



TOKIO MARINE ALUGUEL

CONDIÇÕES GERAIS
Versão 22 de JULHO/2020

SUSEP- 15414.626840/2019-21

Este seguro é garantido pela Tokio Marine Seguradora S/A

CNPJ 33.164.021/0001-00

Olá,

Seja bem-vindo (a)!

Agradecemos a sua confiança em escolher a **Tokio Marine**.

Apresentamos de forma simples as **Condições Gerais** do seu seguro **Fiança Locatícia**, que estabelecem as normas de funcionamento das coberturas contratadas.

Para os devidos fins e efeitos, serão consideradas somente as condições correspondentes às coberturas aqui previstas, discriminadas e contratadas pelo Segurado especificadas na Apólice/demonstrativo de coberturas, desprezando-se quaisquer outras.

Salientamos que, para os casos não previstos nestas Condições Gerais, serão aplicadas as leis e normas que regulamentam os seguros no Brasil.

Mediante a contratação deste seguro, o Segurado aceita as cláusulas limitativas que se encontram no texto destas Condições Gerais.

O Segurado, ao assinar a proposta de seguro, declara o recebimento das presentes Condições Gerais.

SUMÁRIO

PRELIMINAR.....	4
1 – OBJETIVO DO SEGURO.....	4
2 - FORMA DE CONTRATAÇÃO.....	4
3 – PARTES CONTRATANTES.....	4
4 – ÂMBITO GEOGRÁFICO.....	5
5 – COBERTURAS DO SEGURO.....	5
6 – LIMITES MÁXIMOS DE RESPONSABILIDADE.....	10
7 – PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO.....	10
8 - ACEITAÇÃO DO SEGURO.....	10
9 - VIGÊNCIA.....	11
10 - RENOVAÇÃO DO SEGURO.....	11
11 – OBRIGAÇÕES GERAIS.....	11
12 - PAGAMENTO DE PRÊMIO.....	13
13 - DA EXPECTATIVA DE SINISTRO.....	15
14 – DOS SINISTROS.....	15
15 – DO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO.....	15
16 – DOS ADIANTAMENTOS.....	17
17 – DOS ADIANTAMENTOS E INDENIZAÇÕES ÀS COBERTURAS ADICIONAIS.....	18
18 - PERDA DE DIREITOS.....	22
19 – DO CANCELAMENTO.....	23
20 - DA RESCISÃO POR FALTA DE PAGAMENTO.....	24
21 – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.....	24
22 – CONCORRÊNCIA DE APÓLICES.....	24
23 - SUB-ROGAÇÃO.....	24
24 – FORO.....	25
25 – PRESCRIÇÃO.....	25
26 – ENCARGOS DE TRADUÇÃO.....	25
27 - CLÁUSULAS ESPECÍFICAS.....	25
27.1 Cláusula Particular n.º 001 - RENOVAÇÃO DO SEGURO.....	25
DEFINIÇÕES.....	26
OUVIDORIA.....	30
A Voz do Cliente na Empresa.....	30

PRELIMINAR

A aceitação deste seguro estará sujeita à análise do risco. O registro deste Plano de Seguro na SUSEP não implica, por parte da Autarquia, incentivo ou recomendação à sua comercialização. Pode o Segurado consultar a situação cadastral do seu corretor de seguros no site www.susep.gov.br, por meio do número de seu registro na SUSEP, nome completo, CNPJ ou CPF.

O plano de seguro também pode ser consultado no site da SUSEP: <http://www.susep.gov.br/menu/informacoes-ao-publico/planos-e-produtos/consulta-publica-de-produtos-1>.

1 – OBJETIVO DO SEGURO

Este seguro garante ao Segurado/Locador o ressarcimento pelos prejuízos que venha sofrer, em decorrência do inadimplemento pelo Garantido/Locatário do contrato de locação, objeto deste seguro, respeitadas as condições, coberturas e limites definidos neste contrato:

I – O seguro fiança locatícia é destinado à garantia dos prejuízos sofridos pelo Segurado/Locador em função de inadimplência do Garantido/Locatário;

II – O seguro fiança locatícia não isenta o Garantido/Locatário de nenhuma obrigação prevista no contrato de locação;

III – O prêmio é a contrapartida paga à seguradora para que esta assuma os riscos de inadimplência do garantido, o qual não será retornado ao Garantido/Locatário ao final da vigência da apólice;

IV – A falta de pagamento dos prêmios poderá acarretar o ajuste do prazo de vigência da apólice, a suspensão da cobertura ou até o cancelamento da apólice. O Segurado/Locador visando manter a cobertura original da apólice poderá realizar o pagamento dos prêmios inadimplidos; e

V – O Segurado/Locador ou o Garantido/Locatário poderão solicitar, a qualquer tempo, que a seguradora ou o corretor de seguros, se houver, informe o percentual e o valor da comissão de corretagem aplicada à apólice.

2 - FORMA DE CONTRATAÇÃO

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

3 – PARTES CONTRATANTES

Segurado: É a pessoa física ou jurídica, que configura o locador do imóvel urbano, conforme definido no contrato de locação, em favor de quem é concedida a cobertura prevista nestas Condições Gerais.

Garantido: É a pessoa física ou jurídica, que configura o locatário do imóvel urbano, conforme definido no contrato de locação objeto deste seguro.

Estipulante: É a pessoa física ou jurídica que contrata o seguro por conta de terceiros, ficando investido dos poderes e obrigações de representação dos segurados perante a Seguradora.

Seguradora: É a sociedade devidamente autorizada pela Susep a funcionar no Brasil no ramo de Fiança Locatícia.

4 – ÂMBITO GEOGRÁFICO

Este seguro abrangerá a garantia para contrato de locação de imóvel urbano situado em todo território nacional.

5 – COBERTURAS DO SEGURO

5.1 - Cobertura básica - Inadimplência de Aluguéis

É obrigatória a contratação desta cobertura, a qual garantirá ao Segurado, o ressarcimento pelos prejuízos que venha sofrer em decorrência do inadimplemento do Garantido, em razão do não pagamento de alugueis, bem como multas moratórias, desde que pactuadas em contrato, limitada ao percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel mensal, reconhecido judicialmente através da caracterização do sinistro por decretação do despejo e/ou do abandono do imóvel.

