

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

A aceitação do seguro estará sujeita à análise do risco.
O registro deste plano na SUSEP não implica, por parte da Autarquia, incentivo ou recomendação à sua comercialização.
O segurador poderá 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.

I - GLOSSÁRIO

Apólice: É o documento emitido pela Seguradora, em função da aceitação do risco, que formaliza o contrato de seguro, no qual constam os dados do Segurado, bem como da cobertura que identifica o risco e o patrimônio segurado.

Agravamento do Risco: São circunstâncias que aumentam a intensidade ou a probabilidade da ocorrência do risco assumido pela Seguradora quando da aceitação da proposta do contrato de seguro.

Cancelamento: Título de cláusula constante das Condições Gerais dos seguros, que regula a rescisão do contrato, quer pelo Segurado, quer pelo Segurador.

Caso Fortuito: expressão utilizada para indicar todo caso, que acontece imprevisivelmente, 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: Termo utilizado para definir cada uma das disposições ou capítulos contidos nas Condições Gerais, Especiais ou Particulares dos contratos de seguros.

Cobertura: proteção conferida por um contrato de seguro, após a análise e aceitação da Seguradora sobre o risco proposto.

Cobertura Básica: A cobertura básica deste contrato é o inadimplemento do contrato de locação pelo Garantido, em razão do não pagamento de aluguéis, acrescidos de multa moratória, quando for o caso.

Coberturas Adicionais: outras garantias do seguro, de contratação opcional, previstas nas Condições Particulares anexas a estas Condições Gerais.

Condições Gerais: É o 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, verificar-se um evento relacionado com a vida ou as faculdades humanas.

Corretor de Seguros: é o intermediário, pessoa física ou jurídica, legalmente autorizado a representar os segurados, angariar e promover contratos de seguro entre as seguradoras e as pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado. 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: É a 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.

Custo de Apólice: valor cobrado pelo Segurador na conta do prêmio de seguro, pela emissão da apólice ou endosso.

Data de Início de Vigência: Uma vez aceito o Seguro, a vigência terá início a contar das 24 (vinte e quatro) horas do dia em que for protocolada a proposta de seguro, sob carimbo da Seguradora, ou a partir do início do contrato de locação, se este for posterior a data de protocolo na Cia.

Dolo: Termo jurídico que define 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 a prática de um ato jurídico, em prejuízo deste e proveito próprio ou de outrem, ou seja, é um ato de má-fé, fraudulento, visando a prejuízo preconcebido, quer físico ou financeiro.

Emolumentos: Termo utilizado para definir valores acrescidos ao prêmio do seguro e cobrados do Segurado, relativos ao Custo de Apólice e Imposto sobre Operações Financeiras (IOF); não são considerados no cálculo do prêmio em caso de cancelamento do contrato em que haja devolução de prêmio; encargos.

Endosso: É o documento expedido pela Seguradora, durante a vigência da apólice, pelo qual esta e o Segurado acordam quanto à alteração de dados ou modificam condições da apólice.

Estipulante: é toda pessoa física ou jurídica que contrata seguro por conta de terceiros, podendo, eventualmente, assumir a condição de beneficiário.

Expectativa de Sinistro: O período que compreende o 1º (primeiro) aluguel não pago até a decretação do despejo através de sentença judicial.

Franquia: Valor obrigatoriamente despendido pelo segurado para obter o pagamento da indenização.

Garantido: é o locatário, conforme definição abaixo, que figura no contrato de locação objeto deste seguro.

Imissão na Posse: meio judicial ou extrajudicial para que o proprietário retome a posse de seu imóvel, eventualmente abandonado pelo locatário.

Indenização: termo que define a obrigação da Seguradora, isto é, o valor que esta deverá pagar ao Segurado no caso da efetivação do risco coberto previsto nestas Condições Gerais.

Intuito personae: termo em latim que significa que a garantia foi concedida em função exclusiva de determinada pessoa, com intuito na pessoa.

Límite máximo de garantia: É o limite de indenização garantido por evento, em uma apólice, decorrente da somatória das coberturas envolvidas no sinistro.

Límite Máximo de Indenização: É o limite fixado nos contratos de seguro, por cobertura, que representa o valor máximo que a seguradora irá suportar em um risco determinado.

Locação: é o 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: é a pessoa física ou jurídica proprietária do imóvel objeto do contrato de locação, cujas obrigações estão definidas na Lei do Inquilinato (Lei 8245/91).

Locatário: é a 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: multa devida pela impontualidade no cumprimento da obrigação.

Multa Rescisória: multa por rescisão atencipada do contrato, decorrente da 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: Termo que define a 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): disposição utilizada em alguns ramos de seguro prevendo que o segurado absorva parte dos prejuízos.

Prêmio: É a importância paga à Seguradora em troca da transferência do risco a que ele está exposto.

Proponente: É a pessoa física ou jurídica que manifesta a intenção de aderir ao Seguro, mediante o preenchimento da Proposta.

Proposta de Seguro: É o 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.

Purgação de Mora: Reparação ou emenda da mora, em virtude do que se fica livre ou isento da falta e das conseqüências do não cumprimento da obrigação.

Regulação de Sinistro: É o exame das causas e circunstâncias do sinistro para se concluir sobre a cobertura, bem como para apurar se o Segurado cumpriu todas as obrigações legais e contratuais.

Risco: O que é incerto e imprevisível, assumido pela Seguradora mediante o pagamento de prêmio.

Segurado: É o locador, em favor de quem é concedida a cobertura prevista nestas Condições Gerais, podendo acumular a condição de Estipulante.

Seguradora: É uma instituição que tem o objetivo de indenizar prejuízos involuntários verificados no patrimônio de outrem, ou eventos aleatórios que não trazem necessariamente prejuízos, mediante recebimento de prêmios.

