dispositivos relacionados à apólice aplicam-se ao certificado individual.

8. RISCOS EXCLUÍDOS

8.1. O presente seguro não responderá por prejuízos resultantes de:

I. aluguéis e/ou encargos legais:

a) aluguéis e encargos e demais coberturas contratadas pelo Segurado, impugnados pelo garantido com devido amparo legal e/ou contratual e 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 Garantido;

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

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

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

V. 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;

VI. taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio, observado o item 2.1.2 deste contrato;

VII. 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;

VIII. multas contratuais, salvo quando contratada a cobertura adicional; e

IX. danos ao imóvel, salvo quando contratada a cobertura adicional.

9. OBRIGAÇÕES DO SEGURADO

9.1. O Segurado se obriga a:

I. Submeter previamente, à Seguradora, a minuta do contrato de locação;

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

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

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

10. ACEITAÇÃO DO SEGURO

10.1 Para se habilitar à contratação/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.

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

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

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

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

10.2.1 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.

10.3 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.

10.3.1 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 10.3.

10.3.2 Se o proponente for pessoa jurídica, a solicitação de documentos complementares poderá ocorrer mais de uma vez, durante o prazo previsto no item 10.3, desde que a Seguradora indique os fundamentos do pedido de novos elementos, para avaliação da proposta ou taxaço do risco.

10.3.3 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 10.3 ficará suspenso, voltando a correr a partir da data em que se der a entrega da documentação, bem como no caso de contratação de resseguro facultativo, o prazo para manifestação será suspenso, até que o ressegurador se manifeste formalmente.

10.3.4 A ausência de manifestação, por escrito, da Seguradora, no prazo previsto no subitem 10.3 caracterizará a aceitação tácita da proposta.

10.3.5 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.

10.4 A data de aceitação da proposta será:

I. a data da manifestação expressa da Seguradora, se anterior ao término do prazo previsto no item 10.3;

II. a data do término do prazo previsto no item 10.3, em caso de ausência de manifestação por parte da Seguradora.

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

A Seguradora deverá encaminhar cópia da apólice ao Segurado e ao Garantido, através dos meios legais permitidos.

11. LIMITES DA APÓLICE

11.1 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 de Indenização – LMI).

11.2 Os Limites Máximo de Indenização serão definidos mediante acordo entre Segurado e Garantido e em consonância com o contrato de locação. O Limite Máximo de Indenização de uma determinada cobertura não se confunde e nem poderá ser utilizado para compensação de qualquer indenização relativa a outra cobertura contratada.

11.3 O Limite Máximo de Garantia corresponderá à soma dos Limites Máximo de Indenização e representa o valor máximo que a Seguradora pagará para o conjunto de indenizações decorrentes da apólice.

11.4 Os limites e prêmios serão atualizados pelo mesmo índice e periodicidade definidos no contrato de locação, devendo ser emitido o respectivo endosso.

12. PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO

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

13. CONCORRÊNCIA DE APÓLICES

É vedada a contratação de mais de um seguro fiança locatícia cobrindo o mesmo contrato de locação.

14. PAGAMENTO DO PRÊMIO

14.1 O Garantido é o responsável pelo pagamento do prêmio de seguro.

14.2 Em caso de inadimplência do seguro, a Seguradora deverá comunicar ao Segurado a falta de pagamento de qualquer parcela do prêmio.

14.3 O Segurado poderá efetuar o pagamento dos prêmios, na hipótese de inadimplência do Garantido, para manter a cobertura do seguro.

14.3.1 No caso de pagamento do prêmio pelo Segurado, o mesmo deverá contatar a Seguradora pelos canais disponíveis e solicitar o documento de cobrança, bem como os procedimentos para manutenção da cobertura do seguro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.4.8 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:

Relação % entre a Parcela do Prêmio Pago e o Prêmio Total da Apólice ou endosso	% a ser aplicado sobre a vigência original da apólice ou endosso	Relação % entre a Parcela do Prêmio Pago e o Prêmio Total da Apólice ou endosso	% a ser aplicado sobre a vigência original da apólice ou endosso
13%	15/365	73%	195/365
20%	30/365	75%	210/365
27%	45/365	78%	225/365
30%	60/365	80%	240/365
37%	75/365	83%	255/365
40%	90/365	85%	270/365
46%	105/365	88%	285/365
50%	120/365	90%	300/365
56%	135/365	93%	315/365
60%	150/365	95%	330/365
66%	165/365	98%	345/365
70%	180/365	100%	365/365

Para prazos não previstos na tabela anterior será utilizado percentual correspondente ao prazo imediatamente inferior ou o calculado por interpolação linear entre os limites inferior e superior do intervalo.

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

14.4.10 O prazo original da apólice ficará automaticamente restaurado caso seja restabelecido, pelo Garantido ou pelo Segurado, o pagamento do prêmio das parcelas ajustadas, acrescidas dos encargos contratualmente previstos, dentro do prazo previsto no item 14.4.10.

