

CONDIÇÕES GERAIS DA APÓLICE DE SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA TOKIO MARINE LOCAÇÃO

Cláusula 1ª - PARTES CONTRATANTES

1.1. SEGURADO: locador do imóvel, conforme definido no contrato de locação compreendido por este seguro.

1.2. GARANTIDO: locatário do imóvel, conforme definido no contrato de locação compreendido por este seguro.

1.3. SEGURADORA: sociedade, devidamente autorizada pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, a operar no ramo de seguro de Fiança Locatícia.

Cláusula 2ª - OBJETIVO DO SEGURO

2.1. A Seguradora, subordinada aos termos destas condições gerais, das cláusulas particulares e disposições expressas na apólice, assume o compromisso de indenizar o segurado, dos prejuízos devidamente comprovados, consequentes de eventos ocorridos durante a vigência deste seguro e abrangidos pelas coberturas contratadas.

2.2. Não são consideradas contratadas, e, portanto, não entendidas como parte integrante deste seguro, as coberturas que não estiverem devidamente mencionadas e identificadas na proposta e expressas na apólice.

2.3. As disposições deste seguro aplicam-se exclusivamente as reclamações de indenização apresentadas no Território Brasileiro, relativas a sinistros ocorridos no Brasil, restringindo-se, no entanto, ao contrato de locação do imóvel urbano expresso na apólice, firmado, por escrito, entre segurado e garantido.

2.4. Para fins deste seguro, o sinistro se caracteriza pela decretação de despejo, abandono do imóvel, ou entrega amigável das chaves, obedecendo, ainda, às seguintes disposições, quando resultar de:

- a) decretação de despejo: os prejuízos abrangidos por este seguro serão aqueles verificados até o prazo concedido na sentença para desocupação voluntária do imóvel, ou até a data de desocupação voluntária do imóvel, caso esta ocorra primeiro;
- b) abandono do imóvel: a indenização será calculada levando-se em conta a data em que o segurado tomar posse do imóvel, ou a data em que este tomou conhecimento da desocupação do imóvel, caso esta ocorra primeiro;
- c) entrega amigável das chaves: a indenização será calculada levando-se em conta a data do recibo de entrega das chaves.

Cláusula 3ª - LOCAÇÕES NÃO COMPREENDIDAS POR ESTE SEGURO

3.1. Este seguro será considerado ineficaz, exonerando a Seguradora de qualquer responsabilidade dele resultante, caso venha a ser contratado para garantir operações de arrendamento mercantil, em qualquer das suas modalidades, como também os seguintes tipos e finalidades de locações:

- a) de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

- b) de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
- c) de espaços destinados à publicidade;
- d) em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
- e) formuladas verbalmente.

3.2. Fica também ajustado que, salvo no caso da Seguradora ser previamente consultada e concordar de forma expressa com a aceitação do risco, este seguro não poderá ser contratado para:

- a) locações decorrentes da relação de emprego;
- b) locações efetuadas a sócios, dirigentes, administradores legais do segurado, ou ainda, a pessoas com grau de parentesco afim, consanguíneo ou civil, com esses, até o terceiro grau;
- c) sublocações.

Cláusula 4ª - LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO POR COBERTURA CONTRATADA

4.1. A importância fixada na apólice sob o título de limite máximo de indenização representa, em relação a cada cobertura contratada, o valor até o qual a Seguradora responderá por sinistro, ou pela totalidade de sinistros ocorridos durante a vigência deste seguro, sendo que, ao ser atingido tal valor, a referida cobertura ficará automaticamente cancelada, não tendo o segurado direito a qualquer restituição de prêmio.

4.2. Os limites máximos de indenização das coberturas contratadas deverão acompanhar todas as alterações estabelecidas no contrato de locação, inclusive aquelas que venham a ser inseridas por meio de aditivo. As modificações nos valores do contrato de locação só serão abrangidas por este seguro, se solicitadas por escrito, e aceitas pela Seguradora, mediante a emissão do endosso e cobrança do prêmio correspondente, quando cabível.

4.3. Na hipótese de aceitação, pela Seguradora, de alteração dos limites máximos de indenização das coberturas contratadas na apólice, durante a sua vigência, os novos limites serão aplicados apenas para os sinistros que venham a ocorrer a partir das 24h00 da data designada no endosso como início de vigência, prevalecendo os limites anteriores para reclamações de indenização relativas a sinistros ocorridos anteriormente àquela data.

4.4. Na hipótese de o segurado contratar novas coberturas após o início de vigência da apólice, NÃO ESTARÃO AMPARADAS as reclamações de indenizações, pertinentes a tais coberturas, relativas a eventos ocorridos anteriormente à contratação das mesmas.

4.5. 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.

Cláusula 5ª - LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDADE DA APÓLICE

5.1. A soma das indenizações individuais, vinculadas a sinistros abrangidos por mais de uma cobertura contratada, não poderá exceder, em hipótese alguma, o limite máximo de responsabilidade expresso na apólice.

5.2. O limite máximo de responsabilidade não elimina nem substitui o limite máximo de indenização,

continuando este a ser, sem prejuízo a outras disposições deste seguro, o valor até o qual a Seguradora responderá por sinistro, ou pela série de sinistros relativos à cobertura correspondente, ressalvada, porém, a variação dos dois limites, conforme a seguir disposto:

5.2.1. Efetuado o pagamento de qualquer indenização, de acordo com as disposições deste seguro, serão fixados:

- a) um novo limite máximo de responsabilidade, definido como a diferença entre o limite máximo de responsabilidade vigente na data da liquidação do sinistro, e a indenização efetuada;
- b) um novo limite máximo de indenização para a cobertura correspondente, definido como o MENOR dos seguintes valores:
 - b.1) a diferença entre o limite máximo de indenização vigente na data da liquidação do sinistro, e a indenização efetuada; ou
 - b.2) o valor definido na alínea “a” deste subitem.

5.3. Se as indenizações pagas, em todos os sinistros reclamados e abrangidos por uma ou mais coberturas contratadas, exaurir o limite máximo de responsabilidade, o presente seguro ou o item a ele referente, será automaticamente e de pleno direito cancelado, não tendo o segurado direito a qualquer restituição de prêmio.

Cláusula 6ª - COBERTURAS DO SEGURO

6.1. Este seguro é composto de cobertura básica cuja contratação é de caráter obrigatório, e das coberturas adicionais abaixo descritas, a serem escolhidas livremente pelo segurado, sujeitas, no entanto, ao pagamento de prêmio complementar:

- a) danos físicos ao imóvel;
- b) multas por rescisão contratual; e
- c) danos à pintura do imóvel.

6.2. Em nenhuma hipótese, os limites máximos de indenização atribuídos às coberturas adicionais poderão exceder àquele fixado para a cobertura básica.

6.3. Todas as coberturas são contratadas a PRIMEIRO RISCO ABSOLUTO, isto é, sem aplicação de rateio, respondendo a Seguradora, respeitada as demais cláusulas e disposições deste seguro, pelos prejuízos cobertos, até os limites máximos de indenização e de responsabilidade fixados na apólice.

Cláusula 7ª - RISCOS COBERTOS

Consideram-se riscos cobertos pelo presente seguro, aqueles convencionados nas cláusulas particulares expressas na apólice.

Cláusula 8ª - RISCOS NÃO COBERTOS E PREJUÍZOS NÃO INDENIZÁVEIS

8.1. A Seguradora, sob nenhuma hipótese, responderá pelas reclamações de indenização por perdas, danos ou despesas decorrentes, direta ou indiretamente, dos seguintes eventos:

8.1.1. aluguéis e/ou encargos de locação:

- a) discutidos ou impugnados pelo garantido que não venham a ser confirmados judicialmente;

- b) que não tenham sido recebidos por impedimento do segurado;
- c) por falta de cumprimento ou inexecução, pelo segurado, das cláusulas e condições do contrato de locação;
- d) que não sejam legais ou contratualmente exigíveis do garantido.

8.1.2. inexigibilidade dos aluguéis e/ou encargos de locação consequentes de leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias à sua cobrança, reduzam ou excluam as garantias, mesmo em caso de desapropriação, bem como retenção do imóvel pelo garantido a qualquer título.

8.1.3. taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio.

8.1.4. transferência, sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel locado, total ou parcial, com ou sem o consentimento do segurado, ocorrido posteriormente à aceitação do seguro, a menos que a Seguradora tenha sido notificada previamente a respeito, e concordado de forma expressa, em manter a cobertura mediante a emissão de endosso.

