SEGURADORA ALM S/A
SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

Condições Contratuais

Índice

PRELIMINAR **3**

TERMOS TÉCNICOS E GLOSSÁRIO **3**

CLÁUSULA 1 – OBJETIVO DO SEGURO E CONTRATAÇÃO **7**

CLÁUSULA 2 – ÂMBITO GEOGRÁFICO **8**

CLÁUSULA 3 – CONCORRÊNCIA DE APÓLICES **8**

CLÁUSULA 4 – COBERTURAS DO SEGURO **8**

CLÁUSULA 5 – ACEITAÇÃO DO SEGURO **11**

CLÁUSULA 6 – VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO DO SEGURO **12**

CLÁUSULA 7 – ENDOSSO **14**

CLÁUSULA 8 – OBRIGAÇÕES **14**

CLÁUSULA 9 – PAGAMENTO DE PRÊMIO **15**

CLÁUSULA 10 – DA EXPECTATIVA DE SINISTRO **17**

CLÁUSULA 11 – DOS SINISTROS **18**

CLÁUSULA 12 – DA LIQUIDAÇÃO DE SINISTROS E PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO **18**

CLÁUSULA 13 – ADIANTAMENTOS **20**

CLÁUSULA 14 – PERDA DE DIREITOS **20**

CLÁUSULA 15 – CANCELAMENTO **21**

CLÁUSULA 16 – RESCISÃO POR FALTA DE PAGAMENTO **22**

CLÁUSULA 17 – DO ESTIPULANTE **23**

CLÁUSULA 18 – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA **24**

CLÁUSULA 19 – SUB-ROGAÇÃO **24**

CLÁUSULA 20 – FORO **25**

CLÁUSULA 21 – PRESCRIÇÃO **25**

CLÁUSULA 22 – ENCARGOS DE TRADUÇÃO **25**

CONDIÇÕES ESPECIAIS – COBERTURAS ADICIONAIS DO SEGURO **26**

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS - IPTU **26**

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS – DESPESAS ORDINÁRIAS CONDOMINIAIS **27**

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS - ÁGUA **28**

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS - LUZ **29**

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS – GÁS CANALIZADO **30**
COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS DA LOCAÇÃO – AR CONDICIONADO **32**
COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS DA LOCAÇÃO – FUNDO DE PROMOÇÃO **33**
COBERTURA ADICIONAL DE DANOS AO IMÓVEL **34**
COBERTURA ADICIONAL DE MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL **36**
COBERTURA ADICIONAL DE PINTURA INTERNA E/OU EXTERNA DO IMÓVEL **37**

PRELIMINAR

A aceitação da proposta de seguro está sujeita à análise do risco. O registro do produto é automático e não representa aprovação ou recomendação por parte da Susep. O segurado poderá consultar a situação cadastral do corretor de seguros e da sociedade seguradora no sítio eletrônico www.susep.gov.br.

Para melhor entendimento do seu Contrato de Seguro, abaixo estão os termos técnicos e glossário utilizados nestas Condições Gerais.

TERMOS TÉCNICOS E GLOSSÁRIO

ACEITAÇÃO: Ato de aprovação, pelo segurador, de proposta efetuada pelo Segurado para cobertura de seguro de determinado(s) risco(s) e que servirá de base para emissão da apólice.

ADICIONAL DE FRACIONAMENTO: Juros cobrados pelo segurador quando o prêmio do seguro é parcelado.

AGRAVAMENTO DO RISCO: Circunstâncias que aumentam a intensidade ou a probabilidade da ocorrência do risco assumido pelo segurador, independentes ou não da vontade do Segurado e que, dessa forma, indicam um aumento de taxa ou alteração das condições normais de seguro.

ANÁLISE DE RISCO: Estudo técnico que visa à determinação de condições e preço de seguro apropriados para a aceitação, por parte da Seguradora, de determinado seguro, com base na mensuração dos riscos envolvidos.

AVISO DE SINISTRO: É a comunicação da ocorrência de um sinistro que o Segurado, ou seu representante legal, informa à Seguradora assim que toma conhecimento dele.

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

BENEFICIÁRIO: É a pessoa física ou jurídica a favor da qual é devida a indenização em caso de sinistro. O beneficiário pode ser certo (determinado) quando constituído nominalmente na apólice; incerto (indeterminado) quando desconhecido na formação do contrato, como é o caso dos beneficiários dos seguros à ordem ou nos seguros de responsabilidade.

BOA FÉ: Intenção pura isenta de dolo ou engano, com que a pessoa realiza o negócio ou executa o ato, certa de que está agindo na conformidade do direito e, consequentemente, protegida pelos preceitos legais. Em seguro, temos a Boa Fé entre as partes como princípio básico, este princípio traduz o interesse social da segurança das relações jurídicas onde as partes devem agir com lealdade e confiança reciprocas, sendo que a inobservância da mesma tornará nulo o contrato de seguro.

CANCELAMENTO: É a dissolução antecipada do contrato de seguro, de comum acordo, ou, em razão do não pagamento do valor da apólice ao Segurado. O cancelamento quando decidido só pelo Segurado ou pelo segurador quando o contrato o permite, chama-se rescisão.

CASO FORTUITO: Expressão utilizada para indicar todo caso, que acontece de forma imprevisível, 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: A cobertura básica deste contrato é o inadimplemento do contrato de locação pelo Garantido/ Garantido, em razão do não pagamento de aluguéis (e encargos, quando esta cobertura for contratada), acrescidos de multa moratória, quando for o caso.

COBERTURAS ADICIONAIS: Outras garantias do seguro, de contratação opcional, mediante inclusão na apólice e pagamento de prêmio adicional prevista nestas Condições Gerais.

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

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) for verificado um evento relacionado à vida ou às faculdades humanas.

CONTRATO DE LOCAÇÃO: É aquele contrato pelo qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante valor estipulado e acordado pelas partes.

CORRETOR DE SEGUROS: Termo que define intermediário, pessoa física ou jurídica, legalmente autorizado a angariar e promover contratos de seguro entre as seguradoras e as pessoas físicas ou jurídicas de Direito Privado mediante a remuneração de uma percentagem do prêmio global, paga pela Seguradora. O exercício da profissão de corretor de seguros depende de prévia habilitação, mediante prova de capacidade técnico-profissional, bem como registro nos órgãos reguladores competentes. 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.

DATA DE INÍCIO DE VIGÊNCIA: Uma vez aceito o Seguro, a vigência terá início a contar das 24 (vinte e quatro) horas dos dias em que for protocolada a proposta de seguro, ou a partir do início do contrato de locação, se este for posterior a data de protocolo na Cia.

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 prejuízo preconcebido, quer físico ou financeiro.

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

ESTIPULANTE: Pessoa física ou jurídica que contrata o seguro por conta de terceiros, podendo, eventualmente, assumir a condição de beneficiário.