Caso ocorra quaisquer alterações nos valores do aluguel, a indenização apenas ocorrerá se as alterações forem comunicadas anteriormente a eventual expectativa de sinistro e pagas as diferenças de prêmio correspondentes, conforme disposição legal pertinente, com a expressa anuência da Seguradora, salvo os reajustes previstos no contrato de locação.

Quando, por força de lei ou decreto, forem postergados os vencimentos ou modificados a forma e o prazo convencionados originalmente para o pagamento de aluguéis, fica desde já acordado, para efeito deste seguro, que os prazos de vencimento passarão a ser aqueles que tais leis ou decretos venham a estabelecer.

Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos

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

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

b) locações:

b.1) de vagas autônomas ou de espaços para estacionamento de veículos;

b.2) de espaços destinados à publicidade;

b.3) em apart hotéis, hotéis-residenciais ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b.4) por temporada;

c) arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades;

d) inexigibilidade dos aluguéis consequentes de leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias à sua cobrança, reduza ou exclua as garantias, mesmo em caso de desapropriação;

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

f) retenção do imóvel pelo Garantido a qualquer título;

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

h) locação efetuada a sócio ou acionista do Estipulante ou do Segurado ou a pessoa em grau de parentesco afim, consanguíneo ou civil com esses até o terceiro grau;

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

j) cessão ou empréstimo do imóvel locado, total ou parcial, decorrentes de qualquer causa, ainda que verificadas após a contratação deste seguro; e ainda que tenha havido o consentimento expresso do Segurado;

k) quaisquer deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, 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;

l) incapacidade de pagamento consequente de fatos da natureza ou atos do poder público;

m) 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;

n) radiações, contaminação por radioatividade de qualquer combustível nuclear; resíduos nucleares ou materiais de armas nucleares;

o) desmoronamento, inundação, tremor de terra e erupção vulcânica;

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; 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 encontra-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.

w) danos morais.

x) alugueis e encargos posteriores à morte do Garantido sem que haja pessoas definidas em Lei como sucessores da locação.

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

z) aluguel percentual, incidente sobre a receita mensal da loja, em caso de locação em shopping center.

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

- a) Encargos legais;
- b) Danos ao imóvel provocados pelo Garantido;
- c) Danos aos móveis provocados pelo Garantido;
- d) Multas rescisórias;
- e) Pintura interna e externa do imóvel;
- f) 13º aluguel (cobertura exclusiva para shopping center);
- g) Fundo promocional (cobertura exclusiva para shopping center).

5.2 - Coberturas Adicionais

Desde que tenha contratado a cobertura básica, o segurador poderá contratar, em conjunto ou isoladamente as coberturas adicionais para encargos de IPTU, Água, Luz, Gás Canalizado, Despesas Condominiais Ordinárias, Danos ao Imóvel, Multa por rescisão contratual antecipada, Pintura interna, Pintura externa, 13º aluguel e Fundo promocional, mediante pagamento de prêmio adicional.

5.2.1 - Cobertura adicional de encargos da locação – 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)

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 segurador, bem como o retardamento na entrega de documentos que possam influenciar na aplicação de multa, agravando o montante a ser indenizado.

5.2.2 - Cobertura adicional de encargos da locação – Condomínio

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

Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos

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

- a) Encargos que não sejam, legais ou contratualmente, exigíveis do Garantido;
- b) Inexigibilidade de encargos mensais consequentes de leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias a sua cobrança, reduzam ou excluam as garantias, mesmo em caso de desapropriação;
- c) As despesas extraordinárias de condomínio, como tais definidas em lei, nas locações convencionais, ou seja, residenciais e não residenciais, que não estejam compreendidas em relações entre lojistas e empreendedores de 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.

5.2.3 - Cobertura adicional de Água, Luz e Gás Canalizado

Garante ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido dos encargos da locação aqui definidos como Água, Luz e Gás Canalizado.

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) Encargos legais que não estejam em nome do Segurado;
- c) 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;
- 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.

5.2.4 - Cobertura adicional de Danos ao Imóvel

Garante/ Locatário ao Segurado/ Locador 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/ Locador:

- a) Antes de conceder ao garantido a posse do imóvel locado, preencher o laudo de vistoria inicial, fotografando e descrevendo suas condições de forma detalhada por item, bem como os danos porventura existentes; e
- b) O original deste Relatório, devidamente assinado pelo Garantido/ Locatário e pelo Segurado/ Locador o, deverá ser encaminhado à Seguradora em caso de eventual sinistro, sob pena de perda do direito a qualquer indenização face à indisponibilidade deste.

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.

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, subtração, furto e/ou apropriação indébita decorrente de qualquer causa, especialmente aos bens acessórios anexos à estrutura do imóvel.
- p) Danos causados ao mobiliário de qualquer tipo, louças, roupas, cristais, eletrodomésticos, eletroeletrônicos, antenas, carpetes, cortinas, forros falsos,

persianas, toldos, documentos, valores e outros bens tangíveis guarnecidos no local, como também, demais elementos decorativos ou funcionais que não pertençam a construção original do imóvel.

5.2.5 - Cobertura adicional de Pintura Interna do Imóvel

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

Obrigações do Segurado

Para aceitação desta cobertura, o imóvel objeto da locação deverá ser entregue ao Garantido com pintura nova, devendo constar no contrato de locação a previsão expressa de restituição do imóvel com pintura nova, sob pena de perda de cobertura em caso de ocorrência de sinistro.

5.2.6 - Cobertura adicional de Pintura Externa do Imóvel

A pintura externa é válida somente para imóveis residenciais e não residenciais do tipo "casa", onde o Garantido/locatário ocupa a totalidade do imóvel alugado.

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

Obrigações do Segurado

Para aceitação desta cobertura, o imóvel objeto da locação deverá ser entregue ao Garantido com pintura nova, devendo constar no contrato de locação a previsão expressa de restituição do imóvel com pintura nova, sob pena de perda de cobertura em caso de ocorrência de sinistro.