8.1.5. impossibilidade de pagamento em consequência de:

- a) fenômenos ou convulsões da natureza;
- b) atos do poder público;
- c) atos de hostilidade ou de guerra, declarada ou não, conspiração, subversão, rebelião, insurreição, guerra civil, guerrilha, revolução, poder usurpado, e em geral, todo e qualquer ato ou consequência de tais ocorrências;
- d) ato praticado por qualquer pessoa agindo por conta de, ou em ligação com qualquer organização, cujas atividades visem derrubar pela força o governo ou instigar a sua queda;
- e) atos terroristas, independente de seu propósito, quando reconhecido como atentatório à ordem pública pela autoridade competente;
- f) nacionalização, confisco, requisição ou destruição, ordenada por qualquer autoridade legalmente constituída. A Seguradora responderá, todavia, pelas reclamações de indenização resultante de destruição determinada por autoridade pública que vise evitar a prorrogação de sinistro, ou de minimizar seus efeitos;
- g) acidentes ocasionados pelo uso, pacífico ou bélico, de energia nuclear, fusão, força, matéria ou qualquer outra reação similar, incluindo a contaminação radioativa ou ionizante e de efeitos primários ou secundários da combustão de quaisquer materiais nucleares;
- h) acidentes ocasionados por armas químicas, biológicas, bioquímicas ou eletromagnéticas.

8.1.6. danos físicos causados ao imóvel locado e/ou ao seu conteúdo;

8.1.7. danos ocasionados à pintura interna ou externa do imóvel locado;

8.1.8. multa por rescisão antecipada do contrato de locação;

8.1.9. atos ilícitos dolosos ou por culpa grave equiparável ao dolo, EXCLUSIVO E COMPROVADAMENTE, praticado pelo segurado, pelo beneficiário, ou pelo representante, de um ou do outro. Em se tratando de pessoa jurídica, a presente exclusão se aplica aos atos praticados pelos sócios controladores, dirigentes, administradores legais, beneficiários e respectivos representantes;

8.2. Ficam também excluídas das coberturas deste seguro, as reclamações de indenização relacionadas com quaisquer alterações no contrato de locação, feitas sem a expressa anuência da Seguradora.

Cláusula 9ª - CONTRATAÇÃO DO SEGURO

9.1. A contratação deste seguro deverá ser precedida da entrega de proposta à Seguradora, preenchida e assinada pelo proponente, por seu representante e/ou por corretor de seguros habilitado, acompanhada do contrato de locação ou minuta, a menos que esta documentação complementar à proposta tenha sido entregue previamente à Seguradora, para fins de cotação. A aceitação do seguro estará sujeita à análise do risco por parte da Seguradora, conforme estabelece a cláusula 10ª destas condições gerais.

9.2. A Seguradora deverá fornecer, obrigatoriamente, protocolo que identifique a proposta por ela recepcionada, com indicação da data e hora, salvo para aquela que não satisfaça a todos os requisitos formais estabelecidos para seu recebimento, previamente a análise. Nesta hipótese, a proposta não será recepcionada, mas sim devolvida ao proponente ou ao seu representante, por intermédio do corretor de seguros, para atendimento das exigências informadas.

9.3. É vedada a contratação de mais de uma apólice de fiança locatícia para os mesmos riscos ou interesses.

9.3. Se os riscos ou interesses a serem segurados já estiverem cobertos, no todo ou em parte, por outro seguro, contratado nesta ou em outra Seguradora, fica o segurado obrigado, SOB PENA DE PERDER O DIREITO À INDENIZAÇÃO, a comunicar tal fato, por escrito, às Seguradoras envolvidas, e ainda, a fazer constar na proposta, a razão social da Seguradora, o número da apólice, vigência, coberturas contratadas, e seus respectivos limites máximos de indenização. Sendo certo que, neste caso, porém, a proposta não será aceita e devolvida ao proponente, em razão da vedação do subitem 9.3.

Cláusula 10ª - ACEITAÇÃO OU RECUSA DA PROPOSTA

10.1. A Seguradora terá o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar sobre a proposta, contados a partir da data de seu recebimento, seja para novos seguros, renovações, ou alterações que impliquem modificação do risco, ou das condições de cobertura da apólice. No decorrer deste período, fica facultado a Seguradora o direito de solicitar ao proponente ou a seu representante, por intermédio do corretor de seguros, documentos e/ou informações complementares, justificadamente indispensáveis à análise da proposta e/ou para taxação do risco, suspendendo-se aquele prazo a cada novo pedido, voltando a correr a partir da data em que se der o completo atendimento das exigências formuladas. Esta solicitação complementar, dentro do prazo de manifestação da proposta, só poderá ser feita uma única vez no caso de segurado pessoa física, e mais de uma no caso de pessoa jurídica, desde que, neste último caso, a Seguradora indique os fundamentos do pedido de novos elementos.

10.2. Nenhuma alteração na proposta terá validade se não for feita por escrito, com a concordância entre as partes. Não será admitida a presunção de que a Seguradora possa ter conhecimento de circunstâncias que não constem da proposta, ou que não tenham sido comunicadas posteriormente, por escrito.

10.3. Quando a aceitação da proposta depender de contratação de cobertura de resseguro facultativa, o prazo fixado no subitem 10.1 será suspenso até que os resseguradores se manifestem formalmente, sendo vedado o recebimento ou à cobrança, total ou parcial, do prêmio até que seja integralmente concretizada a cobertura

de resseguro e confirmada à aceitação da proposta. A Seguradora dentro daquele prazo deverá informar, por escrito, ao proponente, a seu representante ou corretor de seguros, tal eventualidade, ressaltando a consequente inexistência da cobertura enquanto perdurar a suspensão.

10.4. A ausência de manifestação, por escrito, da Seguradora, no prazo fixado no subitem 10.1, caracterizará a aceitação tácita do seguro.

10.5. Em caso de não aceitação da proposta, a Seguradora deverá, concomitantemente:

- a) observar o prazo previsto no subitem 10.1;
- b) comunicar o fato, por escrito, ao proponente, a seu representante ou corretor de seguros, especificando os motivos da recusa;
- c) restituir, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos a contar da data da formalização da recusa, o valor do pagamento efetuado, deduzido a parcela relativa ao período de cobertura do seguro, e atualizado, após o transcurso daquele prazo, pela variação positiva do IPCA / IBGE, ou, caso este seja extinto, pelo INPC/IBGE, calculada entre o último índice publicado antes da data da formalização da recusa e aquele publicado imediatamente anterior à data da efetiva restituição. O eventual recebimento antecipado do prêmio, no todo ou em parte, não caracterizará a responsabilidade da Seguradora.

10.6. Se for verificado o recebimento indevido de prêmio, a Seguradora deverá restituir o proponente o valor do pagamento efetuado, atualizado pela variação positiva do IPCA / IBGE, ou, caso este seja extinto, pelo INPC/IBGE, calculada entre o último índice publicado antes da data do crédito e aquele publicado imediatamente anterior à data da efetiva devolução. Equipara-se a recebimento indevido do prêmio o valor eventualmente pago pelo proponente, referente a locações que se enquadrem as disposições dos subitens 3.1 e 10.3 destas condições gerais.

Cláusula 11ª - APÓLICE E VIGÊNCIA DO SEGURO

11.1. A Seguradora emitirá a APÓLICE em até 15 (quinze) dias após a data de aceitação da proposta.

11.2. A apólice vigorará das 24h00 das datas nela designadas como início e término de vigência, observando-se que:

- a) para locação residencial e não residencial, por opção do segurado, a vigência poderá ser anual, com renovações sucessivas, ou, idêntica ao prazo estipulado no contrato de locação, limitado, contudo, ao máximo de 5 (cinco) anos;
- b) na hipótese de seguro anual, a data de término de vigência deve coincidir com a data de reajuste do aluguel, caso previsto no contrato de locação;
- c) na locação por temporada, a vigência deste seguro será de, no máximo, 90 (noventa) dias, com renovações sucessivas;
- d) quando este seguro se referir a prorrogação de contrato de locação por prazo indeterminado, nos termos da lei 8.245, de 18 de Outubro de 1991, a vigência será sempre anual, com renovações sucessivas;
- e) as renovações estão sujeitas às disposições da cláusula 15ª destas condições gerais.