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

FRANQUIA: Valor ou percentual definido na apólice referente à responsabilidade (participação) do Segurado nos prejuízos indenizáveis decorrentes de sinistros cobertos.

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

IMISSÃO NA POSSE: Meio judicial ou extrajudicial pelo qual o proprietário Segurado retoma a posse de seu imóvel, eventualmente abandonado pelo Garantido.

INDENIZAÇÃO: É a contraprestação (obrigação) do segurador ao Segurado que, com a efetivação do risco (ocorrência de evento previsto no contrato), venha a sofrer prejuízos de natureza econômica, fazendo jus à indenização pactuada.

LIMITE MÁXIMO DE GARANTIA: é o limite máximo, fixado nos contratos de seguro de seguro, representando o máximo que a seguradora irá suportar num risco.

LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO: Limite fixado na apólice, por cobertura, que representa o valor máximo que a Seguradora irá suportar em um risco determinado.

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 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 da desocupação do imóvel antes de um período mínimo constante em cláusula contratual pactuado entre as partes.

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 DO SEGURADO (POS): É o valor ou percentual definido na apólice referente à responsabilidade do Segurado nos prejuízos indenizáveis decorrentes de sinistros cobertos.

PLURIANUAL: É aquele contratado por período superior a 1 (um) ano.

PRAZO CURTO: É uma informação imprescindível para garantir os direitos do Segurado que deseja cancelar ou tem o seguro cancelado, calculado através de tabela constante nesta Condições Gerais, nela, fica estipulada a correspondência

entre dias com cobertura de seguro e a porcentagem do pagamento efetuado.

PRÊMIO: I - prêmio periódico: o valor a ser pago para a garantia do risco, com qualquer periodicidade compatível com as suas características e com a vigência da cobertura, conforme opção especificada na proposta ou no bilhete; ou **II - prêmio único:** valor a ser pago para a garantia do risco, calculado para a vigência integral da apólice, podendo ser pago à vista ou parcelado.

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

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

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

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, incerto e imprevisível, independente da vontade do Segurado, de natureza súbita, assumido pela Seguradora mediante o pagamento de prêmio.

RISCO EXCLUÍDO: É, geralmente, aquele que se encontra relacionado dentre os riscos não seguráveis pelas condições da apólice, ou seja, aqueles que o segurador não admite cobrir ou que a lei proíbe que possam ser objeto do seguro.

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

SEGURADORA: Empresa autorizada pela Susep a funcionar no Brasil como tal e que, recebendo o prêmio, assume o risco.

SEGURO: Contrato pelo qual uma das partes, se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar, pela ocorrência de determinados eventos ou por eventuais prejuízos, previsto no contrato de locação, quando contratados.

SINISTRO: Inadimplência das obrigações do garantido, cobertas pelo seguro, caracterizado nos termos da Circular SUSEP nº 671, de 01 de Agosto de 2022.

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

SUB-ROGAÇÃO: Transferência de direitos de regresso do Segurado para o Segurador mediante a assinatura de Recibo de Indenização, a fim de que possa agir em ressarcimento contra o terceiro causador do prejuízo por ele indenizado. É o direito que a lei confere ao Segurador, que pagou a indenização ao Segurado, de assumir seus direitos contra os terceiros responsáveis pelos prejuízos.

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

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

CLÁUSULA 1 – OBJETIVO DO SEGURO E CONTRATAÇÃO

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

1.1 OBJETIVO DO SEGURO

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

1.2 FORMA DE CONTRATAÇÃO

A cobertura básica, bem como as adicionais, é contratada a primeiro risco absoluto.

1.3 LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE

O(s) Limite(s) Máximo(s) de Responsabilidade será(ão) expresso(s) na apólice, identificado(s) por cobertura.

1.3.1 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 Cobertura – LMI); e serão definidos mediante acordo entre Segurado e Garantido e em consonância com o contrato de locação.

1.3.2 O Limite Máximo de Responsabilidade para cada cobertura deste seguro corresponderá ao valor determinado na Apólice, o qual poderá ser alterado a qualquer tempo durante a vigência do contrato, mediante solicitação escrita do Segurado, ficando a critério da Seguradora a análise do risco e aceitação do prêmio, quando couber.

1.3.3 O Limite Máximo de Responsabilidade fixado na apólice representa, em relação a cada cobertura contratada, o valor até o qual a Seguradora responderá por sinistro, ou pela totalidade dos sinistros ocorridos durante a vigência deste seguro, sendo que, ao ser atingido tal valor, a referida cobertura ficará automaticamente cancelada, não tendo o Segurado o direito a qualquer restituição de prêmio ou adiantamento/indenização adicional.

1.3.4 É vedada a estipulação do limite máximo de indenização em moeda estrangeira, a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo, ou ainda, da inserção na apólice de cláusula de reajuste automático.

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

1.3.6 Em caso de sinistro, o valor da indenização pago pela Seguradora será automaticamente deduzido do Limite Máximo de Responsabilidade da cobertura afetada.

1.3.7 O Limite Máximo de Responsabilidade não está relacionado à vigência da apólice, ou seja, não se esgota com o término da vigência do seguro. Em caso de sinistro, será considerado o limite da apólice que compreende a data da caracterização do mesmo.

1.3.8 No caso de parcelamento do débito locatício pelo Garantido, cujas parcelas ultrapassem a vigência da apólice sinistrada, deverá estar prevista na minuta de acordo a obrigatoriedade de renovação da apólice, salvo posição contrária do Segurado e manifestada expressamente, sem qual o acordo não poderá ser considerado quitado. Essa condição tem por objetivo a manutenção da garantia locatícia prevista no contrato de locação.

CLÁUSULA 2 – ÂMBITO GEOGRÁFICO

O contrato de seguro de fiança locatícia aplica-se apenas a cobertura de riscos oriundos dos contratos de locação de imóveis em território brasileiro.

CLÁUSULA 3 – CONCORRÊNCIA DE APÓLICES

O Segurado não poderá contratar apólice de seguro fiança locatícia em outra Seguradora cobrindo o mesmo contrato de locação, sob pena de suspensão de seus efeitos, sem qualquer direito à restituição do prêmio ou das parcelas do prêmio que houver pago.

CLÁUSULA 4 – COBERTURAS DO SEGURO

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

Este seguro é composto por cobertura básica, cuja contratação é de caráter obrigatório, e por coberturas adicionais, a serem escolhidas livremente pelo Segurado, sujeitas, no entanto, ao pagamento de prêmio complementar.

4.1 COBERTURA BÁSICA

4.1.1 Inadimplência de Aluguéis ou Inadimplência de Aluguéis e Encargos Legais (quando optar por essa cobertura)

É obrigatória a contratação da cobertura básica, a qual garantirá ao Segurado o ressarcimento pelos prejuízos que venha sofrer em decorrência do inadimplemento do contrato de locação pelo Garantido, em razão do não pagamento dos aluguéis (e encargos legais - quando optar pela contratação desta cobertura), 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, sem prejuízo das hipóteses de Adiantamento de Pagamento prevista na Cláusula 13ª.

