

CIRCULAR Nº 01, DE 14 DE JANEIRO DE 1992.

Aprova novas Condições para o Seguro de Fiança Locatícia.

O SUPERINTENDENTE DA SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP, na forma do art. 36, alíneas "c" do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; considerando o que consta no Processo nº 001.02243/90,

RESOLVE:

Art. 1º Aprovar Condições Gerais, Particulares e Cobertura Adicional de Danos ao Imóvel para o Seguro de Fiança Locatícia, na forma do anexo que integra esta Circular.

Art. 2º Esta Circular entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Circular SUSEP nº 38/84 e as disposições em contrário.

CARLOS PLÍNIO DE CASTRO CASADO
Superintendente

ANEXO

CONDIÇÕES GERAIS DO SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA COBERTURA BÁSICA

1 - PARTES CONTRATANTES

a) Seguradora: é a sociedades devidamente autorizada a operar neste ramo de seguro;

b) Segurado-Beneficiário: é o locador, pessoa física ou jurídica, proprietário ou não do imóvel urbano, objeto do contrato de locação e de seguro, em favor de quem é concedida esta garantia, podendo acumular de seguro, em favor de quem é concedida esta garantia, podendo acumular a condição de ESTIPULANTE;

c) GARANTIDO: é a pessoa física ou jurídica que, na condição de locatário, é a razão deste contrato e de sua execução, e

d) ESTIPULANTE: é a pessoa física ou jurídica, em nome do qual poderá ser emitida apólice coletiva em favor do SEGURADO e a quem cabe proceder a todas as obrigações previstas para este.

2 - OBJETO DO SEGURO

2.1 - O presente seguro tem por finalidade garantir o SEGURADO dos prejuízos que venha a sofrer, em decorrência do inadimplemento do contrato de locação pelo GARANTIDO, reconhecido através da decretação do despejo e/ou da imissão na posse do imóvel, em razão do não pagamento dos aluguéis e/ou encargos legais.

2.2 - Quaisquer alterações nos valores do aluguel e/ou encargos legais só serão indenizáveis se comunicadas, tempestivamente, e pagas as diferenças de prêmio correspondentes, respeitados os dispositivos legais pertinentes.

2.3 - Terão, também, cobertura de seguro, as custas judiciais e honorários advocatícios, decorrentes das medidas intentadas em virtude do risco coberto e de acordo com os cálculos dos respectivos processos.

2.4 – Mediante pagamento de Prêmio adicional poderão, ainda contar com a cobertura do seguro:

a) sublocações;

b) locação por temporada;

c) locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados por poder público;

d) multas contratuais, e

e) danos ao imóvel causados pelo GARANTIDO, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

3 - INÍCIO E TÉRMINO DE VIGÊNCIA

3.1 – A presente apólice vigorará pelo prazo de 01 (um) ano, podendo ser renovada através de endosso, a critério da SEGURADORA.

3.2 - A SEGURADORA terá direito de reajustar as taxas de prêmio, em função da experiência de cada período anual de vigência do seguro, de função da experiência de cada período anual de vigência do seguro, de acordo com critérios fixados nas Condições Particulares.

3.3 - 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 previstas nesta apólice, aplicando-se, neste caso, a faculdade de reajustamento das taxas prevista no parágrafo anterior.

4 - PREJUÍZOS NÃO INDENIZÁVEIS E RISCOS EXCLUÍDOS

4.1 – O presente seguro não responderá pelos prejuízos resultantes de:

a) aluguéis e/ou encargos mensais discutidos ou impugnados pelo GARANTIDO, por impedimento no seu recebimento ou por motivo de falta de cumprimento ou inexecução, pelo SEGURADO, das cláusulas e condições do contrato de locação, bem como de encargos que não sejam, legal ou contratualmente, exigíveis do GARANTIDO,

b) locações

b.1) efetuada a sindicatos de classe, associações culturais, beneficentes, religiosas, desportivas, recreativas e habitações coletivas;

b.2) de imóveis de propriedades da União dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

b.3) de vagas autônomas ou de espaços para estacionamento de veículos;

b.4) de espaços destinados à publicidade, e;

b.5) em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

c) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades;

d) quaisquer deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, bem como desvalorização por qualquer causa ou natureza;

e) inexigibilidade dos aluguéis e/ou encargos mensais consequentes de leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias à sua cobrança, reduzem ou excluam as garantias, mesmo em caso de desapropriação;