11.3. Em qualquer circunstância, a data de início de vigência deve coincidir com a data de aceitação da proposta pela Seguradora, ou com data distinta, desde que previamente acordada, por escrito, entre as partes contratantes.

11.4. As disposições deste seguro constarão obrigatoriamente na apólice.

11.5. São documentos deste seguro à proposta, e a apólice com seus anexos. No caso da proposta ter sido precedida de cotação realizada pela Seguradora, todas as informações prestadas serão consideradas como parte integrante e inseparável deste contrato, para todos os fins e efeitos.

11.6. Fará prova do seguro a exibição da apólice e, na falta desta, a apresentação de documento comprobatório do pagamento do respectivo prêmio, mesmo quando parcial, observando-se, no entanto, o que dispõem as cláusulas 9ª e 10ª destas condições gerais.

11.7. Qualquer alteração na apólice deverá ser feita por meio de endosso, obedecendo às disposições da cláusula 13ª destas condições gerais.

Cláusula 12ª - PAGAMENTO DO PRÊMIO

12.1. O prêmio da apólice ou endosso poderá ser pago à vista ou em parcelas sucessivas, mediante acordo entre as partes, sendo facultada a cobrança de juros pela Seguradora, e vedada a de qualquer valor adicional a título de custo administrativo de fracionamento.

12.2. O garantido será o responsável pelo pagamento do prêmio à Seguradora.

12.3. O pagamento do prêmio deverá ser efetuado na rede bancária ou em locais autorizados pela Seguradora, por meio de documento de cobrança por ela emitido, onde constarão, pelo menos, os seguintes elementos, independentemente de outros que sejam exigidos pela regulamentação em vigor:

- a) nome do garantido;
- b) valor do prêmio;
- c) data de emissão;
- d) número da proposta;
- e) data-limite para pagamento;
- f) número da conta corrente da Seguradora;
- g) agência do banco cobrador, com indicação de que o prêmio poderá ser pago em qualquer agência do mesmo ou de outros bancos.

12.4. A Seguradora encaminhará os documentos de cobrança diretamente ao garantido ou a seu representante, ou, ainda, por expressa solicitação de qualquer um destes, ao corretor de seguros, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, em relação à data do respectivo vencimento, ressaltado que:

- a) não poderá ser estabelecido prazo superior a 30 (trinta) dias, contado da data de emissão da apólice ou endosso, para pagamento do prêmio em parcela única, ou de sua primeira parcela, quando fracionado;
- b) a data-limite para pagamento do prêmio, em parcela única, ou de sua última parcela, quando fracionado, não poderá ultrapassar ao término de vigência da apólice.

12.5. Se o garantido, seu representante ou o corretor de seguros, não receberem os documentos de cobrança no prazo aludido no subitem 12.4, deverão ser solicitadas, por escrito, à Seguradora, instruções de como proceder para efetuar o pagamento antes da data-limite, sendo que, na hipótese de não serem recebidas em tempo hábil, à data de vencimento será renegociada pelas partes, sem ônus para o garantido.

12.6. Se a data-limite para o pagamento do prêmio à vista ou de qualquer uma de suas parcelas, quando fracionado, coincidir com dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil em que houver expediente bancário.

12.7. O garantido poderá antecipar o pagamento de prêmio fracionado. Neste caso, os juros serão reduzidos proporcionalmente, considerando-se a quantidade de parcelas no ato da quitação da apólice ou endosso.

12.8. O direito ao pagamento da indenização não ficará prejudicado se o sinistro ocorrer dentro do prazo estipulado para pagamento do prêmio em parcela única, ou de qualquer uma de suas parcelas, quando fracionado.

12.9. Quando o pagamento de indenização acarretar o cancelamento da apólice, as parcelas vincendas do prêmio serão deduzidas do valor a indenizar, excluído o adicional de fracionamento.

12.10. Configurada a inadimplência do garantido em relação ao pagamento do prêmio, quando pactuado à vista, ou de sua primeira parcela, quando fracionado, implicará no cancelamento automático da apólice e/ou de seus endossos, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

12.11. Fica vedado o cancelamento da apólice e/ou de seus endossos, cujo prêmio tenha sido pago à vista, mediante financiamento obtido junto às instituições financeiras, nos casos em que o garantido deixar de pagar o citado financiamento.

12.12. Configurada a inadimplência do garantido em relação ao pagamento do prêmio de qualquer parcela subsequente à primeira, quando fracionado, a vigência da apólice ou endosso será ajustada em função do prêmio efetivamente pago, com base a tabela a seguir descrita:

<i>Relação entre a parcela de prêmio paga e o prêmio total da apólice ou endosso</i>	<i>% a ser aplicado sobre a vigência original da apólice ou endosso</i>
13%	5%
20%	9%
27%	13%
30%	17%
37%	21%
40%	25%
46%	29%
50%	33%
56%	37%
60%	42%
66%	46%
70%	50%
73%	54%
75%	58%
78%	62%

<i>Relação entre a parcela de prêmio paga e o prêmio total da apólice ou endosso</i>	<i>% a ser aplicado sobre a vigência original da apólice ou endosso</i>
80%	66%
83%	70%
85%	74%
88%	79%
90%	83%
93%	87%
95%	91%
98%	95%
100%	100%

12.12.1. Para percentual não previsto na tabela acima, deverá ser aplicada a percentagem relativa ao prazo imediatamente superior.

12.12. A Seguradora deverá informar ao garantido, ao segurado e/ou a seus representantes, por meio de comunicação escrita, a nova vigência da apólice ou endosso, ajustada nos termos da tabela indicada no subitem 12.12.

12.13. A vigência original da apólice ou endosso poderá ser restabelecida, desde que o garantido retome o pagamento das parcelas vencidas, corrigidas monetariamente, dentro da vigência ajustada conforme subitem 12.12. O pagamento de valores relativos à atualização monetária e juros moratórios far-se-á independentemente de notificação ou interpelação judicial, de uma só vez, juntamente com os demais valores do contrato.

12.14. O segurado poderá efetuar o pagamento dos prêmios em nome do garantido, a fim de assegurar que o prazo original da apólice e/ou endosso seja restaurado, nos termos do subitem anterior.

12.15. Se a vigência ajustada já houver expirada sem que tenham sido retomados os pagamentos, ou no caso de fracionamento em que a aplicação da tabela prevista no subitem 12.12 não resulte em alteração da vigência da cobertura, a apólice e/ou seus endossos ficarão automaticamente cancelados, não tendo o segurado direito a qualquer restituição de prêmio já pago.

Cláusula 13ª - MODIFICAÇÃO DA APÓLICE

13.1. Mediante entrega de proposta à Seguradora, acompanhada de aditivo ao contrato de locação, ou minuta, quando for o caso, poderão ser solicitadas alterações nas condições de cobertura da apólice, durante a sua vigência, sujeitas, no entanto, às disposições estipuladas na cláusula 10ª destas condições gerais.

13.2. Quando a alteração se referir à prorrogação do término de vigência da apólice, a mesma deverá ser remetida à Seguradora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, a qual poderá ou não ser concedida.

13.3. A concessão da prorrogação dependerá do exame das justificativas para sua solicitação, da atualização das informações que deram origem ao seguro contratado e outros documentos porventura necessários à análise do pedido. Termos e condições originais da apólice poderão ser revisados pela Seguradora, em função do exame que ela realizará. Se a necessidade de prorrogação ocorrer por motivo de sinistro, o prêmio adicional a ser cobrado não poderá, em nenhuma circunstância, ser recuperado pelo segurado como prejuízo indenizável.

13.4. A diminuição do risco durante a vigência da apólice não acarreta a redução do prêmio estipulado, salvo se a redução for considerável. Nesta hipótese, o garantido poderá solicitar a reavaliação do risco e do respectivo prêmio à Seguradora, que informará ao garantido sobre o novo cálculo do prêmio, caso aplicável, e dos valores à serem devolvidos.

13.5. A Seguradora emitirá o endosso em até 15 (quinze) dias após a data de aceitação da proposta, ficando ajustado que:

- a) as alterações serão válidas a partir das 24h00 da data designada no endosso como início de vigência;
- b) as indenizações por sinistros ocorridos no período anterior ao início de vigência do endosso ficarão limitadas as condições de garantia vigentes na apólice na data do evento, mesmo que as reclamações de indenização respectivas venham a ser apresentadas posteriormente.