5.2.7 - Cobertura adicional de Multa por Rescisão Contratual Antecipada

Garante ao Segurado/ Locador, desde que prevista em contrato, o pagamento de multa por rescisão antecipada, quando esta ocorrer mediante a entrega das chaves ou o abandono do imóvel sem a concordância do Segurado/ Locador.

Prejuízos não indenizáveis e riscos excluídos

- a) Encargos que não sejam legais;**
- b) Encargos que não sejam contratualmente exigíveis.**

5.2.8 - Cobertura adicional de 13º Aluguel

Exclusivamente para contratos de locação com Shoppings Centers que conste previsão de pagamento de **13º aluguel**, e que a cobertura tenha sido contratada, será indenizado o mesmo valor do aluguel mensal fixo do período (junto com a cobertura do aluguel) quando o sinistro ocorrer no período indenitário de dezembro.

Prejuízos não indenizáveis e riscos excluídos

- a) Encargo não contratualmente exigível.**

5.2.9 - Cobertura adicional de Fundo de Promoção

Exclusivamente para contratos de locação com Shoppings Centers, que conste previsão de pagamento de Fundo de promoção. Esta cobertura garante ao Segurado/ Locador, ressarcimento em razão do não pagamento do referido fundo por parte do Garantido/ locatário.

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.**
- e) **Qualquer fundo de reserva previsto em contrato que tenha finalidade que não seja a de constituição de fundo promocional.**

6 – LIMITES MÁXIMOS DE RESPONSABILIDADE

No ato da contratação do seguro, o Segurado/ Locador informará o valor de risco envolvido e a Seguradora definirá os Limites Máximos de Indenização das coberturas contratadas, os quais ficarão indicados na **Proposta de Seguro e definidos na Apólice** e representarão o máximo de responsabilidade da Seguradora para essas coberturas em caso de sinistro coberto, obedecendo-se os critérios de cálculo da indenização indicados nestas Condições Gerais.

O Limite Máximo de Indenização 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 do prêmio, quando couber.

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

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

O limite de responsabilidade não está relacionado à vigência da apólice, ou seja, em uma apólice com vigência anual, o limite estabelecido não esgota com o término da vigência do seguro.

7 – PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO

O Segurado/ Locador poderá participar de parte dos prejuízos advindos do sinistro em percentual ou valor, conforme especificado na proposta de seguro e definido na Apólice.

8 - ACEITAÇÃO DO SEGURO

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

A Seguradora fornecerá ao proponente o protocolo que identifique proposta por ela recepcionada, informando a data e hora de seu recebimento e terá o prazo de 15 (quinze) dias corridos para se manifestar sobre a proposta de forma a aceitar, recusar ou solicitar documentos complementares a avaliação do risco.

A ausência de manifestação expressa da Seguradora, dentro do prazo de 15 dias corridos, contados do protocolo da proposta, implicará na aceitação automática do seguro, salvo se ilícito for o objeto do seguro ou se a Seguradora provar que o proponente agiu com culpa ou dolo.

No caso de solicitação de documentos complementares, o prazo de 15 dias corridos, ficará suspenso, voltando a correr a partir da data em que se der a entrega da documentação solicitada.

Para proponente pessoa Física, a solicitação de documentos complementares, para análise e aceitação do risco, ou de alteração proposta, poderá ser feita apenas uma vez, durante o prazo de 15 dias corridos.

Para proponente pessoa jurídica, a solicitação de documentos complementares poderá ocorrer mais de uma vez durante o prazo previsto de 15 dias corridos, desde que a Seguradora indique os fundamentos do pedido de novos elementos para avaliação da proposta ou taxação do risco.

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

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

No caso de não aceitação, a proposta de seguro será devolvida juntamente com carta de justificativa a recusa.

Para proposta recusada em que tenha havido pagamento de prêmio, os valores pagos serão devolvidos ao proponente, atualizados a partir da data da formalização da recusa até a data da efetiva restituição pela Seguradora, pelo índice IPCA/IBGE.

A cobertura vigorará por mais 02 (dois) dias úteis, contados partir da data da formalização da recusa ao proponente, seu representante ou o corretor do seguro.

O valor será restituído ao proponente, no prazo máximo de 10 dias corridos, integralmente ou deduzido da parcela "*pro rata temporis*" correspondente ao período em que tiver prevalecido a cobertura.

9 - VIGÊNCIA

O prazo de vigência do seguro deve coincidir com o prazo de vigência do contrato de locação ou aditivo/ adendo ao contrato de locação.

Será considerada como início de vigência do seguro a data de transmissão da proposta do seguro para a Seguradora, ou a data de início do contrato de locação se esta for posterior a data da transmissão da proposta, o final de vigência do seguro deverá coincidir com o final de vigência do contrato de locação ou aditivo/ adendo ao contrato de locação.

O seguro permanecerá em vigor pelo prazo estipulado na apólice, com início e término de vigência às 24hs (vinte e quatro horas) das datas nela indicadas.

10 - RENOVAÇÃO DO SEGURO

Em caso de renovação automática do contrato de locação, ou por força de ato normativo, passando o mesmo a vigorar por prazo indeterminado, a apólice será renovada pelo prazo estipulado entre Locador/Segurado e Locatário/Garantido, com prazo máximo de vigência limitado a 5 anos, com possibilidade de renovações posteriores.

A renovação do seguro não é automática, devendo o Segurado/ Locador, solicitar a renovação com no mínimo 30 (trinta) dias antes do término da vigência do contrato inicial. As renovações do seguro, bem como as renovações posteriores, dependerão de análise de risco e aceitação de nova proposta por parte da Seguradora.