14.4.11 Concluído o prazo previsto no item 14.4.10., sem que tenha sido retomado o pagamento do prêmio, ou ainda, no caso em que a aplicação da tabela não resultar em alteração do prazo de vigência da cobertura, o contrato será de pleno direito cancelado, exceto na hipótese de ocorrência de sinistro avisado, caso em que o valor do prêmio devido será deduzido da indenização.

14.5 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 Garantido as diferenças de prêmio correspondentes, respeitados os dispositivos legais pertinentes.

14.6 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, fica estabelecido, para efeito deste seguro, que os prazos de vencimento passarão a ser aqueles que tais Leis ou Decretos venham a estabelecer.

14.7 A falta de pagamento da primeira parcela ou do prêmio a vista implicará o cancelamento da apólice.

14.8 Em caso de parcelamento do prêmio, não é permitida a cobrança de nenhum valor adicional, a título de custo administrativo de fracionamento. Fica garantido, quando houver parcelamento com juros, a possibilidade de antecipação do pagamento de qualquer uma das parcelas, com a conseqüente redução proporcional dos juros pactuados.

15. EXPECTATIVA DE SINISTRO

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

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.

15.2 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 Garantido.

15.3 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.

15.4 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.

16. SINISTRO

16.1 Sob pena de perder o direito à indenização, o Segurado participará o sinistro à Seguradora, tão logo tome conhecimento, e adotará as providências imediatas para minorar suas conseqüências.

16.2 O sinistro se caracteriza:

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

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

16.4 A caracterização ou comunicação do sinistro ocorridas fora do prazo de vigência da apólice não são fatos que justifiquem a negativa do sinistro.

16.5 Nas hipóteses em que o Garantido não efetue o pagamento do aluguel e/ou encargos legais no prazo fixado no contrato de locação, a Seguradora não poderá estabelecer um prazo máximo para que o Segurado promova a competente medida judicial.

17. ADIANTAMENTOS

17.1 Sem prejuízo das demais disposições do Seguro, quando previsto pagamentos de adiantamentos dos valores inadimplidos, estes se darão na forma estabelecida nas Condições Especiais de Adiantamento devidamente informada na Apólice.

18. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO

18.1 A indenização será calculada com base nos prejuízos verificados até a data:

I. determinada na sentença decretatória para a desocupação voluntária do imóvel, ou a data da desocupação voluntária do imóvel, se esta ocorrer primeiro, no caso de decretação do despejo;

II. em que o Segurado foi imitido na posse do imóvel, no caso de abandono do imóvel;

III. do recibo de entrega das chaves, no caso de entrega amigável das mesmas.

18.2 O valor da indenização será determinado pelo somatório dos aluguéis, encargos legais não pagos pelo Garantido, acrescido das custas judiciais e honorários advocatícios, limitado ao Limite Máximo de Indenização previsto na apólice, 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.

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

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

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

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

18.4 No caso de solicitação de nova documentação, com base em dúvida fundada e justificável, o prazo citado no item 18.3. anterior será suspenso, voltando a correr com o cumprimento da exigência por parte do Segurado.

19. VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO

19.1. O prazo de vigência do contrato de seguro fiança locatícia é o mesmo do respectivo contrato de locação.

19.1.1. Na hipótese de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, ou por força de ato normativo, a cobertura deste seguro somente persistirá mediante análise do risco e aceitação de nova proposta por parte da Seguradora.

19.1.2. No caso de aceitação da proposta mencionada no item 19.1.1 anterior, a apólice será renovada pelo prazo estipulado entre o Segurado e o Garantido, com possibilidade de renovações posteriores, na forma da legislação vigente.

19.1.3. As renovações posteriores mencionadas no item 19.1.2 anterior, também dependerão de análise de risco e aceitação de nova proposta por parte da Seguradora.

19.2. 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.

19.2.1. Ocorrendo término antecipado do contrato de locação, a apólice será cancelada, a partir desta data:

I. exceto no caso de sinistro, o valor do prêmio pago proporcional ao prazo a decorrer deverá ser devolvido ao responsável pelo pagamento do prêmio;

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

III. tanto o Segurado quanto o Garantido poderão comunicar à Seguradora o término antecipado do contrato de locação, desde que apresente documento comprobatório.

19.2.2. Mesmo após o vencimento desta apólice, os riscos nela incluídos permanecerão cobertos até a extinção das obrigações do Garantido, ressalvados os casos de cancelamento ou perda de cobertura prevista nas Condições Contratuais.

19.3. Se a proposta tiver sido protocolada sem pagamento de prêmio, o início de vigência da cobertura será o mesmo do início do contrato de locação, desde que o respectivo contrato inicie-se em data posterior à aceitação do risco pela Seguradora.