Seguro: Contrato pelo qual uma das partes, se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra, pela ocorrência de determinados eventos ou por eventuais prejuízos, previstos neste contrato.

Sinistro: É a ocorrência de um evento coberto e indenizável, previsto no contrato de seguro.

Sublocação: é o contrato de locação realizado entre o Locatário a um terceiro, sem romper o contrato de locação originário.

Sub-rogação: Título que define a 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: É o período pelo qual a Seguradora se responsabiliza pelos riscos assumidos, iniciando-se a partir das 24 (vinte e quatro) horas do dia em que for protocolada a Proposta de Seguro, sob carimbo ou chancela da Seguradora e terminando às 24 (vinte e quatro) horas do dia indicado como final de vigência na Proposta /Apólice de Seguros.

II - CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. DO OBJETIVO DO SEGURO

Garantir ao Segurado o ressarcimento pelos prejuízos que venha sofrer, em decorrência do não cumprimento pelo Garantido do contrato de locação objeto deste seguro, respeitadas as condições, coberturas e limites abaixo discriminados.

2. FORMA DE CONTRATAÇÃO DO SEGURO

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

3. AMBITO GEOGRÁFICO

Este seguro poderá ser contratado para garantia de contrato de locação de imóvel urbano em todo território nacional.

4. DAS GARANTIAS DO SEGURO

4.1. COBERTURA BÁSICA

Não Pagamento dos Aluguéis

Será obrigatória a contratação da cobertura básica, a qual garantirá ao Segurado, o ressarcimento pelos prejuízos que venha a sofrer, em decorrência do inadimplemento do contrato de locação pelo Garantido, em razão do não pagamento dos aluguéis, bem como multas moratórias quando for o caso, limitada ao percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, reconhecido judicialmente através da decretação do despejo e/ou do auto de imissão judicial ou extrajudicial na posse do imóvel em favor do Segurado.

4.1.1. Quaisquer alterações nos valores do aluguel só serão indenizáveis se comunicadas, antes de eventual expectativa de sinistro, e pagas as diferenças de prêmio correspondentes, respeitados os dispositivos legais pertinentes, sempre com prévia anuência por escrito da Seguradora.

4.1.2. Quando, por força de lei ou decreto, forem postergados os vencimentos ou modificados a forma e o prazo convenionados originalmente para o pagamento de alugueis, fica desde já acordado, para efeito deste seguro, que os prazos de vencimento passarão a ser aqueles que tais leis ou decretos venham a estabelecer. Não se aplica neste item à prorrogação da locação, por força de lei ou decreto.

4.1.3. O valor do limite máximo de garantia acompanhará as alterações de valores previamente estabelecidos no contrato principal, devendo ser paga a respectiva diferença de prêmio.

4.1.4. Os honorários advocatícios e custas judiciais, abrangem exclusivamente a verba de condenação (sucumbência) e ficará limitada ao percentual arbitrado pelo juiz da causa na sentença judicial transitada em julgado. Referido percentual será aplicado sobre os valores indenizáveis e não sobre o valor total da condenação. Estas despesas não abrangem a caução, prevista na Lei do Inquilinato (Lei 8245/91).

4.1.5. Será admitida a inclusão do prêmio do seguro de fiança locatícia nas medidas judiciais visando os interesses do Segurado na manutenção da garantia locatícia exigida no contrato de locação. Referida verba, entretanto, não será indenizada por este seguro.

4.2. Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos

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

a) alugueis, 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 alugueis 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;

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;

i) sublocações com consentimento de qualquer natureza do segurado;

j) cessão ou empréstimo do imóvel locado, total ou parcialmente, 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 ou danos causados por terceiros, bem como desvalorização por qualquer causa ou natureza;

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

m) incapacidade de pagamento motivada pela contaminação radiativa e/ou exposições a radiações nucleares ou ionizantes, ainda que provocadas, desencadeadas ou agravadas, direta ou indiretamente por quaisquer acidentes nucleares, bem como efeitos primários e secundários da combustão de quaisquer materiais nucleares;

n) 13º aluguel e o aluguel variável, ainda que previsto no contrato de locação, quando o objeto do contrato for espaço em shopping center;

o) atos de autoridades públicas, atos de hostilidade ou guerra, operações bélicas, revolução, rebelião, insurreição, confisco, tumultos, motins, greves e outros atos relacionados ou decorrentes destes eventos;

p) radiações, contaminação por radioatividade de qualquer combustível nuclear; resíduos nucleares ou material de armas nucleares;

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

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

s) lucros cessantes e outros prejuízos indiretos, ainda que resultante de um dos riscos cobertos;

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

u) 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;

v) 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);

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

x) Danos causados por atos ilícitos dolosos ou por culpa grave equiparável ao dolo praticado pelo segurado, pelo beneficiário ou pelo representante, de um ou de outro, e ainda causados pelos sócios controladores, seus dirigentes e administradores legais, beneficiários e seus respectivos representantes, nos seguros contratados por pessoas jurídicas;

y) Danos Morais.

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

a) danos ao imóvel provocados pelo Garantido;

b) multas rescisórias;

c) pintura do imóvel;

d) encargos legais;

e) Reparos Emergenciais.

4.3. Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora fica limitada a:

a) Até 30 (trinta) vezes o valor do aluguel especificado na apólice, quando a soma do aluguel mais encargos mensais for de até R\$10.000,00 (dez mil reais), limitado ao limite Máximo de garantia contratado.

b) Até 12 (doze) vezes o valor do aluguel especificado na apólice, quando a soma do aluguel mais encargos mensais for superior a R\$10.000,00 (dez mil reais), limitado ao limite Máximo de garantia contratado.