11 – OBRIGAÇÕES GERAIS

11.1 - Constituem obrigações gerais do Segurado:

- Elaborar o contrato de locação em conformidade com o dispositivo legal em vigor, bem como de acordo com eventuais orientações fornecidas pela Seguradora;
- Enviar à Seguradora, caso a locação esteja em vigor, cópia autenticada do contrato de locação assinado e com firma reconhecida, para submeter à aceitação do risco;
- Fazer com que o contrato de locação opere-se em perfeita forma e vigência legais;
- Submeter à Seguradora para anuência expressa, toda e qualquer alteração no contrato de locação, durante a vigência da apólice, sob pena de perda do direito à indenização;
- Não efetuar outros seguros de fiança locatícia para garantir as obrigações seguradas por esta apólice;

- f) Facultar 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;
- g) 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;
- h) Dar ciência à Seguradora e dela obter concordância de toda e qualquer decisão que implique aumento do prejuízo, em caso de expectativa de sinistro; e
- i) O Segurado não ficará isento do pagamento de prêmio integral, em caso de expectativa de sinistro, durante a vigência da apólice.

11.2 - Constituem obrigações gerais do Estipulante:

- a) Fornecer à Seguradora todas as informações necessárias para análise e aceitação do risco, previamente estabelecidas por aquela, incluindo dados cadastrais;
- b) 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;
- c) Fornecer ao Segurado/ Locador, sempre que solicitado qualquer informação relativa ao contrato de seguro;
- d) Discriminar o valor do prêmio do seguro no instrumento de cobrança, quando este for de sua responsabilidade;
- e) Repassar os prêmios à Seguradora, nos prazos estabelecidos contratualmente, quando estes forem de sua responsabilidade;
- f) Repassar aos Segurados todas as comunicações ou avisos inerentes à apólice, quando for diretamente responsável pela sua administração;
- g) 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;
- h) Comunicar, de imediato, à Seguradora, a ocorrência de qualquer sinistro, ou expectativa de sinistro, referente ao Segurado/ Locador que representa, assim que deles tiver conhecimento, quando for de sua responsabilidade esta comunicação;
- i) Dar ciência aos Segurados dos procedimentos e prazos estipulados para a liquidação de sinistros;
- j) Comunicar, de imediato, à SUSEP, quaisquer procedimentos que considerar irregular quanto ao seguro contratado;
- k) Fornecer à SUSEP quaisquer informações solicitadas, dentro do prazo por ela estabelecido; e
- l) 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.

11.3 - Vedações ao estipulante

Fica vedado expressamente ao Estipulante nos seguros contributários:

- a) Cobrar dos Segurados Segurado/ Locador e ou Garantidos/Locatário 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.

11.4 - Modificação na Apólice

Qualquer modificação ocorrida na apólice vigente e para os riscos em curso, que implicar em ônus ou dever para os Segurados ou Garantidos, dependerá da anuência prévia e expressa destes que representem, no mínimo, três quartos do grupo Segurado.

11.5 - Seguro contributivo

Nos seguros contributivos, ou seja, seguro pelo qual o prêmio é pago pelo Garantido/ Locatário, se o Estipulante deixar de repassá-los à Seguradora no prazo previsto, a cobertura do seguro ficará prejudicada, podendo acarretar a suspensão ou o cancelamento da apólice.

11.6 - Da Seguradora

A Seguradora obriga-se a informar ao Estipulante, Segurado e ou Garantido, a situação de adimplência do Estipulante ou Sub estipulante, sempre que solicitado.

12 - PAGAMENTO DE PRÊMIO

Os prêmios deste seguro serão calculados com base nas taxas aplicadas pela Seguradora:

- a) Cumpre ao Garantido/Locatário o pagamento do respectivo prêmio do seguro a cada período de vigência;
- b) O Segurado/Locador poderá efetuar o pagamento dos prêmios na ocorrência do inadimplemento do Garantido/Locatário para que o prazo original do contrato de seguro seja reestabelecido;
- c) Se ocorrer o término antecipado do contrato de locação, por qualquer causa, haverá devolução proporcional do prêmio pago pelo prazo a decorrer, bem como o cancelamento da apólice;
- d) Tanto o Segurado/Locador quanto o Garantido/Locatário poderão comunicar à Seguradora o término antecipado do contrato de locação, desde que apresente documento comprobatório (Distrato ou Rescisão contratual, devidamente assinado pelas partes).

O documento de cobrança será encaminhado diretamente ao Garantido/ Estipulante e também ao corretor de seguros (quando por solicitação expressa de qualquer uma das partes pagadoras), observada a antecedência mínima de 3 (três) dias úteis em relação à data do respectivo vencimento.

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

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, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil em que houver expediente bancário.

Na ausência do pagamento da primeira parcela ou do prêmio à vista implicará no cancelamento da apólice, desde o início da vigência.

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

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.

Na ausência do 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:

**TABELA DE PRAZO CURTO – RELAÇÃO A SER APLICADA SOBRE A VIGÊNCIA ORIGINAL
PARA OBTENÇÃO DE PRAZO EM DIAS**

Dias	Prêmio								
15	13%	380	113%	745	213%	1110	313%	1475	413%
30	20%	395	120%	760	220%	1125	320%	1490	420%
45	27%	410	127%	775	227%	1140	327%	1505	427%
60	30%	425	130%	790	230%	1155	330%	1520	430%
75	37%	440	137%	805	237%	1170	337%	1535	437%
90	40%	455	140%	820	240%	1185	340%	1550	440%
105	46%	470	146%	835	246%	1200	346%	1565	446%
120	50%	485	150%	850	250%	1215	350%	1580	450%
135	56%	500	156%	865	256%	1230	356%	1595	456%
150	60%	515	160%	880	260%	1245	360%	1610	460%
165	66%	530	166%	895	266%	1260	366%	1625	466%
180	70%	545	170%	910	270%	1275	370%	1640	470%
195	73%	560	173%	925	273%	1290	373%	1655	473%
210	75%	575	175%	940	275%	1305	375%	1670	475%
225	78%	590	178%	955	278%	1320	378%	1685	478%
240	80%	605	180%	970	280%	1335	380%	1700	480%
255	83%	620	183%	985	283%	1350	383%	1715	483%
270	85%	635	185%	1000	285%	1365	385%	1730	485%
285	88%	650	188%	1015	288%	1380	388%	1745	488%
300	90%	665	190%	1030	290%	1395	390%	1760	490%
315	93%	680	193%	1045	293%	1410	393%	1775	493%
330	95%	695	195%	1060	295%	1425	395%	1790	495%
345	98%	710	198%	1075	298%	1440	398%	1805	498%
365	100%	730	200%	1095	300%	1460	400%	1825	500%

Para prazos não previstos na tabela acima expressa, deverá ser utilizado percentual correspondente ao prazo imediatamente superior. A Seguradora informará ao Segurado ou ao seu representante legal, por meio de comunicação escrita, o novo prazo de vigência ajustado.