4.1.2 Caso ocorram quaisquer alterações nos valores do aluguel (e encargos legais - quando optar pela contratação desta cobertura), estas somente serão indenizadas se comunicadas anteriormente à eventual expectativa de

sinistro e pagas as diferenças de prêmio correspondentes, consoante disposição legal pertinente, com expressa anuência da Seguradora e formalização através de endosso, salvo os reajustes previstos no contrato de locação.

4.1.3 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 (e encargos legais - quando optar pela contratação desta cobertura), 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.

4.1.4 O valor do limite máximo de responsabilidade acompanhará as alterações de valores previamente estabelecidos no contrato de locação, devendo ser paga a respectiva diferença de prêmio após expressa anuência da seguradora e emitido o respectivo endosso.

4.1.5 Exclusivamente para os contratos de locação com Shoppings Centers, em que conste previsão de pagamento de 13º (décimo terceiro) aluguel, será indenizado o mesmo valor do aluguel mensal do período (junto com a cobertura de aluguel) quando o sinistro ocorrer no período indenitário de dezembro.

4.2 Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos

A Seguradora não responderá, sob nenhuma hipótese, pelos prejuízos resultantes de:

a) Aluguéis, encargos legais mensais e demais coberturas adicionais, contratadas pelo Segurado, impugnados pelo Garantido com o devido amparo legal e/ou contratual, bem como que não tenham sido recebidos por impedimento do Segurado e, ainda, que não sejam legal ou contratualmente exigíveis do Garantido;

b) Locações reguladas pelo Código Civil e leis especiais:

I. de vagas autônomas ou de espaços para estacionamento de veículos;
II. de espaços destinados à publicidade;
III. em apart hotéis, hotéis-residenciais ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar, salvo quando não for caracterizado locação temporária;
IV. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas.

c) locações por temporada;

d) arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades;

e) danos morais;

f) aluguéis e encargos posteriores à morte do Garantido sem que haja pessoas definidas em Lei como sucessores da locação;

g) quaisquer alterações no contrato de locação, efetuadas sem expressa anuência da Seguradora em que possam ocasionar o aumento de prejuízo.

h) 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;

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

j) retenção do imóvel pelo Garantido a qualquer título;

k) 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;

l) sublocações de qualquer natureza com consentimento do Segurado, salvo quando previamente aprovada expressamente pela Seguradora, por ocasião da aprovação cadastral;

m) taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, salvo quando incorporada ao valor do aluguel declarado na apólice, devidamente comprovadas por contrato;

n) 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;

o) quaisquer deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, danos causados pela ação paulatina de temperatura, umidade, infiltração e vibração, bem como poluição e contaminação decorrente de qualquer causa, inclusive a áreas internas que estejam expostas a este risco, danos causados por terceiros ou desvalorização por qualquer causa ou natureza;

p) despesas com a recomposição de qualquer trabalho artístico ou com decoração, pinturas ou gravações, sejam em vidros, portas, paredes ou muros;

q) lucros cessantes e outros prejuízos indiretos, ainda que resultante de um dos riscos cobertos quando contratados por pessoa jurídica;

r) indenização a terceiros por perdas ou danos em consequência direta ou indireta de um dos eventos cobertos por este seguro;

s) 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;

t) danos nas redes hidráulicas e elétricas ou telhados cuja construção encontre-se em desconformidade com as especificações e normas técnicas regulamentares da construção civil, estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

u) operações de busca, recuperação e salvamento de objetos, bens ou pessoas após a ocorrência de sinistros, bem como operações de rescaldo.

v) 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.

w) Impossibilidade de pagamento em consequência de:

I. 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;
II. radiações, contaminação por radioatividade de qualquer combustível nuclear; resíduos nucleares ou materiais de armas nucleares, desmoronamento, inundação, tremor de terra e erupção vulcânica;
III. fenômenos ou convulsões da natureza;

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

a) encargos legais;
b) danos ao imóvel provocados pelo Garantido;
c) pintura do imóvel - interna e/ou externa;
d) multa por rescisão contratual;
e) fundo de promoção (cobertura exclusiva para shopping center);
f) ar condicionado (cobertura exclusiva para shopping center).

CLÁUSULA 5 – ACEITAÇÃO DO SEGURO

5.1 A Seguradora e o corretor de seguros, se houver, devem ser definidos mediante acordo entre Segurado e Garantido.

5.2 A aceitação ou alteração do contrato de seguro, está sujeita à análise do risco e deverá ser feita mediante apresentação à Seguradora de proposta assinada pelo proponente, seu representante legal e/ou por corretor de seguros habilitado.

5.3 A Seguradora fornecerá ao proponente o protocolo que identifique o recebimento da proposta por ela recepcionada, informando a data de seu recebimento.

5.4 A Seguradora reserva-se o direito de aceitar ou recusar o seguro, independentemente da ocorrência de sinistro, até 25 (vinte e cinco) dias da data do protocolo da proposta de seguro na Seguradora, seja para seguros novos e renovações, bem como para endossos/alterações que impliquem modificação do risco.

5.5 A solicitação de documentos complementares, para análise e aceitação do risco ou da alteração da proposta, poderá ocorrer mais de uma vez, durante o prazo de 15 (quinze) dias, desde que a Seguradora indique os fundamentos do pedido de novos elementos para avaliação da proposta ou taxa do risco, quando o proponente for pessoa jurídica.

5.6 A solicitação de documentos complementares, para análise e aceitação do risco ou alteração da proposta, poderá ocorrer apenas uma vez, durante o prazo previsto de aceitação, quando o proponente for pessoa física.

5.7 No caso de solicitação de documentos complementares, o prazo de 25 (vinte e cinco) dias ficará suspenso, voltando a correr a partir da data em que se der à entrega da documentação solicitada.

5.8 A ausência de manifestação expressa da Seguradora dentro de 25 (vinte e cinco) dias, contados do protocolo da proposta, implicara na aceitação automática do seguro, salvo se for ilícito o objeto do seguro ou se a Seguradora provar que o proponente agiu com culpa ou dolo.

5.9 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 a data distinta, desde que expressamente acordada entre as partes, quando a proposta de seguro for protocolada em data posterior a data de início da vigência do contrato de locação.

5.10 Havendo adiantamento de valor, para futuro pagamento parcial ou total do prêmio, quando do protocolo da proposta, o inicio de vigência da cobertura deverá coincidir com a data da aceitação da proposta com a data distinta, desde que expressamente acordada entre as partes, quando a proposta de seguro for protocolada em data posterior à data de início de vigência do contrato de locação.

5.11 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 de formalização da recusa até a data da efetiva restituição pela Seguradora, pelo índice definido no contrato de locação.