f) locação realizada com a inobservância de quaisquer princípios estabelecidos por leis, decretos, regulamentos, portarias ou normas emanadas das autoridades competentes;

g) retenção do imóvel pelo GARANTIDO, a qualquer título;

h) taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio como definidas em lei;

i) locação efetuada a sócio ou acionista do ESTIPULANTE ou do SEGURADO ou a pessoa em grau de parentesco afim, consangüíneo ou civil com esses;

j) locação decorrente da relação de emprego, bem como a sub-locação, cessão, empréstimo do imóvel locado, seja total ou parcial, ainda que tenha havido o consentimento expresso do SEGURADO;

k) incapacidade de pagamento conseqüente de fatos da natureza ou atos do poder público, e

l) incapacidade de pagamento causada por, resultante de/ou para a qual tenham contribuído radiações ionizantes, quaisquer contaminações pela radioatividade e efeitos primários e secundários da combustão de quaisquer materiais nucleares.

4.2 - 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 mensais, 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. Não se aplica o disposto neste item à prorrogação da locação, por força de lei ou decreto.

5 - OBRIGAÇÕES DO SEGURADO

5.1 - Submeter previamente à SEGURADORA, a minuta do contrato de locação, nos casos de apólice individual.

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

5.3 - Não efetuar qualquer alteração no contrato de locação, sem prévia e expressa anuência da SEGURADORA, enquanto estiver em vigor a cobertura desta apólice.

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

5.5 - Reconhecer a SEGURADORA, o direito de controlar 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 1443 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.

5.6 - Dar ciência à SEGURADORA e dela obter concordância de toda e qualquer decisão que implique aumento do prejuízo, em caso de sinistro.

5.7 - Efetuar o(s) pagamento(s) do(s) prêmio(s) à SEGURADORA, mesmo na hipótese de expectativa de sinistro, conforme previsto na Cláusula 11.

6 - LIMITE DE RESPONSABILIDADE

O limite de responsabilidade desta apólice será fixado nas Condições Particulares.

7 - PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO

Fica expressamente estipulado e acordado entre as partes contratantes, que o SEGURADO participará com um percentual em cada prejuízo que será fixado nas Condições Particulares.

8 - TAXAS E PRÊMIOS

8.1 - Os prêmios do presente seguro serão calculados com base nas taxas e formas mencionadas nas Condições Particulares.

8.2 - O prêmio anual é sempre devido a SEGURADORA para toda locação iniciada, embora a mesma possa terminar antes do seu vencimento, por qualquer causa.

9 - AVERBAÇÕES PARA AS APÓLICES COLETIVAS

9.1 - O segurado se obriga a comunicar à SEGURADORA, todos os contratos de locação em vigor na data da contratação do presente seguro, bem como aqueles que vierem a ser firmados durante a sua vigência. A não inclusão de qualquer contrato de locação na referida comunicação acarretará a perda de direito do SEGURO/ESTIPULANTE, salvo se contar com prévia e expressa anuência da SEGURADORA.

9.2 - As comunicações mensais, para fins de averbações na apólice, deverão ser feitas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente. Para este efeito e para o de inclusões na apólice deverão ser informados os seguintes elementos:

- a) identificação sequencial dos contratos de locação;
- b) valor do aluguel mensal;
- c) valor dos encargos legais;
- d) nome e CGC ou CPF do GARANTIDO, e
- e) endereço do imóvel locado

Para efeito de exclusões, deverá ser informado o disposto na linha “a”.

No caso de alteração de importância segurada, deverão ser informados os termos constantes das alíneas “a”, “b” e “c”.

9.3 - A suspensão das comunicações acarretará o cancelamento automático do item averbado.

10 - PAGAMENTO DO PRÊMIO

10.1 – Fica entendido e acordado que qualquer indenização, por força do presente contrato, somente passa a ser devida, depois que o pagamento do prêmio houver sido realizado, o que deve ser feito, no máximo, até a data prevista para este fim, a NOTA DE SEGURO.

10.2– Quando a data limite cair em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento do prêmio poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.

10.3 – Fica, ainda entendido e acordado que se o sinistro ocorrer dentro do prazo de pagamento do prêmio, sem que ele se ache efetuado, o direito à indenização não ficará prejudicado, se o prêmio respectivo for pago, ainda, naquele prazo.

10.4 - Decorrido o prazo referido nos itens anteriores, sem que tenha sido quitada a respectiva NOTA DE SEGURO, o contrato ou aditamento a ela referente, ficará automaticamente e de pleno direito cancelado, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, com o devido acerto de prêmio.