O prazo de vigência original da apólice ficará automaticamente restabelecido, quando, pelo Garantido ou pelo Segurado, no período de vigência ajustado, for regularizado o pagamento do prêmio correspondente, acrescido dos juros de mora contratualmente previstos.

Findo o novo prazo de vigência ajustado, a Seguradora poderá autorizar a reativação da cobertura, mediante a realização de nova análise do risco e pagamento dos encargos previstos.

Ao término do prazo de vigência ajustado, sem que haja o restabelecimento ou reativação da cobertura, a apólice será cancelada independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

Quando, por força de Lei ou Decreto, forem postergados os vencimentos ou modificados a forma e o prazo convencionados originalmente para o pagamento de alugueis e/ou encargos legais, os prazos de vencimento das parcelas do seguro passarão a serem aqueles que tais Leis ou Decretos venham a estabelecer.

Ocorrendo sinistro 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.

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

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

13 - DA EXPECTATIVA DE SINISTRO

Considera-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.

O Segurado/ Locador 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.

Embora as negociações e demais atos relativos às ações judiciais ou S extrajudiciais com o Garantido sejam feitos pelo Segurado/ Locador, a Seguradora poderá assistir tais negociações, quando julgar conveniente.

O Segurado/ Locador 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 da Seguradora e os atos relativos às negociações, não podem, em caso algum, acarretar-lhe maior responsabilidade do que as constantes dos limites previstos nas condições da apólice.

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

A propositura de ação judicial contra o Garantido/ Locatário não significa nem poderá ser invocada como reconhecimento formal ou implícito da existência de cobertura.

14 – DOS SINISTROS

A caracterização do sinistro se dá de 03 maneiras distintas:

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

15 – DO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO

Caracterizado o sinistro a Seguradora efetuará a liquidação deste, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do cumprimento de todas as exigências necessárias à abertura da solicitação da indenização por parte do Segurado/ Locador.

O valor da indenização será determinado pelo somatório dos aluguéis e encargos não pagos pelo Garantido/ Locatário, acrescido das custas judiciais, honorárias advocatícias e multas moratórias quando cabíveis, previstos na apólice do seguro, deduzidas quaisquer importâncias efetivamente recebidas a qualquer título, inclusive eventuais adiantamentos, observando-se o limite máximo de responsabilidade fixados nestas Condições Gerais e expresso na apólice.

Quando o sinistro resultar da decretação do despejo, os prejuízos indenizados ao Segurado/ Locador serão aqueles verificados até o prazo concedido na sentença judicial, para a desocupação voluntária do imóvel, então, será com base nesta última, calculada a indenização a ser paga.

Quando o sinistro resultar da decretação do despejo, os prejuízos indenizados ao Segurado/ Locador serão aqueles verificados até o prazo concedido na sentença judicial, com desocupação involuntária do imóvel, a indenização será calculada levando-se em conta a data da ciência do Segurado/ Locador, quando da desocupação.

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

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

Documentos necessários em caso de sinistro:

- a. Contrato de locação devidamente formalizado;
- b. Cópia da sentença de decretação do despejo; ou
- c. Cópia do mandado de imissão na posse do imóvel e do respectivo auto de imissão;
- d. Cópia do documento firmado entre as partes, 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/ Locatário;
- e. Recibos/ boletos dos aluguéis vencidos e não pagos (original);
- f. Recibo da multa rescisória;
- g. Quando contratadas coberturas para encargos legais, apresentar, carnê do IPTU, contas de consumo e boletos de Despesas Condominiais Ordinárias, vencidos e não pagos (conforme contratação);
- h. Quando contratada a cobertura de danos ao imóvel, apresentar orçamentos e laudos de vistoria inicial e final, assinados pelo Segurado/ Locador ou representante legal e Garantido/ Locatário;
- i. Quando contratada a cobertura adicional de Pintura Interna e/ou Externa, apresentar orçamentos e laudo de vistoria final assinado pelo Segurado/ Locador ou representante legal e Garantido/ Locatário;
- j. Comprovante de endereço (validade de 90 dias) do Segurado/ Locador;
- k. Cópia dos documentos de identificação do Segurado/ Locador:
 1. em se tratando de pessoa física: CPF, RG ou qualquer outro documento de identificação que tenha fé pública;
 2. em se tratando de pessoa jurídica: contrato ou estatuto social, última alteração ou ata, documento de qualificação dos procuradores ou diretores, quando não representado pelo proprietário ou sócio controlador e cartão CNPJ.

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

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

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

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

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 15º (décimo quinto) dia útil, após a notificação da decisão que decretou o despejo.

Quaisquer recuperações sobrevindas ao pagamento da indenização serão rateadas entre Segurado e Seguradora, na proporção das frações garantidas e não garantidas dos prejuízos.

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. O referido percentual será aplicado sobre os valores indenizáveis e não sobre o valor total da condenação.

Não haverá reintegração de limites máximos de indenização quando da ocorrência de sinistros.

16 – DOS ADIANTAMENTOS

Antes mesmo da desocupação do imóvel, para fins de adiantamento a indenizações, o Segurado/ Locador deverá comunicar a inadimplência do Garantido/ Locatário à Seguradora, imediatamente após o vencimento do 2º (segundo) aluguel e ou encargos não pagos e disponibilizar a documentação necessária a abertura da solicitação de adiantamentos.