5.12 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.

5.13 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 pelo novo índice acordado no contrato de locação.

5.14 A emissão da apólice ou do endosso será feita em até 25 (vinte e cinco) dias a partir da data de protocolo da proposta.

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

5.16 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 quando couber e solicitação do protocolo de aditamento ao Contrato de Locação.

5.17 A apólice somente poderá ser alterada com a concordância expressa do Segurado e do Garantido, ressalvadas as situações de atualização de valores e alterações previamente estipuladas no contrato de locação.

CLÁUSULA 6 – VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO DO SEGURO

6.1 Vigência

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

6.1.1 Será considerada como início de vigência do seguro, a data de protocolo da proposta, quando o contrato de locação tiver iniciado anteriormente à data do protocolo da proposta ou com data distinta, desde que expressamente acordada entre as partes.

6.1.2 Será considerada como fim de vigência do seguro, a data de término do contrato de locação.

6.1.3 Como o seguro possui vigência pelo período do contrato de locação, a renovação por parte da Seguradora ao término do contrato pode ser facultativa e condicionada a nova análise cadastral.

6.1.4 Caso o contrato de locação passe a vigorar por prazo indeterminado, fica a critério da Seguradora a aceitação da renovação do seguro, considerando que a partir desta data as vigências serão anuais ou na forma da legislação vigente, desde que não haja aditivos ao contrato com alteração de vigência, mantidas as regras de renovação previstas nestas condições gerais.

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

6.2 Renovação

A renovação do contrato de seguro tem caráter obrigatório, conforme exigência prevista na Lei do Inquilinato (8.245/91). Portanto, o Garantido não poderá recusar-se a renovar o seguro, salvo expressa anuência do Segurado ou representante legal.

6.2.1 Quando estiver no fim de vigência do seguro/contrato de locação, o Segurado ou representante legal deverá solicitar a renovação até o 30º (trigésimo) dia corrido, a contar do final de vigência da apólice a renovar, através do pagamento do respectivo prêmio, sendo que após esse prazo ficará a cargo da Seguradora a aceitação ou não da renovação do seguro, podendo inclusive exigir novos documentos para análise cadastral.

6.2.2 É facultado a Seguradora, após o 30º (trigésimo) dia, solicitar ao Segurado ou representante legal apresentar os dois últimos recibos de aluguéis pagos ou carta de pontualidade para renovação do seguro. A aceitação, assim como o prazo, ficará a critério da Seguradora.

6.2.3 Na hipótese de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, ou por força de ato normativo, a cobertura do seguro somente será mantida após análise do risco, podendo inclusive exigir novos documentos cadastrais e aceitação de nova proposta por parte da Seguradora. Caso a Seguradora aceite a nova proposta, a apólice será renovada pelo prazo estipulado entre Segurado e Garantido, com possibilidade de renovações posteriores, na forma da legislação vigente. As renovações posteriores também dependerão de análise de risco e aceitação de nova proposta por parte da Seguradora.

6.2.4 A renovação do seguro em caso de expectativa de sinistro não é obrigatória, contudo, visando a manutenção da garantia o Segurado, ou seu representante legal terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data do vencimento da apólice, ainda que exista acordo em andamento, para protocolar a proposta de seguro para a emissão de nova apólice.

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

CLÁUSULA 7 – ENDOSSO

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

7.2 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.

7.3 Em hipóteses de alterações que figure em mudanças e/ou aumento no risco anteriormente aceito, a seguradora se reserva no direito de exigir novos documentos e análise cadastral podendo inclusive gerar cobrança de prêmio adicional para a aceitação ou não da devida alteração.

CLÁUSULA 8 – OBRIGAÇÕES

8.1 Do Segurado

O Segurado se obriga a:

I. Elaborar o Contrato de Locação de acordo com o previsto na Lei de Locações Urbanas em vigor, bem como de acordo com eventuais orientações fornecidas pela Seguradora;

II. Enviar à Seguradora, caso a locação esteja em vigor, cópia do contrato de locação com as devidas assinaturas para submeter à aceitação do risco;

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

IV. Submeter à Seguradora para anuência expressa da mesma, toda e qualquer alteração no contrato de locação, durante a vigência da apólice, sob pena de perda do direito à indenização;

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

VI. 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;

VII. 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;

VIII. Dar ciência à Seguradora e dela obter concordância de toda e qualquer decisão que implique aumento do prejuízo, em caso de expectativa de sinistro;

IX. A Seguradora não isentará o Segurado do pagamento de prêmio integral, em caso de expectativa de sinistro, durante a vigência da apólice.

8.2 Do Garantido

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

8.3 Da Seguradora e do corretor de seguros

I. Informar ao Segurado a situação de adimplência do estipulante ou subestipulante, sempre que solicitado;

II. Informar o percentual e o valor da comissão de corretagem aplicada à apólice a qualquer tempo que seja solicitado pelo Segurado e/ou Garantido;

III. Atender às cláusulas do contrato de locação e sua legislação específica, principalmente no que diz respeito às obrigações do locatário que devem ser garantidas.

CLÁUSULA 9 – PAGAMENTO DE PRÊMIO

O prêmio é a contrapartida paga à Seguradora para que esta assuma os riscos de inadimplência do Garantido, o qual será calculado com base nas taxas aplicadas pela Seguradora e não será retornado ao Garantido ao final da vigência da apólice.

9.1 Cumpre ao Garantido o pagamento do respectivo prêmio do seguro.

9.2 A Seguradora deverá comunicar ao Segurado a falta de pagamento de qualquer parcela do prêmio.

9.3 Quando o pagamento do prêmio não for efetuado no prazo estipulado, a sociedade seguradora poderá cancelar o seguro ou, alternativamente, de forma isolada ou combinada:

I - garantir a cobertura dos sinistros ocorridos durante o período de inadimplência, podendo haver a cobrança do prêmio devido ou, quando for o caso, seu abatimento do valor da indenização; ou

II - suspender a cobertura durante o período de inadimplência, sendo vedada a cobrança dos prêmios referentes a este período.

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

9.5 Quando a data limite para o pagamento do prêmio à vista ou de qualquer uma de suas parcelas coincidirem com dia em que não haja expediente bancário, a Seguradora encaminhará o documento de cobrança diretamente ao Segurado ou seu representante legal, ou ainda, por expressa solicitação de qualquer um destes, ao corretor de seguros, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) úteis em relação à data do respectivo vencimento.

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

9.7 Na ausência de pagamento do prêmio pelo Garantido dentro dos prazos previstos, nos seguros pagos com forma

de pagamento fatura mensal, através de imobiliária ou administradora de imóveis cadastrada como estipulante, o pagamento da fatura deverá ser efetuado pelo estipulante nos vencimentos.

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

9.9 A falta de pagamento da primeira parcela ou do prêmio à vista implicará no cancelamento da apólice, desde o início da vigência.