10.5 - A presente cláusula prevalece sobre quaisquer outras condições que dispuserem em contrário.

11 - EXPECTATIVA DE SINISTRO

11.1 - No caso de o GARANTIDO deixar de pagar o aluguel e/ou encargos legais ajustado, no prazo fixado no contrato de locação, o SEGURADO deverá ajuizar a competente medida judicial no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar do vencimento do 1º aluguel e/ou encargos legais não pagos.

11.2 - O SEGURADO obriga-se, sob pena de perder o direito a qualquer indenização, a providenciar e executar, tempestivamente, todas as medidas necessárias a fim de minimizar os prejuízos, dando imediata ciência à SEGURADORA.

11.3 - Embora as negociações e demais atos relativos às ações judiciais 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 as constantes dos limites previstos nas condições da apólice.

11.4 - O SEGURADO deverá manter a SEGURADORA a par do andamento das ações judiciais a seguir suas eventuais instruções.

12 - SINISTRO

Caracteriza-se o sinistro:

- a) pela decretação do despejo;
- b) pelo abandono do imóvel;
- c) pela entrega amigável das chaves.

13 - INDENIZAÇÃO

O valor da indenização será determinado pelo somatório dos aluguéis e/ou encargos legais não pagos, pelo GARANTIDO, acrescido das custas judiciais e honorários advocatícios, deduzindo

quaisquer importâncias efetivamente recebidas, a qualquer título, ressalvado o disposto na Cláusula 7.

14 - PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO

14.1 - Observado o disposto na Cláusula 6, a indenização devida por esta apólice, será paga ao SEGURADO, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da apresentação à SEGURADORA, da seguinte documentação;

a) cópia da sentença de decretação do despejo e comprovação da desocupação efetiva do imóvel;

b) cópia do mandato de emissão na posse do imóvel e do respectivo auto de imissão, ou

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, discriminada em parcelas e a assinatura do GARANTIDO.

14.1.1- Quando a caracterização do sinistro resultar da decretação do despejo, os prejuízos garantidos ao SEGURADO, serão aqueles verificados até o prazo concedido na sentença decretatória, para a desocupação voluntária do imóvel, salvo se esta ocorrer primeiro, quando, então, será com base nela, calculada a indenização a ser paga.

14.1.2- Quando resultar do abandono do imóvel, a indenização será calculada, levando-se em conta a data em que o SEGURADO foi imitado na posse do imóvel

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

14.2 – Quaisquer recuperações sobrevindas ao pagamento da indenização, serão rateadas entre SEGURADO e SEGURADORA, na proporção das frações garantidas e não garantidas dos prejuízos.

15 - ADIANTAMENTOS

15.1 - A SEGURADORA obriga-se, sem prejuízo das demais disposições desta apólice, a adiantar ao SEGURADO o valor de cada aluguel e/ou encargos legais, vencidos e não pagos, deduzida a Participação Obrigatória prevista na Cláusula 7 e observado o Limite fixado pela Cláusula 6 destas Condições, 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 da Ação de Imissão na Posse do Imóvel;

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

c) Apresentação da documentação prevista nas alíneas “a”, “b” e “c” da Cláusula 14 acompanhada do contrato de locação firmado, da ficha cadastral e do comprovante de rendimentos do GARANTIDO.

15.2 – A SEGURADORA, sem prejuízo do disposto nos itens anteriores, suspenderá a concessão de adiantamento ou terá direito de reaver do SEGURADO os adiantamentos feitos, desde que:

a) não sejam atendidas suas instruções, porventura, existentes, para o prosseguimento dos feitos judiciais;

b) fiquem os referidos feitos paralisados por mais de 90 (noventa) dias, em virtude de omissão do SEGURADO na prática de ato que lhe caiba adotar;

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

15.4 – O SEGURADO obriga-se devolver à SEGURADORA, uma vez apurada a indenização, qualquer excesso que lhe tenha sido pago a título de adiantamento.

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

16 – SUB-ROGAÇÃO

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.

17 – ATUALIZAÇÃO

Todos os valores mencionados nestas Condições estão sujeitos a atualização, segundo os seguintes critérios:

17.1 – Os valores vinculados a múltiplos de aluguéis mensais acompanharão a fórmula de atualização utilizada no contrato de locação.

17.2 – Todos os demais valores serão atualizados pela Taxa Referencial Diária (TRD) ou por índice que vier substituí-la.