Documentos necessários à solicitação de adiantamentos:

- a) Contrato de locação, Aditivos e ou Adendos ao contrato, devidamente formalizados;
- b) Recibos/ boletos dos aluguéis vencidos e não pagos (original);
- c) Quando contratadas coberturas para encargos legais, apresentar, carnê do IPTU, contas de consumo e boletos de Despesas Condominiais Ordinárias, vencidos e não pagos (conforme contratação);
- d) Iniciais do processo e relatório mensal do andamento da ação de despejo;
- e) Cópia dos documentos de identificação do Segurado: RG e CPF e cartão de CNPJ para pessoa jurídica;
- f) Comprovante de endereço do Segurado/ Locador.

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

- a) o primeiro adiantamento, composto pela soma do 1º e 2º aluguel e ou encargos não pagos, será feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de apresentação da documentação de comprovação do inadimplemento e das medidas ou feitos judiciais cabíveis a retomada do imóvel;
- b) os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, respeitada a ordem de vencimento dos aluguéis, pactuados no contrato de locação, até a desocupação do imóvel ou esgotamento da verba contratada, o que ocorrer primeiro;
- c) caso o aviso e ou a entrega da documentação necessária a abertura da solicitação de adiantamentos, ocorram após o vencimento do 3º aluguel e ou encargos não pagos, o período a ser indenizado será contado a partir da data do aviso/entrega da documentação e os prejuízos verificados anteriormente a esta data deverão ser absorvidos pelo Segurado, a título de participação obrigatória.**

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.

d) o resultado da ação judicial venha reconhecer valores inferiores aos já pagos pela Seguradora.

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

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

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

17 – DOS ADIANTAMENTOS E INDENIZAÇÕES ÀS COBERTURAS ADICIONAIS

17.1 - Cobertura adicional de encargos da locação – IPTU

Sinistro

O Segurado/ Locador 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, com inequívoca ciência da Seguradora.

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 Sinistro – Fiança Locatícia, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido;
- b) Carnê do IPTU;
- c) Extrato de débito junto a municipalidade.

Adiantamentos

A Seguradora obriga-se a adiantar ao Segurado/ Locador o valor dos encargos legais de IPTU 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) O primeiro adiantamento ocorrerá em no máximo 30 (trinta) dias a contar da data de apresentação da documentação de comprovação de débitos, descrita no item **DOS ADIANTAMENTOS** os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na **data de vencimento do aluguel**;
- b) O encargo de IPTU será adiantado mensalmente ao Segurado/ Locador, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, limitado ao valor mensal expresso na apólice para a cobertura e deduzidos do limite máximo de responsabilidade.

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/ Locatário 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.

17.2 - Cobertura adicional de encargos da locação – Condomínio

Sinistro

O Segurado/ Locador 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, com inequívoca ciência da Seguradora.

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
- b) Recibos ou boletos condominiais, onde estejam discriminadas as despesas.

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) O primeiro adiantamento ocorrerá em no máximo 30 (trinta) dias a contar da data de apresentação da documentação de comprovação de débitos, descrita no item **DOS ADIANTAMENTOS** 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.

Valor da Indenização

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

17.3 - Cobertura adicional de Água, Luz e Gás Canalizado

Sinistro

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

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;
- b) Documento boletos e recibos não pagos em nome do Segurado;
 - b1) Conta de água;
 - b2) Conta de luz;
 - b3) Conta de Gás.

Adiantamentos

A Seguradora obriga-se a adiantar o valor dos encargos legais contratados na apólice, vencidos e não pagos, desde que estejam em nome do Segurado/ Locador, observado o limite máximo de responsabilidade fixado na apólice, para as coberturas adicionais de água, luz e gás canalizados, de acordo com os seguintes critérios:

- a) O primeiro adiantamento ocorrerá em no máximo 30 (trinta) dias a contar da data de apresentação da documentação de comprovação de débitos, descrita no item **DOS ADIANTAMENTOS**, os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na **data de vencimento do aluguel**; e
- b) Os encargos serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos do limite máximo de responsabilidade.

17.4. Cobertura adicional de Danos ao Imóvel

Sinistro

Na ocorrência de danos causados pelo Garantido, logo após a retomada do imóvel, para fins de indenização, deverá o Segurado/ Locador, comunicar o fato a Seguradora e encaminhar, no mínimo 03 (três) 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/ Locador e ou representante legal e Garantido/ Locatário.

Inspeção

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. É facultado a Seguradora providenciar a execução dos reparos indenizáveis por empresas por ela contratada.

Junta Pericial

Em caso de divergências sobre a avaliação dos danos ao imóvel:

- a) A Seguradora deverá propor ao Segurado, por meio de correspondência escrita, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data da contestação, a constituição da junta pericial;
- b) A junta será composta por peritos de escolha do Segurado e da Seguradora, separadamente e sempre em igual número e um perito desempatador escolhido pelos nomeados;
- c) **Cada uma das partes pagará os honorários dos peritos que tiver escolhido e os do perito escolhido pelos nomeados serão pagos, em partes iguais, pelo Segurado e pela Seguradora;**
- d) O prazo para constituição da junta pericial será de, no máximo, 15 (quinze) dias a contar da data da indicação dos peritos nomeados pelo Segurado;
- e) A junta pericial deverá apresentar laudo conclusivo no prazo máximo de 10 (dez) dias.

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/ Locatário, até o limite complementar de 10% do Limite Máximo de Responsabilidade desta cobertura, respeitado o valor máximo de R\$ 300,00.

Indenização

Após a efetiva desocupação do imóvel pelo Garantido/ Locatário, a indenização devida por esta cobertura adicional será paga ao Segurado/ Locador, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do laudo, com a dedução da POS (Participação Obrigatória do Segurado), em moeda corrente, equivalente a 20% (vinte por cento) da indenização, com mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

17.5 - Cobertura adicional de Pintura Interna do Imóvel

Sinistro

Na ocorrência de danos causados pelo Garantido/ Locatário, para fins de indenização, logo após a retomada do imóvel, deverá o Segurado/ Locador comunicar o fato à Seguradora e encaminhar, no mínimo 03 (três) orçamentos, de profissionais distintos, com preços especificados para a realização da pintura, deverá encaminhar também os laudos originais de vistorias inicial e final:

- a) O laudo de vistoria final deverá encerrar a identificação do dano constatado, devidamente assinado por Segurado/ Locador e ou representante legal e Garantido/ Locatário.
- b) 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.