19.4. Se a proposta tiver sido protocolada com adiantamento de valor para futuro pagamento parcial ou total do prêmio, terá seu início de vigência a partir da data do início de vigência do contrato de locação, desde que o respectivo contrato inicie-se na data de recepção da proposta ou em data posterior, e o risco tenha sido considerado aceito pela Seguradora.

19.4.1. Em caso de recusa da proposta, o valor do adiantamento é devido no momento da formalização da recusa, sendo restituído, ao responsável pelo pagamento do prêmio, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos.

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

19.6. 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.

20. PERDA DE DIREITO

20.1. 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.

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

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

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

I. na hipótese de não ocorrência do sinistro:

- a) cancelar o seguro, retendo, do prêmio originalmente pactuado, a parcela proporcional ao tempo decorrido; ou**
- b) permitir a continuidade do seguro, cobrando a diferença de prêmio cabível.**

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

- a) cancelar o seguro, após o pagamento da indenização, retendo, do prêmio originalmente pactuado, acrescido da diferença cabível, a parcela calculada proporcionalmente ao tempo decorrido; ou**
- b) permitir a continuidade do seguro, cobrando a diferença de prêmio cabível ou deduzindo-a do valor a ser indenizado.**

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

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

20.4.1. A Seguradora, desde que o faça nos 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.

20.4.2. 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.

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

21. SUB-ROGAÇÃO

21.1. Pelo pagamento da indenização, cujo recibo 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.

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

21.1.2. É ineficaz qualquer ato do Segurado que diminua ou extinga, em prejuízo do Segurador, os direitos a que se refere este artigo”.

22. ALTERAÇÃO DE LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

22.1. O Segurado e/ou Garantido, a qualquer tempo, poderão subscrever nova proposta ou solicitar emissão de endosso para alteração do Limite Máximo de Indenização contratualmente previsto, ficando a critério da Seguradora sua aceitação e alteração do prêmio, quando couber.

22.2. Os Limites Máximos de Indenização das coberturas contratadas deverão acompanhar todas as alterações de valores previamente estabelecidas no contrato de locação.

23. CANCELAMENTO

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

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

II. na hipótese de rescisão a pedido do Segurado, a Seguradora reterá, no máximo, além dos emolumentos, o prêmio calculado de acordo com a tabela constante do subitem 14.3.8. 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.

24. CLÁUSULA DE ATUALIZAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DESTE CONTRATO

24.1. Fica expressamente pactuado o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) para atualização monetária de valores, quando couber, das obrigações pecuniárias do Seguro Fiança Locatícia, compreendendo as eventuais importâncias a serem pagas, devolvidas ou complementadas. No caso de extinção do índice pactuado, será utilizado o índice que o venha suceder, em substituição ao previsto nesta cláusula.

24.2. A atualização será efetuada com base na variação apurada entre o último índice publicado antes da data de exigibilidade da obrigação pecuniária e aquele publicado imediatamente antes da data de sua efetiva liquidação.

24.3. O pagamento dos valores relativos à atualização monetária se fará independentemente de notificação ou interpelação judicial, de uma só vez, juntamente com os demais valores devidos por força do Seguro.

24.4. Os valores devidos pela Seguradora, a título de devolução do prêmio sujeitam-se a atualização monetária pela variação do índice definido nesta cláusula, a partir das seguintes datas de exigibilidade:

- I. em caso de cancelamento do Seguro, ou de alguma cobertura, por iniciativa do Segurado: a partir da data de recebimento da solicitação de cancelamento;
 - II. em caso de cancelamento do Seguro, ou de alguma cobertura, por iniciativa da Seguradora: a partir da data do efetivo cancelamento;
 - III. em caso de recebimento indevido de prêmio: a partir da data de recebimento do prêmio;
- e,
em caso de recusa da proposta com recepção total ou parcial de valores: a partir da data de formalização da recusa, se ultrapassado o prazo de 10 (dez) dias.

24.5. Os valores devidos pela Seguradora, nos demais casos, inclusive indenizações de sinistros, sujeitam-se a atualização monetária pela variação do índice definido nesta cláusula, a partir das seguintes datas de exigibilidade:

- I. em caso de indenização, será a data da ocorrência do evento; e,
- II. em caso de reembolso de despesa, será a data do efetivo dispêndio pelo Segurado.

25. CLÁUSULA DE JUROS DE MORA

É previsto juros de mora de 0,5% a.m. (zero vírgula cinco por cento ao mês), calculado mês a mês, quando as liquidações de valores relativos às obrigações pecuniárias forem feitas após os prazos previstos, sem prejuízo da aplicação das disposições estabelecidas na cláusula de “ATUALIZAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DESTE CONTRATO”.

26. ALTERAÇÃO NA APÓLICE

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

26.2. 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.