18 – CANCELAMENTO

O presente contrato de seguro poderá, também, ser cancelado durante a sua vigência, mediante acordo entre a SEGURADORA e o SEGURADO.

COBERTURA ADICIONAL DE DANOS AO IMÓVEL

1 – RISCO COBERTO

1.1 - Independentemente da ocorrência do risco previsto na Cláusula 2 das Condições Gerais, e mediante pagamento de prêmio adicional, considera-se, também como risco coberto, os

danos provocados pelo GARANTIDO ao imóvel, desde que tais danos tenham sido reconhecidos e fixado o seu valor por perito designado pela SEGURADORA ou por sentença transitada em julgado.

1.1.1 – Para efeito desta cobertura, deverá o SEGURADO fornecer ao GARANTIDO, antes deste entrar na posse do imóvel locado, uma vistoria, descrevendo, através de relatório, as condições do imóvel, bem como os danos, porventura, existentes. O original deste relatório, protocolado pelo GARANTIDO, deverá ser encaminhado à SEGURADORA, para fins de perícia.

2 - LIMITE DE RESPONSABILIDADE

O limite de responsabilidade desta apólice, para a cobertura adicional, será fixada nas Condições Particulares.

3 - PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO

Fica entendido e acordado que o SEGURADO participará com um percentual, em cada prejuízo, que será fixado nas Condições Particulares.

4 - FRANQUIA SIMPLES

O SEGURADO suportará, por conta própria, os prejuízos que se verificarem até o limite fixado nas Condições Particulares.

5 - TAXAS E PRÊMIOS

O prêmio adicional será calculado com base nas taxas fixadas nas Condições Particulares.

6 - SINISTRO

O SEGURADO, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, após a retomada do imóvel, constatando danos ao mesmo, causados pelo GARANTIDO, deverá comunicar o fato à SEGURADORA para fins de vistoria e fixação, por perito designado pela mesma, do valor dos respectivos danos.

7 - INDENIZAÇÃO

7.1 - Observado o disposto na Cláusula 2 desta cobertura adicional, a indenização devida por esta apólice, será paga ao SEGURADO, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do aviso do sinistro.

7.2 - Na presente cobertura adicional não se aplica o disposto na Cláusula 15 – ADIANTAMENTOS – das Condições Gerais.

CONDIÇÕES PARTICULARES DO SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA

1 – ÂMBITO DA COBERTURA

O presente seguro abrange as operações de locação de imóveis efetuadas dentro do território brasileiro, respeitadas as Condições da apólice.

2 – LIMITE DE RESPONSABILIDADE

Para cobertura:

Básica e adicionais – (“a” e “c”) 30 vezes o valor do aluguel mensal e encargos legais;
Cobertura adicional de multa e temporada – 3 (três vezes o valor do aluguel mensal, e
Adicional de danos ao imóvel – 6(seis) vezes o valor do aluguel mensal, vigentes à época da caracterização do inadimplemento referido no item 11.1 da Cláusula 11 das Condições Gerais.

3 – PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO

Cobertura básica: 10%

Coberturas adicionais e especiais: 10%

4 – FRANQUIA SIMPLES

O correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel, somente para a cobertura adicional de danos ao imóvel.

5 – TAXAS

APÓLICE COM PAGAMENTO DE PRÊMIO FRACIONADO

Cobertura básica: 3,5% sobre o valor do aluguel mensal e encargos legais.

Coberturas adicionais:

a) de danos ao imóvel: 2% sobre o valor do aluguel mensal;

b) sublocações: 5,85% sobre o valor do aluguel mensal;

c) locações por temporada: 5,85% sobre o valor do aluguel mensal;

d) locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados por poder público: 5,85% sobre o valor do aluguel mensal;

e) multas contratuais: 5,85% sobre o valor do aluguel mensal.

APÓLICE COM PAGAMENTO DE PRÊMIO À VISTA

Cobertura Básica: 34% sobre o valor do aluguel mensal e encargos legais, na data da contratação do seguro;

Cobertura Adicionais:

a) de danos ao imóvel: 20% sobre o valor do aluguel mensal;

b) sublocações: 57% sobre o valor do aluguel mensal;

c) locação por temporada: 57% sobre o valor do aluguel mensal;

d) locação de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados por poder público: 57% sobre o valor do aluguel mensal, e

e) multas contratuais: 57% sobre o valor do aluguel mensal.