Indenização

Após a efetiva desocupação do imóvel pelo Garantido/ Locatário, entrega dos laudos inicial e final, dos orçamentos e da vistoria (quando necessária), a execução do serviço poderá ser realizada, pela rede referenciada da Seguradora ou por prestador escolhido pelo Segurado/ Locador, cabendo a ele solicitar autorização à Seguradora antes da realização dos reparos, sob pena de perda do direito ao reembolso.

17.6 - Cobertura adicional de Pintura Externa do Imóvel

A pintura externa é válida somente para imóveis residenciais e não residenciais do tipo “casa”, onde o Garantido/Locatário ocupa a totalidade do imóvel alugado.

Sinistro

Na ocorrência de danos causados pelo Garantido/ Locatário, para fins de indenização, logo após a retomada do imóvel, deverá o Segurado/ Locador comunicar o fato à Seguradora e encaminhar, no mínimo 03 (três) orçamentos, de profissionais distintos, com preços especificados para a realização da pintura, deverá encaminhar também os laudos originais de vistorias inicial e final:

- a) O laudo de vistoria final deverá encerrar a identificação do dano constatado, devidamente assinado por Segurado e ou representante legal e Garantido.
- b) 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.

Indenização

Após a efetiva desocupação do imóvel pelo Garantido/ Locatário, entrega do laudo final, dos orçamentos e da vistoria (quando necessária), a execução do serviço poderá ser realizada, pela rede referenciada da Seguradora ou por prestador escolhido pelo Segurado, cabendo a ele solicitar autorização à Seguradora antes da realização dos reparos, sob pena de perda do direito ao reembolso.

17.7 - Cobertura adicional de Multa por Rescisão Contratual Antecipada

Sinistro

O sinistro desta cobertura caracteriza-se pela rescisão do contrato de locação decorrente da desocupação do imóvel sem a concordância do Segurado/ Locador, mediante entrega das chaves ou pelo abandono do imóvel, desde que tais eventos ocorram antes da citação judicial (ação de despejo).

Indenização

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

17.8 - Cobertura adicional de 13º aluguel

Sinistro

O Segurado/ Locador deverá comunicar imediatamente após o conhecimento do fato causador do prejuízo indenizável por esta cobertura adicional, pelo meio mais rápido ao seu alcance, sem prejuízo da comunicação escrita.

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/ Locatário; e

- b) Boleto e recibo vencido e não pago relativo a cobertura.

Indenização

A indenização levará em consideração o valor efetivamente devido pelo Garantido/ Locatário, o limite 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.

17.9 - Cobertura adicional de Fundo de Promoção

Sinistro

O Segurado/ Locador 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.

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/ Locatário; e
- b) Boletos e recibos vencidos e não pagos relativos a cobertura.

Indenização

A indenização levará em consideração os valores efetivamente devidos pelo Garantido/ Locatário, o limite 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.

18 - PERDA DE DIREITOS

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

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
- b) permitir a continuidade do seguro, cobrando a diferença de prêmio cabível.

Na hipótese de ocorrência de sinistro sem indenização integral

- a) cancelar o seguro, após o pagamento da indenização, retendo, do prêmio originalmente pactuado, o acréscimo 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.

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.

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.

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.

A Seguradora, desde que o faça aos 15 (quinze) dias seguintes ao recebimento do aviso de agravamento do risco, poderá dar-lhe ciência, por escrito, de sua decisão de cancelar o contrato ou, mediante acordo entre as partes, restringir a cobertura contratada.

O cancelamento do contrato só será eficaz 30 (trinta) dias após a notificação, devendo ser restituída a diferença do prêmio, calculada proporcionalmente ao período a decorrer.

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

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.

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

19 – DO CANCELAMENTO

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/Locador, 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/Locador, 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, 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.

Os valores devidos a título de devolução do prêmio sujeitam-se a atualização monetária pelo IPCA/IBGE a partir da data de recebimento da solicitação de cancelamento ou da data do efetivo cancelamento, se o mesmo ocorrer por iniciativa da Seguradora.

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.

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

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

- a) em que o Segurado/ Locador 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) de morte do Garantido/ Locatário sem que haja pessoas definidas em Lei como sucessores da locação;
- c) de culpa grave e dolo do Segurado/ Locador;
- d) em que ocorrerem quaisquer das situações previstas no item "Perda de Direito", hipótese em que não haverá qualquer restituição de prêmio eventualmente pago.

20 - DA RESCISÃO POR FALTA DE PAGAMENTO

O contrato de seguro estará ainda rescindido de pleno direito nos termos e condições expostas no item *PAGAMENTO DE PRÊMIO*, referente à inadimplência do prêmio devido.

21 – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

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.

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

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.

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.

O índice de atualização do prêmio do seguro constante na apólice, será o mesmo definido no contrato de locação.

22 – 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.

23 - SUB-ROGAÇÃO

A Seguradora ficará sub-rogada em todos os direitos e ações que ao Segurado competirem contra o Garantido ou terceiros, em função do pagamento da indenização.

A formalização dos direitos e ações contra o Garantido ou terceiros, constará, expressamente do recibo de quitação, que valerá como instrumento de cessão.

O Segurado não poderá praticar qualquer ato que venha a prejudicar este direito, inclusive fazer qualquer acordo ou transação sem a prévia e expressa anuência da Seguradora.

24 – 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.

25 – PRESCRIÇÃO

Os prazos prescricionais são aqueles determinados em lei.

26 – ENCARGOS DE TRADUÇÃO

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

27 - CLÁUSULAS ESPECÍFICAS

27.1 Cláusula Particular n.º 001 - RENOVAÇÃO DO SEGURO

Nos contratos de locação com período de vigência superior a 5 anos, a vigência da apólice será de 5 anos, com garantia de renovações sucessivas, até o final do prazo de vigência do contrato de locação, sob as mesmas condições de cobertura da primeira apólice, mediante entrega de proposta renovatória na Seguradora, em até 30 (trinta) dias após o término de vigência da apólice a ser renovada.