Cláusula 14ª - CANCELAMENTO E RESCISÃO

14.1. O cancelamento deste seguro, total ou parcial, somente poderá ser efetuado nas hipóteses previstas nas cláusulas 4ª, 5ª, 12ª, 13ª e 23ª destas condições gerais.

14.2. Em caso de rescisão, por acordo entre segurado e Seguradora, deverão ser observadas as seguintes disposições:

14.2.1. Se a rescisão for por iniciativa do segurado, a Seguradora, além dos emolumentos, reterá o prêmio de acordo com o número de dias em que vigoraram a cobertura da apólice e/ou endosso, calculado com base na tabela a seguir descrita:

% Prêmio Anual	Prazo
13%	15 dias
20%	30 dias
27%	45 dias
30%	60 dias
37%	75 dias
40%	90 dias
46%	105 dias
50%	120 dias
56%	135 dias
60%	150 dias
66%	165 dias
70%	180 dias
73%	195 dias

% Prêmio Anual	Prazo
75%	210 dias
78%	225 dias
80%	240 dias
83%	255 dias
85%	270 dias
88%	285 dias
90%	300 dias
93%	315 dias
95%	330 dias
98%	345 dias
100%	365 dias

14.2.1.1. Para período não previsto nesta tabela, será aplicada a percentagem relativa ao prazo imediatamente inferior.

14.2.1.2. Se o seguro tiver sido contratado por prazo diferente de 1 (um) ano, aplicam-se as mesmas disposições, mas a primeira coluna da tabela deve ser adaptada proporcionalmente ao período pactuado.

14.2.2. Se a rescisão for por iniciativa da Seguradora, esta reterá, além dos emolumentos, o prêmio correspondente à quantidade de dias em que vigoraram a cobertura da apólice e/ou endosso, calculado na base “pro-rata die”.

14.3. O valor a ser restituído ao garantido deverá ser atualizado a partir da data do recebimento da solicitação de cancelamento ou da data do efetivo cancelamento, se o mesmo ocorrer por iniciativa da Seguradora, até o dia útil imediatamente anterior à data da efetiva devolução, pela variação positiva do IPCA / IBGE, na base “pro-rata die” ou, caso este seja extinto, pela variação positiva do índice que vier a substituí-lo.

14.4. Na hipótese de o segurado, conforme estabelece o subitem 12.14 destas condições gerais, ter efetuado o pagamento do prêmio em nome do garantido, competirá a ele solicitar à Seguradora, acompanhada de documentação comprobatória, que a restituição seja efetuada em seu nome. Fica desde já estabelecido, que a Seguradora estará isenta de qualquer responsabilidade em relação à restituição de prêmio, no caso do segurado deixar de atender ao que dispõe este subitem, previamente a efetiva devolução.

Cláusula 15ª - RENOVAÇÃO DO SEGURO

15.1. A renovação deste seguro não é automática, devendo ser encaminhada proposta renovatória, à Seguradora, com antecedência de, pelo menos, 5 (cinco) dias da data de término de vigência da apólice.

15.2. A proposta renovatória obedecerá às normas específicas da cláusula 10ª destas condições gerais, mas o início de vigência coincidirá com o dia e horário de término do seguro a ser renovado.

15.3. No caso da proposta renovatória ser submetida em desacordo com o prazo estabelecido no subitem 15.1, a Seguradora poderá fixar, em caso de aceitação, a data de início de vigência do novo seguro

diferentemente da data de término da vigência desta apólice.

Cláusula 16ª - OBRIGAÇÕES DO SEGURADO

16.1. Além do cumprimento das demais responsabilidades assumidas em relação ao presente seguro, o segurado, sob pena de perder o direito a qualquer indenização, se obriga a:

- a) entregar ao garantido o imóvel em perfeito estado de conservação e segurança, em condições para o uso a que se destina;
- b) entregar o imóvel ao garantido, sem débitos pendentes de condomínio, IPTU, energia elétrica, água e esgoto, telefone, e gás canalizado, quando for o caso;
- c) garantir, durante o tempo da locação, o uso do imóvel;
- d) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) fornecer ao garantido, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- g) fornecer ao garantido, recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- h) pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias a aferição da idoneidade do pretendente à locação;
- i) pagar os impostos e taxas, e ainda, o prêmio complementar contra incêndio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato de locação;
- j) exibir ao garantido, os comprovantes relativos às parcelas que estão sendo exigidas;
- k) pagar as despesas extraordinárias de condomínio;
- l) comunicar previamente à Seguradora, qualquer alteração no contrato de locação, objeto deste seguro, em especial, mas não limitada, a alteração do uso a que se destina o imóvel, a mudança do garantido, a sublocação, cessão ou arrendamento do imóvel, novos valores de aluguéis ou inserção de novas cláusulas de reajuste, e prorrogação do prazo original do contrato.

Cláusula 17ª - COMUNICAÇÃO E COMPROVAÇÃO DO SINISTRO

17.1. Caso o garantido deixe de pagar consecutivamente 2 (dois) aluguéis nos prazos fixados no contrato de locação, o segurado, ou quem suas vezes fizer, se obriga a:

17.1.1. Comunicar a situação à Seguradora, tão logo dela tome conhecimento, sem prejuízo da comunicação escrita, através do telefone **0300 33 TOKIO (0300 33 86546)**, disponível de segunda a sexta-feira, das 8h00 às 22h00, e aos sábados, das 8h00 às 14h00, exceto feriados, ou por intermédio do corretor de seguros;

17.1.2. Ajuizar a competente medida judicial de ação de despejo;

17.1.3. Providenciar e executar, tempestivamente, todas as medidas necessárias e ao seu alcance, para minimizar os prejuízos, dando imediata ciência à Seguradora, de tais medidas;

17.1.4. Fazer e permitir que se faça todo e qualquer ato que se torne necessário, ou possa ser exigido pela Seguradora, com o fim de efetuar a cobrança do débito;

17.1.5. Entregar à Seguradora, com a devida diligência, os documentos básicos por ela solicitados, dentre os abaixo relacionados:

- a) carta de comunicação do sinistro;
- b) em se tratando de pessoa jurídica: cópia do contrato social e última ata de eleição da diretoria e conselho administrativo; cópia do cartão de CNPJ e do comprovante do estabelecimento atualizado (validade de até 90 dias); e documento de qualificação dos procuradores ou diretores, quando não representado pelo proprietário ou sócio controlador;
- c) em se tratando de pessoa física: cópia do comprovante de residência (validade de 90 dias), como também do CPF, RG ou qualquer outro documento de identificação que tenha fé pública, dos representantes e/ou procuradores;
- d) cópia do contrato de locação;
- e) cópia da sentença de decretação de despejo e comprovação da desocupação efetiva do imóvel;
- f) cópia do documento que comprove a desocupação efetiva do imóvel;
- g) cópia do documento firmado, quando da entrega amigável das chaves, o qual deverá conter, sempre que possível, o valor da dívida, discriminada em parcelas, e a assinatura do garantido, ou de quem, por ele, promova a entrega das chaves;
- h) cópia de carnê de IPTU, recibo de condomínio, contas de água e esgoto, energia elétrica, gás canalizado, telefone, e de outras despesas previstas no contrato de locação;
- i) comprovantes de custas processuais, honorários advocatícios, e demais despesas relacionadas com ação de despejo, ou de cobrança judicial de dívida relacionada com o contrato de locação;
- j) cópia dos relatórios de inspeção do imóvel, realizadas antes do garantido tomar posse, como também no término da locação, assinado entre as partes, ou por seus representantes, detalhando as condições deste e os danos eventualmente preexistentes ou causados;
- k) laudo conclusivo de junta pericial;
- l) orçamento contendo a indicação discriminada dos quantitativos e preços dos itens do imóvel que serão objeto da reparação ou reposição, bem como o tempo de duração da obra e o prazo de validade do orçamento.

17.2. Todas as despesas efetuadas com a comprovação regular do sinistro e documentos de habilitação correrão por conta do segurado, salvo em relação aos encargos de tradução referente ao reembolso de despesas efetuadas no exterior, e outras diretamente realizadas ou autorizadas pela Seguradora.