26.2.1. Ocorrendo as alterações previstas nos itens 26.1 e 26.2, o valor do prêmio ficará sujeito:

I. ao ajuste proporcional da variação do novo Limite Máximo de Indenização correspondente ao prazo remanescente para o término de vigência do Seguro, podendo gerar cobrança ou devolução do prêmio conforme o caso, sempre que se tratar de alteração no respectivo Limite Máximo de Indenização;

II. à cobrança adicional do valor correspondente à inclusão da nova cobertura, proporcional ao prazo remanescente para término de vigência do Seguro.

26.3. A apólice somente poderá ser alterada com a concordância expressa do Segurado e do Garantido, ressalvadas as situações descritas no item 11.4 e 26.1 destas Condições.

27. PRESCRIÇÃO

Os prazos prescricionais são aqueles estipulados em lei.

28. FORO

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

29. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

27.1 O Segurado poderá consultar a situação cadastral de seu corretor de seguros, no site www.susep.gov.br, por meio do número de seu registro na SUSEP, nome completo, CNPJ ou CPF.

COBERTURAS ADICIONAIS

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS

1. RISCO COBERTO

A Seguradora se obriga, sem prejuízo das demais disposições da apólice, a indenizar, ao Segurado, o valor dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento dos encargos legais vigentes à data da sua caracterização (IPTU, Água, Luz, Gás Encanado e Despesas Ordinárias Condominiais) de obrigações do Garantido respeitando os limites da apólice.

2. LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

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

3. INDENIZAÇÃO

Em caso de sinistro, será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado, se houver, nos termos da cláusula 12 das Condições Gerais da apólice.

4. RATIFICAÇÃO

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

COBERTURA ADICIONAL DE DANOS AO IMÓVEL

1. RISCO COBERTO

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

2. VISTORIA PRÉVIA

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

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

3. SINISTRO

3.1. O Segurado, após a retomada do imóvel, deverá imediatamente comunicar, à

Seguradora, os danos materiais causados pelo Garantido, para fins de vistoria e fixação do valor dos respectivos danos, por perito designado pela Seguradora.

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

3.3. Em caso de divergências sobre a avaliação dos danos ao imóvel, 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 um perito independente.

3.3.1. O perito independente será pago, em partes iguais, pelo Segurado e pela Seguradora.

4. LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

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

5. INDENIZAÇÃO

5.1. Em caso de sinistro, será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado, se houver, nos termos da cláusula 12 das Condições Gerais da apólice.

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

- I. laudo conclusivo da junta pericial, definindo os danos materiais cobertos, causados ao imóvel, ou
- II. cópia da sentença judicial transitada em julgado, determinando o pagamento de indenização dos danos materiais cobertos.

6. RATIFICAÇÃO

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

COBERTURA ADICIONAL DE MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL**1. RISCO COBERTO**

A Seguradora se obriga, sem prejuízo das demais disposições da apólice, a indenizar, ao Segurado, o valor da multa por rescisão contratual consequente da rescisão antecipada do contrato, em caso de inadimplência do Garantido.

2. LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

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

3. INDENIZAÇÃO

Em caso de sinistro, a indenização será proporcional ao período de locação decorrido até a data da rescisão antecipada do contrato de locação e será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado nos termos da cláusula 12 das Condições Gerais da apólice, se houver.

4. RATIFICAÇÃO

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

COBERTURA ADICIONAL FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA**1. RISCO COBERTO**

A Seguradora se obriga, sem prejuízo das demais disposições desta apólice, a indenizar, ao Segurado, o valor da contribuição prevista no contrato de locação para o Fundo de Promoção e Propaganda, quando da inadimplência do Garantido nos termos previsto para a cobertura básica descrita nas Condições Gerais.

2. LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

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

3. INDENIZAÇÃO

Em caso de sinistro, será deduzida da indenização a parcela relativa à Participação Obrigatória do Segurado, se houver, nos termos da cláusula 12 das Condições Gerais da apólice.

4. RATIFICAÇÃO

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

CONDIÇÕES ESPECIAIS DE ADIANTAMENTO

1. OBJETIVO

1. O presente seguro prevê, sem prejuízo das demais disposições desta apólice, os pagamentos de adiantamentos ao Segurado, correspondentes aos valores inadimplidos, até que o sinistro seja caracterizado conforme disposto nestas Condições Especiais.

2. CRITÉRIOS

Os adiantamentos seguirão 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;

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

3. DEVOLUÇÃO

3.1. 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.

3.2. O Segurado se obriga a devolver à Seguradora qualquer valor de adiantamento recebido indevidamente ou em excesso, uma vez apurada a indenização, qualquer excesso que lhe tenha sido pago a título de adiantamento.

3.3. 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.

3.4. A concessão de adiantamentos não significa reconhecimento por parte da Seguradora 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.