Nas hipóteses em que o segurado optar por renovar o contrato de locação, a renovação do seguro não será automática, devendo o Segurado/Locador, solicitar a renovação com no mínimo 30 (trinta) dias antes do término da vigência do contrato inicial. Sendo ressalvado, que todas as renovações do seguro dependerão de análise de risco e aceitação de nova proposta por parte da Seguradora.

DEFINIÇÕES

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.

ADITIVO: Condição suplementar incluída no contrato de seguro. O termo aditivo também é empregado no mesmo sentido de endosso.

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 Seguradora, que formaliza a aceitação do risco objeto do contrato de seguro. Nela estão discriminadas as condições, como o bem

(Objeto do seguro), segurado, as coberturas e garantias contratadas, o valor do prêmio e o prazo do contrato.

CANCELAMENTO: É a dissolução antecipada do contrato de seguro, de comum acordo, ou, em razão do 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: Garantia de proteção contra o risco de determinado evento. Cobertura Básica: A cobertura básica deste contrato é o inadimplemento do contrato de locação pelo Garantido, em razão do não pagamento de aluguéis, 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.

CONDIÇÕES GERAIS: Conjunto de cláusulas contratuais que disciplina os direitos e obrigações das partes contratantes, bem como define as características gerais do 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.

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.

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS: São aqueles referentes a obras relacionadas à estrutura integral ou de habitabilidade da edificação, por exemplo, pinturas de laterais,

fachadas, esquadrias de portas e portões de acesso, poços de ventilação e iluminação, reformas de pisos de áreas comuns, instalação de equipamentos de segurança e lazer, despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum e constituição de fundo de reserva, cabendo exclusivamente ao proprietário do imóvel.

DESPESAS ORDINÁRIAS: são aqueles referentes à limpeza, manutenção e conservação de áreas comuns, incluindo nestas a pintura das instalações e dependências de uso comum, cabendo exclusivamente ao morador da unidade.

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.

ENCARGOS LEGAIS: valores a serem pagos pelo garantido, legal ou contratualmente exigíveis, relativos às despesas condominiais ordinárias, IPTU, gás canalizado, LUZ e água.

ENDOSSO: Documento expedido pela Seguradora, durante a vigência da apólice, pelo qual a Seguradora e o segurado acordam quanto à alteração de dados, ou modificam condições da apólice pela apresentação da proposta de seguro.

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

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

FORO: no contrato de seguro, refere-se a localização do órgão do poder judiciário a ser acionado em caso de litígios oriundos do contrato.

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

GARANTIDO: Pessoa física ou jurídica, na condição de Locatário (inquilino), conforme definição abaixo, que figura no contrato de locação objeto deste seguro.

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

IMÓVEL URBANO: Para efeito de locação a UTILIZAÇÃO se sobrepõe a localização, assim, se o imóvel possui finalidade residencial/ habitação do LOCATÁRIO, será considerado URBANO independente do perímetro e o contrário também é verdadeiro, se por caso

ocorrer a locação de uma área dentro do perímetro urbano para a finalidade de exploração de terra, este será considerado RURAL ou RÚSTICO, conforme o Art. 4º, I do Estatuto da Terra: “Imóvel Rural”, o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.

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

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

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

LOCATÁRIO: Pessoa física ou jurídica que mediante pagamento de aluguel adquire a posse direta do imóvel objeto do contrato de locação, cujas obrigações estão definidas na Lei do Inquilinato (Lei 8245/91).

MULTA MORATÓRIA: É devida pela impontualidade ao cumprimento da obrigação.

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

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

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

PRÊMIO: É a soma em dinheiro paga pelo garantido à Seguradora para que este assumira a responsabilidade de um determinado risco.

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

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

PROPOSTA DE SEGURO: Documento mediante o qual o proponente expressa a intenção de aderir ao Seguro, especificando seus dados cadastrais e manifestando pleno conhecimento e concordância com as regras estabelecidas nas Condições Gerais. A proposta é parte integrante do contrato de seguro.

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.

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

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: Pessoa física ou jurídica, na condição de Locador do imóvel urbano, conforme definido no contrato de locação, em favor de quem é concedida a cobertura prevista nestas Condições Gerais, podendo ainda acumular a condição de Estipulante.

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

SINISTRO: Ocorrência de um evento coberto e indenizável em decorrência da inadimplência das obrigações do garantido/segurado, previsto no contrato de seguro.

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: Contrato de locação realizado entre o Locatário 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: Período de tempo de validade do seguro (início e término da apólice).

OUVIDORIA

A Voz do Cliente na Empresa

A Tokio Marine possui na Ouvidoria uma equipe especializada para avaliar com total imparcialidade a sua demanda e possui um prazo de resposta de até 15 (quinze) dias, contados a partir da data do recebimento da sua manifestação, atuando em conformidade com a regulamentação da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP.

Você e seu corretor podem acionar a Ouvidoria sempre que discordarem de algum posicionamento fornecido pelos canais habituais da Cia. Entretanto, orientamos que previamente ao acionamento da Ouvidoria o cliente acione o Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC), por meio do formulário eletrônico [Resolva Aqui](#) ou nos telefones abaixo.

Fale com a Ouvidoria nos seguintes canais: <http://www.tokiomarine.com.br> através do **formulário de Ouvidoria** ou; Através do **0800 449 0000**, de **2ª a 6ª das 8h às 18h**; Deficientes Auditivos e de Fala **0800 770 1523**.

Canais de Atendimento Tokio Marine:

Resolva Aqui- disponível em <http://www.tokiomarine.com.br/atendimento>, para registrar sua reclamação.

SAC: 0800 703 9000

Central de Atendimento: 0300 33 TOKIO (86546)

Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 770 1523

Disque Fraude: 0800 707 6060

Cordialmente,

OUVIDORIA

Tokio Marine Seguradora