5. DA PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO

Será deduzida da indenização de cada sinistro, a título de participação obrigatória do Segurado, a quantia equivalente em moeda corrente a 20% (vinte por cento) sobre o valor dos prejuízos.

6. ENCARGOS DE TRADUÇÃO

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

7. DA ACEITAÇÃO, RENOVAÇÃO E VIGÊNCIA DO SEGURO

7.1. A aceitação ou alteração do contrato de seguro somente poderá ser feita mediante proposta assinada pelo proponente, seu representante ou por corretor de seguros habilitado.

7.1.1. A Seguradora fornecerá ao proponente o protocolo que identifique a proposta por ela recepcionada, com a indicação da data e hora de seu recebimento.

7.1.2. À Seguradora é reservado o direito de aceitar ou recusar o seguro, independente da ocorrência de sinistro, até 15 dias da data de protocolo da proposta de seguro na Cia, seja para seguros novos ou para seguros emitidos com cláusula de renovações facultativa, bem como para alterações que impliquem modificação do risco. No entanto, havendo o pagamento antecipado do prêmio, quando do protocolo da proposta, a Seguradora arcará com os eventuais sinistros ocorridos dentro do prazo de aceitação 15 (quinze) dias mais dois dias úteis.

7.1.3. A solicitação de documentos complementares, poderá ocorrer mais de uma vez, durante o prazo previsto (15 dias), desde que a sociedade seguradora indique os fundamentos do pedido de novos elementos, para avaliação da proposta ou taxação do risco, quando o proponente for pessoa jurídica.

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

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

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

7.1.7. Em caso de recusa da proposta dentro dos prazos previstos, a cobertura prevalecerá por mais dois dias úteis, contados a partir da data em que o proponente, seu representante ou o corretor de seguros tiver conhecimento formal da recusa.

7.1.8. A renovação deste seguro não é automática. Portanto, caso haja intenção de renovar o seguro, é necessário apresentação de nova proposta de seguro. Este seguro permanecerá em vigor pelo prazo estipulado na apólice, com início e término de vigência às vinte e quatro horas das datas para tal fim nela indicadas.

7.1.9. Não havendo pagamento de prêmio quando do protocolo da proposta, o início de vigência da cobertura deverá coincidir com a data da aceitação da proposta ou com data distinta, desde que expressamente acordada entre as partes.

7.1.10. Os contratos de seguro cujas propostas tenham sido recepcionadas com adiantamento de valor, para futuro pagamento parcial ou total do prêmio, terão seu início de vigência a partir da data de recepção da proposta pela sociedade seguradora.

7.1.11. No caso de não aceitação, a proposta de seguro será devolvida juntamente com carta informando o motivo da recusa. Caso já tenha havido pagamento de prêmio, os valores pagos serão devolvidos, atualizados a partir da data da formalização da recusa até a data da efetiva restituição pela Seguradora, pelo índice IPCA/IBGE.

7.1.12. O valor do adiantamento é devido no momento da formalização da recusa, devendo ser 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.

7.1.13. Caso não ocorra a devolução do prêmio no prazo previsto 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.

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

7.1.15. A renovação da apólice fica a critério do Segurado/Locador durante o período de "expectativa de sinistro", caso haja purgação da mora, ainda que parcelado. O Segurado terá o prazo de 15(quinze) dias, a contar da data da realização do acordo de purgação da mora, para protocolizar proposta de seguro para emissão de nova apólice, para a manutenção da garantia. Será admitida aplicação dos descontos de renovação sem sinistro, desde que o acordo de purgação da mora inclua todas as despesas efetuadas pela Porto Seguro com a abertura do processo de sinistro.

7.1.16. Exclusivamente para seguros de danos, em caso de recusa da proposta dentro dos prazos previstos, a cobertura prevalecerá por mais dois dias úteis, contados a partir da data em que o proponente, seu representante ou o corretor de seguros tiver conhecimento formal da recusa.

7.1.17. O segurado, a qualquer tempo, poderá subscrever nova proposta ou solicitar emissão de endosso, para alteração do limite da garantia contratualmente previsto, ficando a critério da sociedade seguradora sua aceitação e pagamento do prêmio, quando couber, salvo para apólices plurianuais.

7.2. VIGÊNCIA ANUAL

Caso o Proponente opte pela vigência anual, uma vez aceite, este seguro poderá ter a vigência de até 12 (doze) meses, conforme contratado na apólice, tendo como início a data de protocolo da proposta de seguro na Seguradora, ou o início do contrato de locação, se este for posterior. Se protocolada antes do início da locação, a vigência iniciará na data da locação e seu término coincidirá com a data de reajuste do valor do aluguel, cujo prazo observará o disposto na Lei nº 9.069/95.

7.2.1. A renovação não será automática, devendo o Segurado, através de protocolo de proposta e pagamento do prêmio respectivo, solicitar a renovação até o 15º (décimo quinto) dia, a contar do final de vigência da apólice a renovar, sendo que após esse prazo ficará a cargo da seguradora a aceitação ou não da renovação do presente seguro, podendo inclusive exigir novos documentos cadastrais para tanto.

7.2.2. Quando a soma do aluguel mais encargos mensais for superior a R\$10.000,00 (dez mil reais) será necessária a realização de novo cadastro para renovação da apólice, independentemente de prazo, ficando a critério da Seguradora a sua aceitação, conforme situação apresentada pelo Garantido, na realização de nova análise cadastral.

7.2.3. Na hipótese de purgação da mora, obriga-se a seguradora a aceitar a manutenção da garantia locatícia, com emissão de nova apólice, ficando seu final de vigência coincidindo com a data do reajuste do aluguel, desde que tal providência seja exercida pelo segurado até 15 (quinze) dias da data da efetiva purgação da mora, ainda que de forma parcelada. Após esse prazo ficará a critério exclusivo da seguradora a aceitação do seguro. O cálculo de prêmio do seguro terá por base a tabela de prazo curto.