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

9.11 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 a ser aplicada sobre a vigência original para obtenção de prazo em dias	% do Prêmio	Relação a ser aplicada sobre a vigência original para obtenção de prazo em dias	% 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	365/365	100

Obs.: Para prazos não previstos na tabela acima expressa, deverá ser utilizado percentual correspondente ao prazo imediatamente superior.

9.12 Cumpre à Seguradora informar ao Segurado ou ao seu representante legal, por meio de comunicação escrita, o novo prazo de vigência ajustado.

9.13 O prazo original de vigência da apólice ficará automaticamente restabelecido caso seja regularizado, pelo Garantido ou pelo Segurado, o pagamento acrescido dos juros de mora previsto, no período de vigência ajustado conforme cláusula 9.11.

9.14 Ultrapassado o novo prazo de vigência ajustado previsto na cláusula 9.11, a Seguradora poderá autorizar reativação da cobertura, mediante a realização de nova análise do risco e pagamento dos encargos previstos na

cláusula 9.13.

9.15 Ao término do prazo de vigência estabelecido acima, sem que haja o restabelecimento ou reativação da cobertura conforme previsto nas cláusulas 9.13 e 9.14, a apólice será cancelada independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

9.16 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.

9.17 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 a indenização não ficará prejudicado. Quando o pagamento da indenização acarretar o cancelamento do contrato de seguro, as parcelas vincendas do prêmio deverão ser deduzidas do valor da indenização, excluído o adicional de fracionamento.

9.18 No caso de recebimento indevido de prêmio pela Seguradora, o índice pactuado para atualização da devolução dos valores será o mesmo utilizado no contrato de locação. A atualização monetária será calculada desde a data do respectivo recebimento do prêmio indevido.

CLÁUSULA 10 – DA EXPECTATIVA DE SINISTRO

Trata-se expectativa de sinistro o período compreendido entre o 1º (primeiro) aluguel ou encargos não pagos até a decretação de despejo através de sentença judicial, abandono do imóvel ou entrega amigável das chaves.

10.1 Iniciada a expectativa de sinistro, a Seguradora poderá prever o pagamento de adiantamentos ao Segurado, correspondentes aos valores inadimplidos, até que o sinistro seja caracterizado.

10.2 O Segurado deverá comunicar, imediatamente, a inadimplência à Seguradora, após o vencimento do 2º (segundo) aluguel e/ou encargos não pagos pelo Garantido conforme fixado no contrato de locação.

10.3 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.

10.4 O Segurado deverá manter a Seguradora ciente da propositura e do andamento das ações judiciais e seguir suas eventuais instruções, sob pena de perda de direito ao recebimento de qualquer indenização.

10.5 Em negociações e demais atos relativos às ações judiciais ou procedimento extrajudiciais com o Garantido que sejam feitos pelo Segurado, a Seguradora poderá assistir tais negociações, quando julgar conveniente.

10.6 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.

10.7 Para as 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.

CLÁUSULA 11 – DOS SINISTROS

11.1 A caracterização do sinistro se dá:

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

11.2 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.

11.3 A caracterização ou comunicação do sinistro ocorridas fora do prazo de vigência da apólice não são fatos que justifiquem a negativa do sinistro, desde que analisados pela Seguradora os motivos da perda do prazo e/ou situações em que ocorreram.

CLÁUSULA 12 – DA LIQUIDAÇÃO DE SINISTROS E PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO

12.1 A Seguradora efetuará a liquidação do sinistro no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do cumprimento, por parte do Segurado, da entrega de todos os documentos listados abaixo.

12.2 Também correrão obrigatoriamente por conta da sociedade seguradora, até os limites máximos de indenização estabelecidos:

I - as despesas de salvamento comprovadamente efetuadas pelo segurado durante e/ou após a ocorrência de um sinistro; e

II - os valores referentes aos danos patrimoniais comprovadamente causados pelo segurado e/ou por terceiros na tentativa de evitar o sinistro, minorar o dano ou salvar a coisa.

12.3 Documentos necessários em caso de sinistro:

a) Contrato de locação devidamente formalizado;

b) Petição inicial, cópia da sentença de decretação do despejo e comprovação da desocupação efetiva do imóvel ou;

c) Cópia do mandado de imissão na posse do imóvel e do respectivo auto de imissão;

d) 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, discriminado em parcelas, devidamente assinado pelo Garantido;

e) Carta de comunicação endereçada ao Departamento de Sinistros – Setor Fiança Locatícia, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido;

f) Recibos/ boletos dos aluguéis vencidos e não pagos (original);

g) Recibo da multa rescisória;

h) Para coberturas para encargos legais, apresentar carnê do IPTU, contas de consumo e boletos de despesas ordinárias condominiais, vencidos e não pagos;

i) Quando contratada a cobertura de danos ao imóvel, apresentar orçamentos e laudos de vistoria inicial e final, assinados pelo Segurado e ou representante legal e Garantido;

j) Quando contratada a cobertura adicional de Pintura Interna e/ou Externa, apresentar orçamentos e laudo de vistoria final assinado pelo Segurado e ou representante legal e Garantido;

k) Relatório mensal do andamento da ação.

12.4 A Seguradora poderá solicitar outros documentos no caso de dúvida fundada e justificável. Neste caso, a contagem do prazo previsto no item 12.1 será suspenso e reiniciado a partir do dia útil subsequente aquele em que forem completamente atendidas as exigências.

12.5 O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos aluguéis não pagos pelos Garantidos acrescido das custas judiciais e honorários advocatícios, e multas moratórias quando cabíveis, deduzidas quaisquer importâncias efetivamente recebidas a qualquer título, inclusive eventuais adiantamentos, observando-se o limite máximo de responsabilidade previsto nesta Condições Gerais.

12.6 Havendo cobertura securitária e expirado o prazo de 30 (trinta) dias, desde que o Segurado tenha entregue todos os documentos solicitados pela Seguradora e necessário à liquidação do sinistro, o valor da indenização será atualizado pelo IPCA/IBGE deste a data da ocorrência do evento, e juros de mora (que não podem ser superiores a 1% ao mês, por expressa vedação legal).

12.7 O não pagamento da indenização no prazo previsto implicará na cobrança de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, a partir do 31º (trigésimo primeiro dia), sem prejuízo da sua atualização.

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

12.9 Não haverá reintegração de limites máximos de indenização e de garantia, quando da ocorrência de sinistros.

12.10 Quando a caracterização do sinistro resultar da decretação do despejo, os prejuízos indenizados ao Segurado serão aqueles verificados até o prazo concedido na sentença decretatória para a desocupação involuntária/voluntária do imóvel, ou a data da desocupação voluntária do imóvel, se esta ocorrer primeiro.