17.3. Se, após análise dos documentos básicos apresentados, houver dúvidas fundadas e justificáveis, é facultado a Seguradora o direito de solicitar outros porventura necessários para elucidação do fato que produziu o sinistro e apuração dos prejuízos indenizáveis. Neste caso, a contagem do prazo para pagamento da indenização prevista no subitem 22.2 destas condições gerais, será suspensa a cada novo pedido para entrega de documentos, e reiniciada a partir do dia útil posterior àquele em que se der o completo atendimento das exigências requeridas.

17.4. A Seguradora se reserva, ainda, o direito de:

- a) estar presente nas negociações e nos demais atos relativos às ações judiciais, ou os procedimentos extrajudiciais, entre segurado e garantido;
- b) tomar providências para proteção dos interesses seguráveis, sem que tais medidas, por si só, a obriguem a indenizar os prejuízos reclamados;
- c) proceder redução de sua responsabilidade na mesma proporção da agravação dos prejuízos, se for por ela comprovado que os mesmos foram majorados em decorrência da morosidade na apresentação dos documentos necessários para apuração dos prejuízos e valor a ser indenizado.

Cláusula 18ª - APURAÇÃO DOS PREJUÍZOS

18.1. Para determinação dos prejuízos indenizáveis, de acordo com as disposições deste seguro, a Seguradora, tomará por base:

18.1.1. Em relação a sinistros amparados pela cobertura básica:

- a) o valor dos aluguéis e/ou encargos de locação fixado por sentença judicial transitada em julgado;
- b) as custas processuais, os honorários dos advogados do segurado, e demais despesas relacionadas com o processo judicial de ação de despejo e/ou de cobrança dos valores devidos;
- c) os valores eventualmente adiantados ao segurado, ou reavidos do segurado, nos termos da cláusula 21ª destas condições gerais;
- d) o valor correspondente a participação do segurado em caso de sinistro.

18.1.2. Em relação a sinistros amparados pela cobertura adicional de multa por rescisão contratual:

- a) o valor da multa rescisória prevista no contrato de locação, ou, na sua ausência, a que for estipulada por sentença judicial transitada em julgada;
- b) as custas processuais, os honorários dos advogados do segurado, e demais despesas relacionadas com o processo judicial de cobrança dos valores devidos;
- c) o valor correspondente a participação do segurado em caso de sinistro.

18.1.3. Em relação a sinistros amparados pelas coberturas adicionais de danos físicos ao imóvel e danos à pintura do imóvel:

- a) a importância necessária para reparação ou reposição dos itens do imóvel que foram danificados, observando-se que:
 - a.1) se, em consequência de prescrição legal ou qualquer medida análoga, não se puder reparar os bens, os prejuízos corresponderão somente à importância que seria necessária à sua reparação em condições semelhantes àquelas em que se encontrava imediatamente antes do sinistro;
 - a.2) havendo divergência sobre a avaliação dos danos causados ao imóvel, por perito designado pela Seguradora, será sugerido ao segurado, por escrito, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da contestação, a constituição de junta pericial;
 - a.3) a junta pericial será composta por 3 (três) membros, sendo um nomeado pela Seguradora, outro pelo segurado, e um terceiro desempatedor, escolhido pelos dois nomeados;
 - a.4) cada parte pagará os honorários do perito que tiver designado, os do terceiro, serão pagos em partes iguais, pelo segurado e Seguradora;
 - a.5) o prazo para constituição da junta pericial será de, no máximo, 15 (quinze) dias a contar da data da indicação do perito nomeado pelo segurado;
 - a.6) a junta pericial deverá apresentar laudo conclusivo no prazo máximo de 10 (dez) dias.
- b) as custas processuais, os honorários dos advogados do segurado, e demais despesas relacionadas com o processo judicial de cobrança dos valores devidos;
- c) o valor correspondente a participação do segurado em caso de sinistro.

Cláusula 19ª - PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO EM CASO DE SINISTRO

O segurado participará, em cada sinistro, dos primeiros prejuízos indenizáveis, cujos percentuais e/ou valores foram estabelecidos por ocasião da contratação do seguro e estão expressos na apólice, respondendo a Seguradora, sem prejuízo aos termos deste contrato, somente pelas importâncias excedentes.

Cláusula 20ª - CONCORRÊNCIA DE APÓLICE

O segurado não poderá manter mais de uma apólice de seguro de Fiança Locatícia, nesta ou em outra Seguradora, sob pena de suspensão de seus efeitos, sem qualquer direito à restituição do prêmio ou das parcelas do prêmio que houver pago.

Cláusula 21ª - ADIANTAMENTOS

21.1. A Seguradora se obriga, sem prejuízo das demais disposições deste contrato, a adiantar, ao segurado, o valor de cada aluguel e/ou encargos de locação vencidos e não pagos, 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 cópia do documento firmado, quando da entrega amigável das chaves;
- b) os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, respeitada a ordem dos vencimentos normais dos aluguéis e/ou encargos de locação respectivos.

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

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

21.4. A Seguradora, sem prejuízo do disposto no subitem anterior, suspenderá a concessão de adiantamentos, ou terá direito de reaver os adiantamentos feitos, desde que:

- a) não sejam atendidas as instruções para a continuidade do processo judicial;
- b) fiquem os referidos processos paralisados por mais de 90 (noventa) dias, em virtude de omissão do segurado na prática de ato que lhe caiba adotar e/ou pela falta de cumprimento das determinações judiciais para o prosseguimento da ação judicial;

21.5. A concessão de adiantamentos não significa nem poderá ser invocada como reconhecimento formal ou implícito da existência de cobertura. O segurado se obriga a devolver à Seguradora qualquer adiantamento feito se, posteriormente, for verificada a inexistência de cobertura relativa a reclamação de indenização.

Cláusula 22ª - INDENIZAÇÃO

22.1. O pagamento da indenização final, com base nesta apólice, inclusive de custas processuais e/ou de honorários do advogado do segurado, somente poderá ser efetuado após terem sido relatadas as circunstâncias da ocorrência do sinistro, apuradas as suas causas, provados os valores a indenizar e o direito de recebê-los, cabendo ao segurado, ou quem o representar, prestar toda a assistência para que isto seja concretizado.

22.2. Apurados os prejuízos e fixada à indenização, a Seguradora deverá pagar o valor correspondente ou realizar as operações necessárias para reparação ou reposição dos bens sinistrados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após entrega de toda a documentação básica necessária para a regulação e liquidação do

processo. Na impossibilidade da reposição ou reparação dos bens sinistrados, à época da liquidação, a indenização deverá ser paga em dinheiro.

22.3. A Seguradora indenizará o montante dos prejuízos regularmente apurados, observando o limite máximo de indenização vigente na data da liquidação do sinistro.

22.4. Na hipótese de falecimento da parte interessada, ou quando o imóvel for objeto de inventário, a indenização será paga de acordo com o que estabelece o Código Civil Brasileiro.

22.5. Se o pagamento não for efetuado dentro do prazo de 30 (trinta) dias após entrega de toda documentação necessária para a regulação e liquidação do processo, os valores de indenização sujeitam-se à multa de 2%, juros simples de 1% ao mês contado a partir do primeiro dia após transcurso do prazo-limite, como também de atualização monetária pela variação positiva IPCA/IBGE, ou, caso seja extinto, pelo INPC/IBGE, calculada entre o último índice publicado antes da ocorrência do sinistro e aquele publicado imediatamente anterior à data de sua efetiva liquidação, exceto no caso de sinistro que corresponda ao reembolso de despesas, em que a atualização monetária será calculada a partir do último índice publicado antes da data do efetivo dispêndio.

22.6. No caso da reclamação de indenização não ser consequente de evento amparado pelas disposições das coberturas contratadas, ou ainda, quando diretamente relacionada com as disposições da cláusula 23ª destas condições gerais, as partes interessadas serão comunicadas a respeito pela Seguradora, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data da entrega de toda documentação básica necessária para regulação e liquidação do processo.

Cláusula 23ª - PERDA DE DIREITOS

23.1. Além dos casos previstos em lei, a Seguradora ficará isenta de qualquer responsabilidade decorrente deste seguro, sem qualquer pagamento de indenização a quem de direito, quando o segurado:

- a) deixar de cumprir quaisquer das obrigações convencionadas neste contrato;
- b) agir de má-fé, ou procurar, por qualquer meio, obter benefícios ilícitos, quer seja por ação própria ou em conjunto com terceiros;
- c) não comparecer nas audiências judiciais e/ou não nomear advogado dentro dos prazos previstos em lei, para defesa de seus direitos;
- d) agravar intencionalmente o risco.