7.3. VIGÊNCIA PLURIANUAL

Caso o Proponente opte pela vigência plurianual, uma vez aceite, este seguro terá vigência a partir da data de protocolo da proposta de seguro na Seguradora, se a locação já tiver iniciado ou a partir do início do contrato de locação, se esta for posterior, com término em até 30 (trinta) meses. Findo o prazo de sua vigência, poderá ser renovada anualmente, observando o mesmo procedimento previsto para o plano anual acima.

7.4. Toda renovação de apólice anual, que durante sua vigência tenha transcorrido sem registro de irregularidade e/ou expectativa de sinistro, e que respeitar o prazo máximo de 15 (quinze) dias após o vencimento, poderá ser aplicado sobre o valor do prêmio líquido um dos descontos abaixo descritos:

- a) 1ª renovação - 10% (dez por cento);
- b) 2ª renovação - 15% (quinze por cento);
- c) 3ª renovação e demais - 20% (vinte por cento).

7.4.1. Independente do número de renovações, o percentual de desconto sempre terá início com 10% (dez por cento).

7.5. Observando as mesmas condições previstas nos itens 7.4 e 7.4.1 acima, na contratação de apólice plurianual, exclusivamente, poderá ser aplicado desconto de 15% (quinze por cento) e na renovação de apólice plurianual será aplicado desconto de 20% (vinte por cento).

7.5.1. Perderá o direito ao desconto por renovação o Segurado que, por iniciativa própria, requerer o cancelamento da apólice. Ocorrendo tal hipótese, o valor inerente ao desconto será retido integralmente quando da devolução do prêmio.

8. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO SEGURADO

Constituem obrigações gerais do Segurado:

a) Elaborar o contrato de locação de acordo com o previsto na Lei de Locações em vigor, bem como de acordo com eventuais orientações fornecidas pela Seguradora ou, em caso de locação em vigor, enviar previamente à aceitação do risco, cópia autenticada do contrato de locação;

b) Fazer com que o contrato de locação opere-se em perfeita forma e vigência legais;

c) Não efetuar qualquer alteração no contrato de locação, sem prévia e expressa anuência por escrito da Seguradora, enquanto estiver em vigor a cobertura desta apólice, sob pena de perda do direito à eventual indenização;

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

e) Reconhecer à Seguradora, o direito de comprovar a exatidão de suas declarações, comprometendo-se a facilitar, por todos os meios ao seu alcance, as verificações que se fizerem necessárias, dentro da mais estrita boa fé a que se refere o artigo 765 do Código Civil Brasileiro, podendo, ainda, exigir os originais de quaisquer documentos que se relacionem com o seguro, examinar livros e proceder às inspeções que julgar necessárias;

f) Comunicar à Seguradora imediatamente, logo 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;

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

h) O segurado não ficará isento do pagamento do prêmio integral à Seguradora, em caso de expectativa de sinistro, durante a vigência da apólice.

9. PAGAMENTO DE PRÊMIO

Os prêmios do presente seguro serão calculados com base nas taxas divulgadas pela Seguradora.

9.1. A cada período de 12 (doze) meses de vigência do seguro é sempre devido pelo Segurado o pagamento do prêmio respectivo, embora o contrato de locação possa terminar antes do seu vencimento, por qualquer causa, ficando a cargo do Segurado promover o cancelamento da apólice.

9.2. A Seguradora poderá reajustar as taxas do seguro, em função da experiência de cada período anual de vigência, a contar do início de operação do plano de seguro. Esta experiência será determinada pela relação existente entre indenizações/expectativas de adiantamentos e os prêmios ganhos neste período, deduzidas eventuais recuperações.

9.3. Os limites máximos de garantia, prêmios 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.

9.4. O segurado, a qualquer tempo, poderá subscrever nova proposta ou solicitar emissão de endosso, para alteração do limite da garantia contratualmente previsto, ficando a critério da sociedade seguradora sua aceitação e alteração do prêmio, quando couber.

9.5. Caberá ao Garantido o pagamento do prêmio do seguro.

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

9.7. A data limite para pagamento do prêmio não poderá ultrapassar o 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.

9.8. Quando a data limite para o pagamento do prêmio à vista ou de qualquer uma de suas parcelas coincidir com dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil em que houver expediente bancário. A seguradora encaminhará o documento de cobrança diretamente ao segurado ou 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.

9.9. Para efeito de cobertura nos seguros custeados através de fracionamento de prêmios, no caso de não pagamento de uma das parcelas deverá ser observado o número de dias correspondentes ao percentual do prêmio calculado a partir da razão entre o prêmio efetivamente pago e o prêmio devido, conforme tabela abaixo:

TABELA DE PRAZO CURTO			
RELAÇÃO A SER APLICADA SOBRE A VIGÊNCIA ORIGINAL PARA OBTENÇÃO DE PRAZO EM DIAS	% DO PRÊMIO ANUAL	RELAÇÃO A SER APLICADA SOBRE A VIGÊNCIA ORIGINAL PARA OBTENÇÃO DE PRAZO EM DIAS	% DO PRÊMIO ANUAL
15	13	195	73
30	20	210	75
45	27	225	78
60	30	240	80
75	37	255	83
90	40	270	85
105	46	285	88
120	50	300	90
135	56	315	93
150	60	330	95
165	66	345	98
180	70	365	100

OBS: Para prazos não previstos na tabela constante do item 9.9 deste artigo, deverá ser utilizado percentual correspondente ao prazo imediatamente inferior ou o calculado por interpolação linear entre os limites inferior e superior do intervalo.