12.11 A responsabilidade da Seguradora refere-se a prejuízos ocorridos no período anterior a desocupação do imóvel, todavia, em caso de apelação da decisão que decretou o despejo, o Segurado se obriga a tomar as providências necessárias e tempestivas, inclusive execução provisória de despejo, caso contrário, a data final considerada será o 15 (décimo quinto) dia após a notificação da decisão que decretou o despejo.

12.12 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.

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

12.14 Quando a entrega das chaves for realizada judicialmente, a indenização será calculada levando-se em conta a data da ciência do Segurado.

12.15 Os honorários advocatícios e custas judiciais abrangem exclusivamente a verba de condenação (sucumbência) e ficará limitada 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).

CLÁUSULA 13 – ADIANTAMENTOS

A Seguradora obriga-se, sem prejuízo das demais disposições destas Condições Gerais, a adiantar ao Segurado o valor de cada aluguel e encargo vencido e não pago, observando o limite máximo de responsabilidade, fixados 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.

13.1 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.

13.2 A concessão de adiantamento não significa nem poderá ser invocada como reconhecimento formal ou implícito da existência de cobertura.

13.3 O Segurado obriga-se a devolver à Seguradora qualquer adiantamento feito se, posteriormente for verificada a falta de cobertura para o sinistro.

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

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

CLÁUSULA 14 – PERDA DE DIREITOS

Se o segurado, por si ou por seu representante, fizer declarações inexatas ou omitir circunstâncias que possam influir na aceitação da proposta ou no valor do prêmio, perderá o direito à indenização, além de estar o segurado obrigado ao pagamento do prêmio vencido.

14.1 Inexatidão ou a omissão nas declarações. Se a inexatidão ou a omissão nas declarações não resultar de má- fé do Segurado, a Seguradora poderá, na hipótese de não ocorrência do sinistro:

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

14.2 Na hipótese de ocorrência do 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.

14.3 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.

14.4 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) 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.

14.5 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 à indenização, se ficar comprovado que silenciou de má-fé.

14.6 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.

14.7 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.

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

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

14.10 O Segurado perderá o direito a indenização se agravar intencionalmente o risco.

CLÁUSULA 15 – CANCELAMENTO

15.1 Este seguro poderá ser cancelado mediante acordo entre as partes integralmente e a qualquer tempo, ficando a Seguradora isenta de qualquer responsabilidade nos seguintes casos:

a) por iniciativa do Segurado, mediante proposta de seguro, em caso de rescisão do contrato de locação, com apresentação do termo de entrega das chaves, acrescido da declaração de inexistência de débitos e/ou danos ao imóvel, situação em que a Seguradora reterá, o prêmio proporcional ao tempo decorrido, excluído o IOF - Imposto de Operações Financeiras, iniciando-se o cancelamento na data existente no termo de entrega das chaves;

b) por iniciativa do Segurado, mediante proposta de seguro, em razão de qualquer outra circunstância e que não acarrete a rescisão do contrato de locação, a devolução do prêmio seguirá a Tabela de Prazo Curto prevista na CLÁUSULA 9 - PAGAMENTO DE PRÊMIO, excluído o IOF – Imposto de Operações Financeiras;

c) por iniciativa da Seguradora, situação em que esta reterá, além do IOF - Imposto de Operações Financeiras, o prêmio, proporcional ao tempo decorrido.

15.2 Se ocorrer o término antecipado do contrato de locação, a apólice será cancelada, a partir dessa 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 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.
III. Tanto o Segurado quanto o Garantido poderão comunicar à Seguradora o término antecipado do contrato de locação, desde que apresente documento comprobatório.

Os valores devidos a título de devolução do prêmio sujeitam-se a atualização monetária pelo mesmo índice definido no contrato de locação a partir da data de recebimento da solicitação de cancelamento ou da data do efetivo cancelamento, se o mesmo ocorrer por iniciativa da Seguradora.

15.3 Caso não ocorra a devolução do prêmio no prazo máximo de 10 dias corridos, a contar do pedido de cancelamento, implicará na aplicação de juros de mora de 12% ao ano, a partir do 11º dia, sem prejuízo da sua atualização.

15.4 No caso de extinção do índice pactuado, haverá substituição automática para aplicação do novo índice acordado no contrato de locação.

15.5 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 influído 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 Direito”, hipótese em que não haverá qualquer restituição de prêmio eventualmente pago.

CLÁUSULA 16 – RESCISÃO POR FALTA DE PAGAMENTO

O contrato de seguro estará ainda rescindido de pleno direito nos termos e condições expostas na **CLÁUSULA 9 -**

PAGAMENTO DE PRÊMIO referente à inadimplência do prêmio devido.

CLÁUSULA 17 – DO ESTIPULANTE

17.1 O Estipulante se obriga a:

I. Fornecer à Seguradora todas as informações necessárias para análise e aceitação do risco, previamente estabelecidas por aquela, incluindo dados cadastrais;

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

III. Fornecer ao Segurado, sempre que solicitado, qualquer informação relativa ao contrato de seguro;

IV. Discriminar o valor do prêmio do seguro no instrumento de cobrança, quando este for de sua responsabilidade;

V. Repassar os prêmios à Seguradora, nos prazos estabelecidos contratualmente, quando estes forem de sua responsabilidade;

VI. Repassar aos Segurados todas as comunicações ou avisos inerentes à apólice, quando for diretamente responsável pela sua administração;

VII. Discriminar a razão social e, se for o caso, o nome fantasia da Seguradora responsável pelo risco, nos documentos e comunicações referentes ao seguro, emitidos para o Segurado;

VIII. Comunicar, de imediato, à Seguradora, a ocorrência de qualquer sinistro, ou expectativa de sinistro, referente ao Segurado que representa, assim que deles tiver conhecimento, quando for de sua responsabilidade esta comunicação;

IX. Dar ciência aos Segurados dos procedimentos e prazos estipulados para a liquidação de sinistros;

X. Comunicar, de imediato, à SUSEP, quaisquer procedimentos que considerar irregular quanto ao seguro contratado;

XI. Fornecer à SUSEP quaisquer informações solicitadas, dentro do prazo por ela estabelecido;

XII. Informar a razão social e, se for o caso, o nome fantasia da Seguradora, bem como o percentual de participação no risco, na hipótese de cosseguro, em qualquer material de promoção ou propaganda do seguro, em caráter tipográfico maior ou igual ao do estipulante;

17.2 Nos seguros contributários, onde o prêmio é pago pelo Garantido, caso o Estipulante deixar de repassá-lo à Seguradora no prazo previsto, a cobertura do seguro ficará prejudicada, podendo acarretar a suspensão ou o cancelamento da apólice.

17.3 Fica vedado expressamente ao Estipulante no Seguro Contributário:

a) cobrar dos Segurados e/ou Garantidos qualquer valor relativo ao seguro, além dos especificados pela Seguradora.
b) rescindir o contrato ou quaisquer alterações na apólice sem anuência prévia e expressa de um número de Segurados que represente, no mínimo, três quartos do grupo Segurado;

c) efetuar propaganda e promoção do seguro sem prévia anuência da Seguradora, e sem respeitar a fidedignidade das informações quanto ao seguro que será contratado; e

d) vincular a contratação de seguros a qualquer de seus produtos, ressalvada a hipótese em que tal contratação sirva de garantia direta a estes produtos.