23.2. O segurado se obriga a comunicar a Seguradora, logo que saiba, qualquer fato suscetível de agravar o risco, SOB PENA DE PERDER O DIREITO À INDENIZAÇÃO, se ficar comprovado que silenciou de má-fé.

23.3. A Seguradora, desde que o faça, nos 15 (quinze) dias seguintes ao recebimento do aviso de agravação do risco, poderá dar-lhe ciência, por escrito, de sua decisão de cancelar a apólice e/ou seus endossos, ou mediante acordo entre as partes, restringir a cobertura. A resolução, neste caso, só será eficaz 30 (trinta) dias após notificação ao segurado, ao seu representante ou corretor de seguros, devendo ser restituída à diferença do prêmio na forma prevista no subitem 14.2.2. Na hipótese de continuidade do seguro, a Seguradora poderá cobrar a diferença do prêmio cabível, em razão do agravamento do risco, mediante a emissão de endosso.

23.4. Fica ainda estabelecido que o segurado além de estar obrigado ao pagamento do prêmio vencido, perderá seu direito à indenização, se ele, por si, por seu representante ou corretor de seguros, fizer declarações inexatas ou omitir circunstâncias que possam influir na aceitação da proposta ou no valor do prêmio. Todavia, se a inexatidão ou omissão das declarações não resultar da má-fé do segurado, a Seguradora por sua opção poderá:

23.4.1. Na hipótese de não ocorrência de sinistro:

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

23.4.2. Na hipótese de ocorrência de sinistro sem indenização integral:

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

23.4.3. Na hipótese de ocorrência de sinistro com indenização integral: cancelar o seguro após o pagamento de indenização, deduzindo-se, do valor a ser indenizado, à diferença de prêmio cabível.

Cláusula 24ª - SUB-ROGAÇÃO DE DIREITOS

24.1. Pelo pagamento de indenização, cujo recibo valerá como instrumento de cessão, a Seguradora ficará sub-rogada até o limite da indenização paga, em todos os direitos e ações do segurado, contra o garantido ou terceiros que, por ato, fato ou omissão, tenham causado prejuízos por ela indenizados ou para eles concorrido.

24.2. A Seguradora não poderá se valer do instituto de sub-rogação contra o segurado.

24.3. O segurado, ou quem legalmente os representar, não poderá praticar qualquer ato que venha a prejudicar o direito da Seguradora, não podendo, inclusive, fazer qualquer acordo ou transação sem prévia anuência da mesma.

24.4. Salvo dolo, a sub-rogação não terá lugar se os prejuízos cobertos por este seguro forem causados pelo cônjuge do segurado, seus descendentes ou ascendentes, consanguíneos ou afins.

Cláusula 25ª - REINTEGRAÇÃO

É vedada a reintegração do limite máximo de indenização e/ou de responsabilidade.

Cláusula 26ª - FORO

26.1. Para ações fundadas em direitos ou obrigações decorrentes deste seguro prevalecerá o FORO de domicílio do segurado.

26.2. Na hipótese da inexistência de hipossuficiência entre as partes, será válida a eleição de foro diverso.

Cláusula 27ª - PRAZOS PRESCRICIONAIS

Os prazos prescricionais serão aqueles determinados em lei.

Cláusula 28ª - GLOSSÁRIO

Para fins deste seguro, define-se por:

Aceitação: ato pelo qual a Seguradora analisa o seguro que lhe foi proposto.

Agravação do Risco: ato intencional que aumenta a intensidade ou a probabilidade do risco assumido pela Seguradora.

Apólice: documento que a Seguradora emite após a aceitação da cobertura do risco a ela proposto. Ato escrito que constitui a prova formal do contrato. Sem prejuízo de outras informações previstas neste seguro e/ou na legislação vigente, na apólice serão mencionados, pelo menos, os seguintes elementos: dados cadastrais do garantido e do segurado; riscos assumidos; início e fim de sua validade; limite máximo de indenização e de responsabilidade; valor do prêmio à vista, do prêmio total fracionado, taxa de juros remuneratórios, número de parcelas e sua periodicidade. Quando o risco for assumido em cosseguro, a apólice indicará a Seguradora que administrará o contrato e representará as demais, para todos os fins e efeitos.

Corretor de Seguros: pessoa física ou jurídica, legalmente autorizada pela Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, para intermediar e promover, a realização de contratos de seguros.

Despesas Extraordinárias de Condomínio: aquelas que não se referem a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como as esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Despesas Ordinárias de Condomínio: aquelas necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, constituições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás canalizado e energia elétrica das áreas comuns;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências das áreas comuns;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;



- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Dolo: intenção de praticar um mal que é capitulado como crime, seja por ação ou omissão, ou ainda, vício de consentimento caracterizado pela intenção de prejudicar ou fraudar outrem.

Emolumentos: soma em dinheiro paga à Seguradora, relativa ao custo de apólice e imposto sobre operações financeiras que, acrescida ao prêmio líquido e adicional de fracionamento, representa o prêmio total da apólice ou endosso.

Encargos de Locação: valores a serem pagos pelo garantido, legal ou contratualmente exigíveis, relativos às despesas ordinárias de condomínio, IPTU, telefone, gás canalizado, energia elétrica, água e esgoto.

Endosso: documento que faz parte integrante e inseparável do contrato de seguro, que a Seguradora emite após a aceitação de alteração na apólice, acordada entre as partes, ou, determinada em razão das disposições constantes nestas condições gerais.

Foro: no contrato de seguro, refere-se à localização do órgão do poder judiciário a ser acionado em caso de litígios oriundos do contrato; jurisdição, alçada. Sinônimo: fórum.

Importância Segurada: vide limite máximo de indenização.

Indenização: valor devido pela Seguradora por força de sinistro (ver definição), não podendo ultrapassar, em hipótese alguma, o limite máximo de indenização da cobertura correspondente.

Limite Máximo de Indenização: valor estabelecido como limite máximo do direito do segurado à indenização, não implicando, todavia, por parte da Seguradora, reconhecimento de prévia determinação dos valores dos bens e/ou interesses seguráveis.

Má-Fé: agir deliberadamente de modo contrário à lei ou ao direito.

Multa Rescisória: valor a ser pago pelo garantido em razão da rescisão antecipada do contrato, conforme contrato de locação. De acordo com o art. 4º, da Lei 8.245, de 18 de Outubro de 1991, alterado pela Lei 12.112 de 9 de Dezembro de 2009, a multa pactuada será proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. O garantido ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato de locação, e se notificar, por escrito, ao segurado com prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

Participação Obrigatória do Segurado em Caso de Sinistro: percentual do valor da indenização que fica sempre a cargo do segurado.

Prêmio: soma em dinheiro paga à Seguradora, para que esta assuma a responsabilidade de um determinado risco ou conjunto de riscos.

Prescrição: perda de direito de propor uma ação depois de ultrapassado o prazo que a lei determina para reclamar-se um interesse.

Proponente: pessoa física ou jurídica, que manifesta a sua intenção em contratar ou alterar uma apólice de seguro, mediante o preenchimento de formulário denominado “proposta de seguro”, ou simplesmente “proposta”.

Proposta: documento no qual o proponente expressa a sua vontade em contratar, alterar, prorrogar ou renovar uma apólice, podendo ser por ele preenchida e assinada, pelo seu representante, ou corretor de seguros habilitado. Na proposta deverão constar os elementos essenciais do interesse a ser garantido e do risco.

Reintegração: restabelecimento da importância original segurada após um sinistro com pagamento da correspondente indenização pela Seguradora.

Seguro: contrato pelo qual a Seguradora se obriga, mediante o recebimento do prêmio, a indenizar a quem de direito, por eventuais prejuízos consequentes da ocorrência de eventos previstos como riscos cobertos nas condições gerais, cláusulas e disposições expressas na apólice.

Sinistro: realização de evento previsto e amparado pelas disposições das coberturas efetivamente contratadas na apólice. Não se consideram contratadas, e, portanto, não são entendidas como parte integrante deste seguro, as coberturas que não estiverem mencionadas e devidamente identificadas na proposta e expressas na apólice.