9.10. O segurado poderá restabelecer os efeitos da apólice, pelo período inicialmente contratado, desde que retome o pagamento do prêmio devido, dentro do prazo estabelecido no item 9.9 sendo facultativo à Seguradora a cobrança de juros equivalentes aos praticados no mercado financeiro.

9.11. Ao término do prazo estabelecido acima, sem que haja o restabelecimento facultado no parágrafo anterior, a apólice ficará cancelada, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

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

9.13. Quando os pagamentos dos prêmios forem efetuados por meio de carnê: - o não pagamento da 1.ª parcela implicará no cancelamento da apólice, desde o início de vigência;

9.14. Qualquer pagamento por força do presente contrato somente será efetuado caso o prêmio esteja sendo pago em seus respectivos vencimentos. As eventuais parcelas vincendas, a qualquer título, serão exigidas integralmente por ocasião do pagamento da indenização, e nesse caso os juros advindos do fracionamento, serão excluídos de forma proporcional.

9.15. Configurada a falta de pagamento de qualquer uma das parcelas subseqüentes à primeira, o prazo de vigência da cobertura será ajustado em função do prêmio efetivamente pago, tomando-se por base, no mínimo, a tabela de curto prazo.

9.16. A seguradora informará ao segurado ou ao seu representante legal, por meio de comunicação escrita, o novo prazo de vigência ajustado.

9.17. Restabelecido o pagamento do prêmio das parcelas ajustadas, acrescidas dos encargos contratualmente previstos, dentro do novo prazo de vigência ajustada, ficará automaticamente restaurado o prazo de vigência original da apólice.

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

9.19. Se o sinistro ocorrer dentro do prazo de pagamento do prêmio à vista ou de qualquer uma das suas parcelas, sem que tenha sido efetuado, o direito à indenização não ficará prejudicado.

9.20. Se o sinistro ocorrer dentro do prazo de pagamento do prêmio à vista ou de qualquer uma de suas parcelas, sem que tenha sido efetuado, o direito à indenização não ficará prejudicado. Quando o pagamento da indenização acarretar o cancelamento do contrato de seguro, as parcelas vincendas do prêmio deverão ser deduzidas do valor da indenização, excluído o adicional de fracionamento.

9.21. No caso de recebimento indevido de prêmio pela sociedade 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.

10. DA EXPECTATIVA DE SINISTRO

Caso o Garantido deixe de pagar o aluguel e/ou encargos previstos na apólice como cobertura(s) adicional(is), no prazo fixado no Contrato de Locação, o Segurado deverá comunicar a Seguradora imediatamente após o vencimento do 2º (segundo) aluguel e/ou encargo não pago.

10.1. O Segurado obriga-se, sob pena de perder o direito a qualquer indenização, a providenciar e executar, no tempo devido, todas as medidas necessárias a fim de minimizar os prejuízos, dando imediata ciência à Seguradora.

10.2. O Segurado 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.

10.3. Embora as negociações e demais atos relativos às ações judiciais ou procedimentos extrajudiciais com o Garantido sejam feitos pelo Segurado, a Seguradora poderá assistir tais negociações, quando julgar conveniente. O Segurado fica obrigado a fazer e permitir que se faça todo e qualquer ato que se torne necessário, ou possa ser exigido pela Seguradora, com o fim de efetuar-se a cobrança do débito. A intervenção desta e os atos relativos às negociações, não podem, em caso algum, acarretar-lhe maior responsabilidade do que as constantes dos limites previstos nas condições da apólice.

10.4. Excepcionalmente, nos casos em que o segurado comunicar a inadimplência do garantido após o prazo de 90 dias, sem contudo ter tomado as providências previstas na cláusula 10 - Da Expectativa de Sinistro, o período a ser indenizado iniciará na data de comunicação do evento, ficando o período anterior a cargo do segurado a título de participação obrigatória.

11. DOS SINISTROS

Caracteriza-se o sinistro:

- a) pela decretação do despejo;
- b) pela imissão judicial ou extrajudicial na posse; ou
- c) pela entrega amigável das chaves.

12. DA LIQUIDAÇÃO DE SINISTROS

12.1. A Seguradora efetuará a liquidação do sinistro no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do cumprimento por parte do Segurado de todas as exigências por ela solicitadas.

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

12.2. Os documentos necessários em caso de sinistro são:

- a1) petição inicial, cópia da sentença de decretação do despejo e comprovação da desocupação efetiva do imóvel ou;
- a2) cópia do mandado de imissão na posse do imóvel e do respectivo auto de imissão ou termo de imissão na posse extrajudicial, ou;
- a3) cópia do documento firmado, quando da entrega amigável das chaves, o qual deverá conter o valor da dívida relativa aos aluguéis e/ou encargos legais, discriminados em parcelas e a assinatura do Garantido.

b) carta de comunicação do sinistro, endereçada ao Setor de Fiança Locatícia – Sinistro, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido;

c) recibo/boleto de pagamento dos aluguéis (no original);

d) cópia autenticada do contrato de locação do imóvel;

e) relatório mensal do andamento da ação.

12.3. A Seguradora poderá solicitar outros documentos no caso de dúvida fundada e justificável. Neste caso, a contagem do prazo previsto no item 12.1 será suspensa e reiniciada.

12.4. Transcorrido o prazo de 30 dias estabelecido, com o cumprimento pelo segurado das devidas condições expressas no item 12.2 e alíneas desta cláusula, será devido ao segurado o recebimento da indenização com a devida correção calculada pela IPCA/IBGE.

12.5. Na hipótese de solicitação de outros documentos para a liquidação de sinistros, o prazo de 30 (trinta) dias será suspenso, reiniciando sua contagem a partir do dia útil subseqüente àquele em que forem completamente atendidas as exigências.

13. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO

13.1. O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos aluguéis não pagos pelo Garantido, deduzidas quaisquer importâncias efetivamente recebidas a qualquer título, inclusive o valor da franquia e eventuais adiantamentos, observando-se o limite máximo de responsabilidade prevista nestas Condições Gerais.

13.2. Havendo cobertura securitária e expirado o prazo de 30 (trinta) dias, desde que o segurado tenha entregado 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.

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

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

13.5. Não haverá reintegração dos limites máximos das garantias quando da ocorrência dos sinistros.

13.6. O pagamento de valores relativos à atualização monetária e juros moratórios far-se-á independente de notificação ou interposição judicial, de uma só vez, juntamente com os demais valores do contrato.

13.7. A responsabilidade da Seguradora se esgota na data da desocupação efetiva 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 do despejo, caso contrário, a data final considerada será o 15º (décimo quinto) dia após a notificação da decisão que decretou o despejo.

13.8. Quando o sinistro resultar do abandono do imóvel, a indenização será calculada, levando-se em conta a data em que o Segurado foi imitado na posse do imóvel.

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

13.9.1. Quando a entrega amigável das chaves for realizada judicialmente, a indenização será calculada levando-se em conta a data da ciência do Segurado quanto ao depósito das chaves em cartório.

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

13.11. O pagamento de indenização, mediante acordo entre as partes, será efetuado em dinheiro, reposição ou reparo da coisa. Na impossibilidade de reposição da coisa, à época da liquidação, a indenização devida será paga em dinheiro.

14. ADIANTAMENTOS

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, deduzida a participação obrigatória do Segurado e observado o limite máximo de responsabilidade fixado nestas Condições Gerais, de acordo com os seguintes critérios:

a) O primeiro adiantamento será feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da apresentação da comprovação do ajuizamento da ação de despejo ou do termo de imissão na posse do imóvel ou do documento firmado, quando da entrega amigável das chaves;

b) Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, respeitada a ordem dos vencimentos normais dos aluguéis.

14.1. A Seguradora, sem prejuízo do disposto nos itens anteriores, suspenderá a concessão de adiantamentos ou terá direito de reaver do Segurado os adiantamentos efetuados, sempre que:

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

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

c) não sejam cumpridas as determinações judiciais para o regular prosseguimento da ação judicial.

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

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

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

15. 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.

15.1. Se a inexistência ou a omissão nas declarações não resultar de má-fé do segurado, a sociedade seguradora poderá:

15.1.1. 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.

15.1.2. 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, 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.

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

15.2. 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) o Segurado fizer declarações falsas, inexatas ou omissas, ou por qualquer meio procurar obter benefício ilícito deste seguro;

d) 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 à Seguradora para adequação da cobertura e recálculo do prêmio.

O segurado está obrigado a comunicar à sociedade 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 sociedade seguradora, desde que o faça nos 15 (quinze) dias seguintes ao recebimento do aviso de agravação do risco, poderá dar-lhe ciência, por escrito, de sua decisão de cancelar o contrato ou, mediante acordo entre as partes, restringir a cobertura contratada.

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 sociedade seguradora poderá cobrar a diferença de prêmio cabível.

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

15.3. O segurado perderá o direito à indenização se agravar intencionalmente o risco.

16. SUB-ROGAÇÃO

Pelo pagamento da indenização, cujo recibo de quitação valerá como instrumento de cessão, a Seguradora ficará, de pleno direito, sub-rogada em todos os direitos e ações que ao Segurado competirem contra o Garantido ou terceiros, circunstância essa que deverá constar, expressamente, do recibo de quitação. O Segurado não poderá praticar qualquer ato que venha a prejudicar este direito, inclusive fazer qualquer acordo ou transação sem a prévia anuência da Seguradora.

17. CANCELAMENTO

Este seguro poderá ser cancelado, integralmente e a qualquer tempo, ficando a Seguradora isenta de qualquer responsabilidade nos seguintes casos:

a) por iniciativa do Segurado, com apresentação do termo de entrega das chaves, acrescido da declaração de inexistência de débitos e/ou danos ao imóvel, onde a Seguradora reterá além dos emolumentos, o prêmio calculado de acordo com a Tabela de Prazo Curto prevista no item 9.6 acima, iniciando-se o cancelamento na data existente no termo de entrega das chaves;

b) por iniciativa da Seguradora, onde esta reterá do prêmio, além dos emolumentos, parte proporcional ao tempo decorrido;

c) os valores devidos a título de devolução do prêmio sujeitam-se à 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.

d) Caso não ocorra à 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.

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

f) automaticamente e de pleno direito independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial nos seguintes casos:

f1) o Segurado não fizer declarações verdadeiras ou completas ou omitir circunstâncias de seu conhecimento que pudessem ter influenciado na aceitação do seguro ou na determinação de seu prêmio;

f2) morte do Garantido sem que hajam as pessoas definidas em Lei como sucessoras da locação;

f3) culpa grave e dolo do Segurado;

f4) ocorrerem quaisquer das situações previstas no item "Perda de Direito", hipótese em que não haverá qualquer restituição de prêmio eventualmente pago.

17.1. RESCISÃO POR FALTA DE PAGAMENTO

O contrato de seguro estará ainda rescindido de pleno direito nos termos e condições expostas na cláusula "Pagamento de Prêmio", item referente à inadimplência do prêmio devido.

18. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

18.1. Os demais valores, incluindo a indenização das obrigações pecuniárias das sociedades seguradoras sujeitam-se à atualização monetária pela variação positiva do índice IPCA/IBGE, na hipótese de não cumprimento do prazo para o pagamento da respectiva obrigação pecuniária a partir da data da exigibilidade. A critério da Seguradora, a atualização poderá ser aplicada a partir da data da exigibilidade, mesmo que a obrigação tenha sido paga dentro do prazo previsto.