17.4 Na hipótese de pagamento de qualquer remuneração para o Estipulante, constará no Certificado individual o percentual e valor negociado na operação.

17.5 A sociedade Seguradora é obrigada a informar ao Segurado a situação de adimplência do estipulante ou subestipulante, sempre que solicitado.

17.6 Qualquer modificação ocorrida na apólice vigente que implique em ônus ou dever para os segurados dependerá da anuência prévia e expressa de Segurados que representem, no mínimo, três quartos do grupo segurado.

CLÁUSULA 18 – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

18.1 Os demais valores, incluindo a indenização das obrigações pecuniárias da Seguradora sujeitam-se à 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.

18.2 Nos casos de cancelamento da apólice ou de recebimento de prêmio indevido 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.

18.3 Os limites máximos de responsabilidade, prêmio e outros valores descritos neste contrato, estão expressos em REAIS e não serão atualizados ou corrigidos monetariamente por qualquer índice do mercado, salvo se novas regras forem decretadas pelo Governo Federal.

18.4 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.

CLÁUSULA 19 – SUB-ROGAÇÃO

Paga a indenização, o segurador sub-roga-se, nos limites do valor respectivo, nos direitos e ações que competirem ao Segurado contra o autor do dano.

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

19.2 É ineficaz qualquer ato do segurado que diminua ou extingua, em prejuízo do segurador, os direitos a que se refere este artigo.

CLÁUSULA 20 – FORO

As questões judiciais entre o Segurado e a Seguradora serão processadas no foro do domicílio do Segurado.

Quando o domicílio do Segurado ou do Garantido for no exterior, o foro competente será o do local do imóvel, objeto da locação.

Fica estabelecido o Foro do endereço do imóvel, objeto da locação, para dirimir qualquer questão relativa aos direitos de sub-rogação oriundos deste contrato.

CLÁUSULA 21 – PRESCRIÇÃO

Os prazos prescricionais são aqueles determinados em lei.

CLÁUSULA 22 – ENCARGOS DE TRADUÇÃO

Eventuais encargos de tradução referentes ao reembolso de despesas efetuadas no exterior ficarão totalmente a cargo da sociedade Seguradora.

CONDIÇÕES ESPECIAIS – COBERTURAS ADICIONAIS DO SEGURO

O Segurado poderá contratar, isoladamente, mediante pagamento de prêmio adicional, as seguintes coberturas:

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS - IPTU

Garante ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido dos encargos legais aqui definido como IPTU (Imposto de Propriedade Territorial Urbana).

1 – 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) Juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade;

d) 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.

2 – Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor para cada uma destas coberturas.

3 – Sinistro

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.

4 – Liquidação do Sinistro

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 Fiança Locatícia - Sinistro, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido-carnês do IPTU;

5 – Adiantamentos

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

a) Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na data de vencimento do aluguel;

b) Os encargos de IPTU serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos dos respectivos Limite Máximo de Responsabilidade.

6 – Valor da Indenização

O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos encargos legais de IPTU 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.

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS – DESPESAS ORDINÁRIAS CONDOMINIAIS

Garante ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido dos encargos legais aqui definido como Despesas Condominiais.

1 – 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 própria a sua cobrança, reduzam ou excluam as garantias, mesmo em caso de desapropriação;**

c) **As despesas extraordinárias de condomínio, como tais definidas em lei, nas locações convencionais, ou seja, residenciais e não residenciais, que não estejam compreendidas em relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, galerias comerciais e street malls;**

d) **Juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade;**

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

2 – Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor para cada uma destas coberturas.

3 – Sinistro

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.

4 – Liquidação do Sinistro

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 Fiança Locatícia - Sinistro, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido, recibos ou boletos condominiais, onde sejam discriminadas as despesas.

5 – Adiantamentos

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

a) Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na data de vencimento do aluguel;

b) Os encargos legais de despesas ordinárias condominiais serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos dos respectivos Limite Máximo de Responsabilidade.

6 – Valor da Indenização

O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos encargos legais de despesas ordinárias condominiais 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.

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS - ÁGUA

Garante ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido dos encargos legais aqui definido como Água.

1 – 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) **Juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade;**

d) **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.**

2 – Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor para cada uma destas coberturas.

3 – Sinistro

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.

4 – Liquidação do Sinistro

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 Fiança Locatícia - Sinistro, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido - contas de água.

5 – Adiantamentos

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

a) Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na data de vencimento do aluguel;

b) Os encargos legais de água serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos dos respectivos Limite Máximo de Responsabilidade.

6 – Valor da Indenização

O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos encargos legais de água 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.

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS - LUZ

Garante ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido dos encargos legais aqui definido como Luz.

1 – 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) Juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade;

d) 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.

2 – Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor para cada uma destas coberturas.

3 – Sinistro

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.

4 – Liquidação do Sinistro

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 Fiança Locatícia - Sinistro, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido - contas de luz.

5 – Adiantamentos

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

a) Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na data de vencimento do aluguel;

b) Os encargos legais de luz serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos dos respectivos Limite Máximo de Responsabilidade.

6 – Valor da Indenização

O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos encargos legais de Luz 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.

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS LEGAIS – GÁS CANALIZADO

Garante ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido dos encargos legais aqui definido como Gás canalizado.

1 – 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) **Juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade;**

d) **Multa moratória ocasionada pelo Segurado, bem como o retardamento na entrega de documentos que possa influenciar na aplicação de multa, agravando o montante a ser indenizado.**

2 – Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor para cada uma destas coberturas.

3 – Sinistro

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.

4 – Liquidação do Sinistro

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 Fiança Locatícia - Sinistro, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido - contas de gás canalizado.

5 – Adiantamentos

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

a) Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na data de vencimento do aluguel;

b) Os encargos legais gás canalizado serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos dos respectivos Limite Máximo de Responsabilidade.

6 – Valor da Indenização

O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos encargos legais de Gás Canalizado 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.

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS DA LOCAÇÃO – AR CONDICIONADO

Garante ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido dos encargos da locação aqui definido como – Ar Condicionado.

1 – 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) Juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade;

d) Multa moratória ocasionada pelo Segurado, bem como o retardamento na entrega de documentos que possa influenciar na aplicação de multa, agravando o montante a ser indenizado.

2 – Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor fixado para esta cobertura.

A indenização será deduzida do respectivo Limite Máximo de Indenização e levará em consideração os valores efetivamente devidos pelo Garantido.

3 – Sinistro

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.