Sublocação: mudança parcial dos polos do contrato, em que o garantido é substituído por outra pessoa (denominado sublocatário), que passa a integrar o contrato de locação. Para sua viabilidade é indispensável à existência de cláusula no contrato de locação que faculte a sublocação, e desde que tal procedimento exija a anuência e concordância expressa do segurado. A Seguradora, a menos que tenha sido previamente notificada, e concordado de forma expressa quanto à aceitação do risco, estará isenta de toda e qualquer responsabilidade que resulte de tal sublocação.

Vigência: período de validade da cobertura da apólice e de endossos a ela referentes.

Cláusula 29ª - DISPOSIÇÕES FINAIS

29.1. O segurado poderá consultar a situação cadastral do corretor de seguros, no endereço eletrônico www.susep.gov.br, por meio de seu número de registro, nome completo, CNPJ ou CPF.

29.2. O registro deste plano na Superintendência de Seguros Privados - SUSEP não implica, por parte da autarquia, incentivo ou recomendação à sua comercialização.

29.3. Processo SUSEP nº. 15414.001648/2008-74.



CLÁUSULAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS ÀS COBERTURAS ADICIONAIS

Cláusula Particular n.º 001 - COBERTURA BÁSICA

1. Esta cobertura garante ao segurado, até o limite máximo de indenização, o pagamento dos valores estipulados em sentença judicial transitada em julgado, referente aos aluguéis e/ou encargos de locação do imóvel compreendido por este seguro, vencidos e não pagos pelo garantido durante a vigência da apólice, acrescidos, conforme contratualmente pactuados, de multa de mora, juros de mora e atualização monetária.
2. Ainda dentro do limite máximo de indenização, condicionado, todavia, a 20% deste valor, ou do valor da ação, o que for menor, estão abrangidos por esta cobertura, o reembolso dos valores gastos pelo segurado, com custas processuais, honorários de advogados, e demais despesas relacionadas com a ação de despejo e/ou cobrança judicial dos valores devidos. As medidas extrajudiciais intentadas pelo segurado, somente serão devidas se houver prévia e expressa anuência da Seguradora.
3. No que diz respeito aos encargos de locação, fica ajustado que:
 - a) se restringe ao limite máximo de indenização a ele atribuído;
 - b) para fins de indenização, serão considerados os valores mensais estipulados para cada tipo de despesa, cuja somatória não poderá exceder ao limite máximo de indenização;
 - c) SE NA APÓLICE NÃO HOUVER IMPORTÂNCIA SEGURADA ESTIPULADA PARA COBRIR OS ENCARGOS DE LOCAÇÃO, OU, EM RELAÇÃO A UMA OU MAIS DESPESAS COMPREENDIDAS COMO TAL, A SEGURADORA ESTARÁ ISENTA DE QUALQUER RESPONSABILIDADE SOBRE TAIS ENCARGOS OU DESPESAS, AINDA QUE ESSA OBRIGAÇÃO ESTEJA PREVISTA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO.
4. A expressão encargos de locação, conforme definido no glossário, abrange os valores a serem pagos pelo garantido, legal ou contratualmente exigíveis, relativos às despesas ordinárias de condomínio, IPTU, telefone, gás canalizado, energia elétrica, água e esgoto.
5. Além das disposições constantes na cláusula 8ª das condições gerais, em nenhuma hipótese, a Seguradora responderá por quaisquer outras despesas ou prejuízos que não estejam expressamente convencionados nesta cláusula.

6. Permanecem em vigor as condições gerais deste seguro que não tenham sido expressamente alteradas ou revogadas pela presente cláusula.

Cláusula Particular n.º 002 - MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL

1. Desde que expressa na apólice, esta cobertura adicional garante ao segurado, até o limite máximo de indenização, o pagamento dos valores relativos à multa por rescisão antecipada do contrato de locação, resultante da entrega amigável das chaves ou do abandono do imóvel, desde que ocorrida antes da citação do garantido em juízo.
2. A indenização devida sob os termos desta cobertura será proporcional ao período a decorrer entre a entrega definitiva do imóvel e o prazo previsto para término do contrato de locação.



3. Ainda dentro do limite máximo de indenização, condicionado, todavia, a 20% deste valor, ou do valor da ação, o que for menor, estão abrangidos por esta cobertura, o reembolso dos valores gastos pelo segurado, com custas processuais, honorários de advogados, e demais despesas relacionadas com a ação de cobrança judicial dos valores devidos. As medidas extrajudiciais intentadas pelo segurado, somente serão devidas se houver prévia e expressa anuência da Seguradora.

4. Permanecem em vigor as condições gerais deste seguro que não tenham sido expressamente alteradas ou revogadas pela presente cláusula.

Cláusula Particular n.º 003 - DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL

1. Desde que expressa na apólice, esta cobertura adicional garante ao segurado, até o limite máximo de indenização, o pagamento dos valores reconhecidos por perito designado pela Seguradora, ou por sentença judicial transitada em julgado, necessários à reparação ou reposição de portas, janelas, fechaduras, vidros, torneiras, ralos, e outros itens fixados em caráter definitivo à estrutura de construção do imóvel compreendido por este seguro, danificados pelo garantido, condicionado, contudo, a que tal obrigação esteja prevista no contrato de locação.

2. Ainda dentro do limite máximo de indenização, condicionado, todavia, a 20% deste valor, ou do valor da ação, o que for menor, estão abrangidos por esta cobertura, o reembolso dos valores gastos pelo segurado, com custas processuais, honorários de advogados, e demais despesas relacionadas com a ação de cobrança judicial dos valores devidos. As medidas extrajudiciais intentadas pelo segurado, somente serão devidas se houver prévia e expressa anuência da Seguradora.

3. O segurado, no entanto, sem prejuízo a outras disposições deste seguro, para fazer jus a qualquer indenização devida nos termos desta cláusula, deverá fornecer ao garantido, antes que ele tome posse do imóvel, relatório detalhando as condições deste e os danos eventualmente existentes. O original do relatório de inspeção, após concordância expressa do garantido, deverá ser encaminhado à Seguradora para fins de perícia, em caso de eventual sinistro. A NÃO APRESENTAÇÃO DESTES DOCUMENTOS EXONERARÁ A SEGURADORA DE QUALQUER RESPONSABILIDADE SOBRE EVENTUAIS PREJUÍZOS RECLAMADOS.

4. Independentemente do que possa constar no contrato de locação, em particular, mas não limitado, aos de temporada, não estão garantidos por esta cobertura, os danos causados ao mobiliário de qualquer tipo, louças, roupas, cristais, eletrodomésticos, eletroeletrônicos, eletromecânicos, antenas, carpetes, cortinas, forros falsos, persianas, toldos, documentos, valores e outros bens tangíveis guardados no local, como também, demais elementos decorativos ou funcionais que não pertençam à construção original do imóvel.

5. Além das disposições constantes na cláusula 8ª das condições gerais, estão excluídas desta cobertura, as reclamações de indenização por perdas, danos ou despesas decorrentes, direta ou indiretamente, dos seguintes eventos:

- a) desgaste natural pelo uso, deterioração gradativa, cavitação e corrosão de origem mecânica, térmica ou química, incrustação, oxidação, ferrugem, maresia e chuva;
- b) ação de animais, insetos, fungos, mofo, esporos, bactérias, ou qualquer outro tipo, natureza ou descrição de microrganismos;



- c) ação contínua, intermitente e/ou periódica, de fatores ambientais presentes no imóvel, tais como temperatura, umidade, fumaça, infiltrações, molhadura, derramamento, transbordamento, vazamento, vibrações, gases e vapores;
- d) fenômenos ou convulsões da natureza;
- e) incêndio ou explosão;
- f) desmoronamento, total ou parcial, em consequência de qualquer causa;
- g) vício de construção e/ou erro de projeto;
- h) danos à pintura, interna ou externa, do imóvel. A exclusão aqui prevista também se aplica a texturas, grafiatos, gel envelhedores e semelhantes;
- i) danos a papéis de paredes;
- j) danos a piscinas, saunas e/ou suas instalações, como também os gastos para conservação e limpeza destes itens;
- k) despesas com limpeza;
- l) caso fortuito ou de força maior, assim entendido como sendo aquele que o garantido não tinha condições de evitar ou de impedir;
- m) atos ilícitos dolosos ou por culpa grave equiparável ao dolo, EXCLUSIVO E COMPROVADAMENTE, praticado pelo segurado, pelo beneficiário, ou pelo representante, de um ou do outro. Em se tratando de pessoa jurídica, a presente exclusão se aplica aos atos praticados pelos sócios controladores, dirigentes, administradores legais, beneficiários e respectivos representantes.