18.2. Nos casos de cancelamento da apólice ou de recebimento de prêmios indevidos pela sociedade 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.

19. FORO

Fica estabelecido o Foro do domicílio do Segurado para dirimir qualquer questão oriunda do presente contrato.

20. PRESCRIÇÃO

Os prazos prescricionais são aqueles determinados em lei.

COBERTURAS ADICIONAIS

Poderão ser contratadas, mediante pagamento de prêmio adicional, as seguintes coberturas:

1.1. ENCARGOS LEGAIS

Mediante o pagamento de prêmio adicional, esta cobertura garantirá ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido dos encargos legais assim compreendidos: IPTU, despesas condominiais, água, luz e gás canalizado. A contratação poderá ser feita item a item, conforme segue:

- a) IPTU;
- b) Despesas ordinárias condominiais;
- c) Água;
- d) Luz;
- e) Gás canalizado.

1.1.1. Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos

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

a) encargos que não sejam, legais ou contratualmente, exigíveis do Garantido;

b) inexistência de encargos mensais conseqüentes de leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias à sua cobrança, reduzam ou excluam as garantias, mesmo em caso de desapropriação;

c) as despesas extraordinárias de condomínio como tais definidas em lei;

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.

1.1.2 – Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora para cada item desta cobertura adicional será a seguinte:

a) IPTU e Despesas Ordinárias Condominiais: 30 (trinta) vezes o valor da verba declarada na apólice para os casos cuja soma do aluguel mais encargos mensais for até R\$10.000,00 (dez mil reais) e até 12 (doze) vezes o valor da verba declarada, para os casos cuja soma do aluguel mais encargos mensais for superior a R\$10.000,00 (dez mil reais);

b) Água, Luz e Gás Canalizado: 06 (seis) vezes o valor da verba declarada na apólice ou os valores efetivamente consumidos, quando menores do que a verba prevista na apólice, para cada uma das coberturas.

A indenização correspondente aos encargos será deduzida dos respectivos Limites de Responsabilidade.

A indenização levará em consideração os valores efetivamente devidos pelo garantido.

1.1.3. Participação Obrigatória do Segurado

Será deduzida da indenização do sinistro, a título de participação obrigatória do Segurado, a quantia em moeda corrente equivalente a 20% (vinte por cento) dos prejuízos.

1.1.4. Sinistro

1.1.4.1. O Segurado deverá comunicar imediatamente, logo 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.

1.1.4.2. Caso o Garantido deixe de pagar os encargos legais cobertos pela apólice de seguro, no prazo fixado no contrato de locação, o Segurado deverá ajuizar a competente medida judicial no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar do vencimento do 1º encargo legal não pago, sob pena de perder o direito a qualquer indenização.

1.1.4.3 – 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;

b1) carnês do IPTU.
b2) recibo de condomínio, onde sejam discriminadas as despesas;
b3) contas de água;
b4) contas de luz;
b5) contas de gás.

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

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

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

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

1.2. DANOS AO IMÓVEL

Esta cobertura adicional garante ao Segurado o ressarcimento pelos danos provocados pelo Garantido ao imóvel, desde que tais danos tenham sido reconhecidos e o seu valor fixado por perito designado pela Seguradora ou por sentença transitada em julgado. Caso opte por esta cobertura, deverá o Segurado preencher o formulário "Relatório de Vistoria do Imóvel" fornecido pela Seguradora, antes de entrar na posse do imóvel locado, referente ao estado de uso e conservação do bem, descrevendo suas condições, bem como os danos porventura existentes. O original deste Relatório, devidamente assinado pelo Garantido e pelo Segurado, deverá ser encaminhado à Seguradora, para fins de aceitação da cobertura.

1.2.1. Bens Cobertos

São considerados bens cobertos, para efeito desta cobertura adicional, os bens fixados à estrutura do imóvel, com natureza definitiva, e/ou que façam parte integrante de suas construções.

1.2.2. 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 à adequação da atividade desenvolvida naquele, ainda que não previstas no contrato de locação, salvo aquelas que comprometam a 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) desmoração total ou parcial do imóvel, decorrente de qualquer causa;

i) desvalorização do imóvel por qualquer causa ou natureza;

j) danos decorrentes de incêndio e/ou explosão de qualquer causa ou natureza;

k) danos físicos ou materiais constatados antes da posse do imóvel pelo Garantido e constantes do laudo de vistoria referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual será parte integrante do contrato de seguro;

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

p) gastos com limpeza do imóvel.

1.2.3. Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora nesta cobertura adicional, em caso de pagamento da indenização de sinistro, fica limitada a 6 (seis) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da desocupação do imóvel pelo Garantido.

1.2.4. Participação Obrigatória do Segurado

Será deduzida da indenização de cada sinistro, a quantia equivalente em moeda corrente a 20% (vinte por cento) dos prejuízos, limitada ao mínimo de R\$ 200,00 (duzentos reais).

1.2.5. Sinistro

No caso do imóvel apresentar danos causados pelo Garantido, o Segurado deverá comunicar o fato à Seguradora no prazo máximo de 05 (cinco) dias a partir da desocupação do imóvel, encaminhando o original do laudo de vistoria, devidamente assinado pelo Garantido, com a identificação de todos os danos constatados.

Deverá ainda no prazo de 10 (dez) dias contados da data da desocupação do imóvel encaminhar no mínimo 02 (dois) orçamentos detalhados e com preços especificados, para fins de vistoria e fixação do valor dos respectivos danos, por perito designado pela Seguradora.