4 – Liquidação do Sinistro

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 Fiança Locatícia - Sinistro, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido - contas de luz de consumo exclusivo de ar condicionado.

5 – Adiantamentos

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;

b) Os encargos serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos do limite máximo de responsabilidade.

6 – Valor da Indenização

O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos encargos legais não pagos pelo Garantido e cobertos pela apólice de seguro, deduzidas quaisquer importâncias efetivamente recebidas a qualquer título, inclusive eventuais adiantamentos, observando-se o limite máximo de responsabilidade previsto nestas Condições Gerais.

COBERTURA ADICIONAL DE ENCARGOS DA LOCAÇÃO – FUNDO DE PROMOÇÃO

Garante ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido dos encargos da locação aqui definido como Fundo de Promoção.

1 – 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) **Juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade;**

d) **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.**

2 – Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor para cada uma destas coberturas.

A indenização será deduzida do respectivo Limite Máximo de Indenização e levará em consideração os valores efetivamente devidos pelo Garantido.

3 – Sinistro

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.

4 – Liquidação do Sinistro

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 Fiança Locatícia - Sinistro, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido - recibo de fundo de promoção;

b) Contrato de Locação devidamente formalizado.

5 – Adiantamento

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;

b) os encargos serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos do limite máximo de responsabilidade.

6 – Valor da Indenização

O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos encargos legais não pagos pelo Garantido e cobertos pela apólice de seguro, deduzidas quaisquer importâncias efetivamente recebidas a qualquer título, inclusive eventuais adiantamentos, observando-se o limite máximo de responsabilidade previsto nestas Condições Gerais.

COBERTURA ADICIONAL DE DANOS AO IMÓVEL

Garante ao Segurado o ressarcimento pelos danos provocados pelo Garantido ao imóvel, 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 Garantido a posse do imóvel locado, preencher laudo de vistoria inicial, descrevendo suas condições, bem como os danos porventura existentes. O original deste Relatório, devidamente assinado pelo Garantido e pelo Segurado, deverá ser encaminhado à Seguradora em caso de eventual sinistro, sob pena de perder o direito a qualquer indenização face à indisponibilidade deste.

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 – Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor fixado para esta cobertura.

3 – 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 a adequação da atividade desenvolvida naquele, ainda que não previstas no contrato de locação, salvo aquelas que comprometam à sua estrutura;**

c) **danos ocorridos a tubulações hidráulicas e fiações por uso ou desgaste;**

d) **danos causados pela ação paulatina de temperatura, umidade, infiltração e vibração, bem como poluição e contaminação decorrente de qualquer causa;**

e) **danos decorrentes de fatos da natureza ou de caso fortuito ou força maior;**

f) **danos decorrentes da ação de insetos e animais daninhos;**

g) **danos à pintura do imóvel e/ou a papéis de parede, qualquer que seja a causa;**

h) **desmoronamento total ou parcial do imóvel, decorrente de qualquer causa, exceto se provocado pelo garantido;**

i) **desvalorização do imóvel por qualquer causa ou natureza;**

j) **danos decorrentes de incêndio e/ou explosão de qualquer causa ou natureza, exceto se provocado pelo garantido;**

k) **danos físicos ou materiais constatados, referente ao estado de uso e conservação do imóvel antes da posse pelo Garantido;**

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) **desaparecimento, furto e/ou apropriação indébita decorrente de qualquer causa, especialmente aos bens acessórios anexos à estrutura do imóvel.**

4 – Participação Obrigatória do Segurado

Fica acordado que o Segurado participará dos prejuízos advindos desta cobertura com percentual ou valor conforme definidos na apólice.

5 – Sinistro

Na ocorrência de danos causados pelo Garantido, logo após a retomada do imóvel, para fins de indenização, deverá o Segurado, comunicar o fato a Seguradora e encaminhar, no mínimo 02 (dois) orçamentos, de profissionais distintos, detalhados com preços especificados, bem como os laudos originais de vistoria inicial e final com a identificação de todos os danos constatados, devidamente assinados por Segurado e ou representante legal e Garantido.

6 – Inspeção

a) 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.

b) A Seguradora terá a faculdade de providenciar a execução dos reparos indenizáveis por empresas por ela contratada.

7 – Perito Independente

a) 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.

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

c) O perito independente deverá apresentar laudo conclusivo no prazo máximo de 10 (dez) dias.

8 – Limpeza do Imóvel

Para locações com finalidade residencial, estarão garantidas as despesas necessárias à limpeza do imóvel, bem como eventuais outros gastos extraordinários que tenham por finalidade a reparação dos danos causados pelo Garantido, até o limite complementar de 10% do Limite Máximo de Responsabilidade desta cobertura, respeitado o máximo de R$ 300,00.

9 – 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 avençado no item 4., da indenização, será deduzida POS (Participação Obrigatória do Segurado).

COBERTURA ADICIONAL DE MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL

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.

1 – Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada ao valor fixado para esta cobertura.

O Limite Máximo de Responsabilidade para cada cobertura, deste seguro corresponderá ao valor determinado na Apólice, o qual poderá ser alterado a qualquer tempo durante a vigência do contrato, mediante solicitação escrita do Segurado, ficando a critério da Seguradora a aceitação e alteração de prêmio, quando couber.

2 – Indenização

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

COBERTURA ADICIONAL DE PINTURA INTERNA E/OU EXTERNA DO IMÓVEL

Esta cobertura adicional garantirá ao Segurado o ressarcimento pelos danos causados pelo Garantido à pintura interna e/ou 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, onde o Locatário ocupa a totalidade do imóvel alugado.

1 – Cobertura

A pintura interna é válida para qualquer locação onde o Garantido ocupa a totalidade do imóvel alugado, desde que esteja em desacordo com o laudo de vistoria inicial.

2 – Limite Máximo de Responsabilidade

O Limite Máximo de Responsabilidade para a cobertura deste seguro corresponderá ao valor determinado na apólice, o qual poderá ser alterado a qualquer tempo durante a vigência do contrato mediante solicitação escrita do Segurado, ficando a critério da Seguradora a aceitação e alteração de prêmio, quando couber.

3 – Obrigações do Segurado

Para aceitação destas coberturas o imóvel objeto da locação deverá ser entregue ao Garantido com pintura nova, devendo constar no contrato de locação e laudo de vistoria inicial a previsão expressa de restituição do imóvel também com pintura nova. Pintura em bom estado, pintado para a locação, seminova etc., serão consideradas como pintura usada.

4 – Sinistro

Para fins de indenização, logo após a retomada do imóvel deverá o Segurado/Estipulante comunicar o fato à Seguradora e encaminhar no mínimo 02 (dois) orçamentos de profissionais distintos, com preços especificados para a realização da pintura juntamente com os laudos originais de vistorias inicial e final. A vistoria final deverá mencionar o dano constatado, devidamente assinado por Segurado/Estipulante e Garantido.

Ficará 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 de direito de reembolso.