6. Não estão cobertas, ainda, as reclamações de indenização decorrentes de:

- a) qualquer valor estimativo (fundado no apreço que se dá ao objeto), exceto no que disser respeito ao seu valor material e intrínseco;
- b) modificações introduzidas nas locações não residenciais, necessárias para o exercício das atividades desenvolvidas no local, salvo aquelas que não comprometam a estrutura do imóvel;
- c) lucros cessantes, lucros esperados, penalidades, multas, juros, obrigações fiscais, tributárias ou judiciárias, e outros encargos financeiros, ainda que decorrentes de sinistro, perda de mercado, de ponto ou de contrato, desvalorização do imóvel em razão de retardamento, ou prejuízos resultantes da proibição de uso por medidas sanitárias, desinfecções, quarentena, fumigações, contaminação, poluição ou vazamento de agentes poluentes ou tóxicos; enfim, a quaisquer eventos não representados pela reparação ou reposição de itens do imóvel, nos exatos termos desta cobertura.

7. Permanecem em vigor as condições gerais deste seguro que não tenham sido expressamente alteradas ou revogadas pela presente cláusula.

Cláusula Particular n.º 004 - DANOS À PINTURA DO IMÓVEL

1. Desde que expressa na apólice, esta cobertura adicional garante ao segurado, até o limite máximo de indenização, o pagamento dos valores reconhecidos por perito designado pela Seguradora, ou por sentença judicial transitada em julgado, necessários à nova pintura (interna e externa, está última válida somente para casas térreas, assobradas e sobrados) do imóvel compreendido por este seguro, condicionado, contudo, a que o garantido o tenha recebido nestas condições, e que a obrigação de assim devolvê-lo esteja prevista no contrato de locação.

2. O termo pintura abrange tintas látex, tintas acrílicas, tintas a óleo, texturas, grafiatos, gel envelhedores e semelhantes.



3. Ainda dentro do limite máximo de indenização, condicionado, todavia, a 20% deste valor, ou do valor da ação, o que for menor, estão abrangidos por esta cobertura, o reembolso dos valores gastos pelo segurado, com custas processuais, honorários de advogados, e demais despesas relacionadas com a ação de cobrança judicial dos valores devidos. As medidas extrajudiciais intentadas pelo segurado, somente serão devidas se houver prévia e expressa anuência da Seguradora.

4. O segurado, no entanto, sem prejuízo a outras disposições deste seguro, para fazer jus a qualquer indenização devida nos termos desta cláusula, deverá fornecer ao garantido, antes que ele tome posse do imóvel, relatório detalhando as condições da pintura. O original do relatório de inspeção, após concordância expressa do garantido, deverá ser encaminhado à Seguradora para fins de perícia, em caso de eventual sinistro. A NÃO APRESENTAÇÃO DESTES DOCUMENTOS EXONERARÁ A SEGURADORA DE QUALQUER RESPONSABILIDADE SOBRE EVENTUAIS PREJUÍZOS RECLAMADOS.

5. Além das disposições constantes na cláusula 8ª das condições gerais, estão excluídas desta cobertura, as reclamações de indenização por:

- a) perdas, danos ou despesas decorrentes, direta ou indiretamente, de atos ilícitos dolosos ou por culpa grave equiparável ao dolo, EXCLUSIVO E COMPROVADAMENTE, praticado pelo segurado, pelo beneficiário, ou pelo representante, de um ou do outro. Em se tratando de pessoa jurídica, a presente exclusão se aplica aos atos praticados pelos sócios controladores, dirigentes, administradores legais, beneficiários e respectivos representantes;
- b) lucros cessantes, lucros esperados, penalidades, multas, juros, obrigações fiscais, tributárias ou judiciárias, e outros encargos financeiros, ainda que decorrentes de sinistro, perda de mercado, de ponto ou de contrato, desvalorização do imóvel em razão de retardamento, ou prejuízos resultantes da proibição de uso por medidas sanitárias, desinfecções, quarentena, fumigações, contaminação, poluição ou vazamento de agentes poluentes ou tóxicos; enfim, a quaisquer eventos não representados pela reparação do imóvel, nos exatos termos desta cobertura.

6. Permanecem em vigor as condições gerais deste seguro que não tenham sido expressamente alteradas ou revogadas pela presente cláusula.

Cláusula Particular n.º 005 - APÓLICE COLETIVA CONTRATADA EM NOME DE ESTIPULANTE

1. Tendo sido a presente apólice contratada na forma coletiva, em nome de estipulante, o qual passa a ser considerado como parte contratante deste seguro, fica ajustado que:

1.1. Constituem-se em obrigações do estipulante:

- a) efetuar no exercício dos direitos que lhe são conferidos pela legislação específica e por seus instrumentos particulares, todas as operações objeto deste seguro, respeitadas as restrições, exclusões e limitações descritas nas condições gerais, nas cláusulas particulares e disposições expressas na apólice;
- b) fornecer à Seguradora todas as informações necessárias para a análise e aceitação do risco, por ela previamente estabelecidas na apólice, incluindo dados cadastrais dos segurados e garantidos;
- c) manter a Seguradora informada a respeito dos dados cadastrais dos segurados e garantidos, alterações na natureza dos riscos cobertos, bem como quaisquer eventos que possam, no futuro, resultar em sinistro, de acordo com o definido contratualmente;
- d) fornecer aos segurados e garantidos, sempre que solicitadas, quaisquer informações relativas ao contrato de seguro;

- e) repassar aos segurados e garantidos todas as comunicações ou avisos inerentes à apólice;
- f) discriminar a razão social da Seguradora responsável pelo risco, nos documentos e comunicações referentes ao seguro, emitidos para o segurado e/ou garantido, bem como o percentual de participação no risco, no caso de cosseguro, em qualquer material de promoção ou propaganda do seguro, em caracter tipográfico maior ou igual ao do estipulante;
- g) discriminar o valor do prêmio do seguro no instrumento de cobrança;
- h) repassar os prêmios à Seguradora, nos prazos estabelecidos contratualmente;
- i) dar ciência aos segurados dos procedimentos e prazos estipulados para a regulação e liquidação de sinistros;
- j) comunicar imediatamente à Seguradora, a ocorrência de qualquer sinistro, ou expectativa de sinistro, referente ao grupo que representa, assim que deles tiver conhecimento, quando esta comunicação estiver sob sua responsabilidade; e
- k) comunicar imediatamente à Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, quaisquer procedimentos que considerar irregulares quanto ao seguro contratado, e ainda, informações solicitadas por aquela autarquia, dentro do prazo por ela estabelecido.

1.2. É expressamente vedado ao estipulante:

- a) cobrar, dos garantidos e/ou segurados, quaisquer valores relativos ao seguro, além dos especificados pela Seguradora;
- b) rescindir o contrato sem anuência prévia e expressa do 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.

2. O termo estipulante define-se como sendo a pessoa física ou jurídica, que contrata apólice coletiva, ficando investida de poderes de representação dos segurados perante a Seguradora.

3. Quando o custeio do seguro for contributivo, ou seja, aquele em que o prêmio é pago integralmente com recursos do garantido e/ou segurado, fica desde já ajustado que:

- a) se o estipulante deixar de recolher a Seguradora os prêmios recebidos, o segurado não poderá ser prejudicado no direito à cobertura, respondendo à Seguradora pelo sinistro a ocorrer até a data da formalização do cancelamento da apólice;
- b) a Seguradora se obriga a informar aos garantidos e/ou segurados, a situação de inadimplência do estipulante, sempre que lhe for solicitada.

4. Quando o custo do seguro for não contributivo, ou seja, aquele em que o prêmio é pago exclusivamente pelo estipulante, sem qualquer participação do garantido e/ou segurado, fica desde já ajustado que:

- a) a Seguradora ficará desobrigada do pagamento de qualquer indenização pelos sinistros ocorridos após a data-limite convencionada para a quitação do prêmio, respeitadas as disposições dos subitens 12.10 e 12.12 das condições gerais;
- b) a Seguradora se obriga a informar aos garantidos e/ou segurados, a situação de adimplência do estipulante, sempre que for solicitada.

5. Permanecem em vigor as condições gerais deste seguro que não tenham sido expressamente alteradas ou revogadas pela presente cláusula.