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

1.2.6. Indenização

Após a efetiva desocupação do imóvel pelo Garantido, a indenização devida por esta cobertura adicional será paga ao Segurado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do laudo, conforme item 1.2.5.1 acima.

1.2.6.1. A indenização por qualquer bem será feita tomando-se por base seu valor unitário, não se levando em consideração que faça ele parte de um jogo ou conjunto, ainda que resulte na desvalorização da parte remanescente.

1.3. MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL

Esta cobertura adicional garante ao Segurado o pagamento de multas por rescisão antecipada do contrato, quando a rescisão ocorrer mediante entrega das chaves ou quando ocorrer o abandono do imóvel, mas antes do recebimento da citação, e desde que previstas em contrato.

1.3.1. Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora, em caso de pagamento da indenização em face de sinistro, fica limitada a 3 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da infração contratual.

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

1.3.2. Participação Obrigatória do Segurado

Será deduzida da indenização de cada sinistro, a título de participação obrigatória do Segurado, a quantia em moeda corrente equivalente a 20% (vinte por cento) dos prejuízos.

1.4. PINTURA DO IMÓVEL

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

Esta cobertura adicional somente poderá ser acionada quando existir sinistro indenizável envolvendo a cobertura básica, decorrente de um mesmo evento. Esta cobertura é válida exclusivamente para locações residenciais.

1.4.1. 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 previsão expressa de restituição do imóvel também com pintura nova.

1.4.2. Limite Máximo de Responsabilidade

A responsabilidade máxima da Seguradora é igual ao valor de 01 (um) aluguel e meio, vigente à época da retomada do imóvel pelo Segurado.

1.4.3. Sinistro

O Segurado deverá apresentar, até 05 (cinco) dias da retomada do imóvel, o laudo discriminando os eventuais danos apurados por ocasião da vistoria final, bem como 02 (dois) orçamentos detalhados com preços especificados para a realização da pintura, sob pena de perda do direito à indenização.

Fica a critério da Seguradora a realização de vistoria antes da liberação dos serviços, em até 10 (dez) dias, a contar da data de apresentação dos orçamentos. A execução do serviço poderá ser realizada pela rede referenciada da Seguradora ou por prestador escolhido pelo segurado, cabendo a ele solicitar autorização à seguradora antes da realização dos reparos, sob pena de perda do direito ao reembolso.

1.5. REPAROS EMERGENCIAIS.

Os reparos contratados serão apenas aqueles descritos nas cláusulas especiais da apólice.

1.5.1. PLANO TOTAL - REDE REFERENCIADA

Contratada esta cobertura, a Seguradora garantirá ao Segurado a indenização referente à mão-de-obra necessária aos reparos emergenciais descritos no item 1.5.3, não podendo ser utilizado em outro lugar que não o local segurado, por qualquer circunstância, restrito ao Limite Máximo de Indenização de R\$640,00.

A cobertura de reparos somente poderá ser utilizada durante a vigência do seguro, restrita ao limite máximo de indenização, e coberturas estabelecidas.

A cobertura contratada garantirá exclusivamente os imóveis não residenciais (com até 300m² e no máximo 2 pavimentos) e imóveis residenciais, segurados pelo Porto Seguro Aluguel. **Estarão excluídas as prestações de serviços aos imóveis totalmente desocupados não locados e/ou residências de veraneio.**

O Segurado não terá direito, em qualquer hipótese, ao reembolso de gastos relativos a utilização de mão-de-obra contratada e/ou executada por terceiros.

1.5.2. PLANO TOTAL - LIVRE ESCOLHA

Contratada esta cobertura, fica facultativo ao segurado a utilização da Rede Referenciada da Porto Seguro ou a Indenização a título de Reembolso conforme item 1.5.2.1 – Limite de Reembolso, referente à mão-de-obra de reparos emergenciais descritos no item 1.5.3, exclusivamente às residências seguradas pelo Porto Seguro Aluguel, não podendo ser utilizado em outro lugar que não o local segurado, por qualquer circunstância, restrito ao Limite Máximo de Indenização de R\$640,00.

1.5.2.1. LIMITE DE REEMBOLSO

Fica facultativo ao segurado a utilização da Rede Referenciada da Porto Seguro ou a Indenização a título de Reembolso, desde que possua a anuência expressa da Seguradora quanto à autorização de reparo. A Seguradora se reserva o direito de inspecionar a qualquer momento o local e a nota fiscal.

Caso o segurado opte pelo reembolso a nota fiscal deverá conter o endereço do local de risco, sob pena de não realização do reembolso.

O limite máximo de reembolso ficará restrito ao montante estabelecido na Tabela de Custo de Mão-de-Obra abaixo:

REPARO EMERGENCIAL	LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO (R\$)
Chaveiro	60,00
Reparos Hidráulicos	80,00
Substituição de Telhas	150,00
Reparos Elétricos	80,00
Desentupimento	300,00
Limite Máximo de Indenização	640,00

1.5.2.2. EXCLUSÃO DE REEMBOLSO

O Segurado não terá direito, em qualquer hipótese, ao reembolso de gastos relativos a utilização de mão-de-obra contratada e/ou executada por terceiros, sem a devida anuência expressa da seguradora.

1.5.3. DESCRIÇÃO DAS COBERTURAS

O Segurado poderá solicitar os reparos durante a vigência desta apólice, independentemente do evento atendido, para as coberturas de:

a) Chaveiro

Garante a indenização referente à mão-de-obra necessária para o reparo emergencial de fechaduras ou a confecção de uma nova chave em caso de perda, quebra ou roubo das chaves originais, ou ainda por consequência de arrombamento, restringindo-se às portas ou portões que constituam acessos obrigatórios ao interior do imóvel.

Exclusões Específicas:

Cópia de chaves a partir das originais; troca de segredo; fechaduras magnéticas; fechaduras das portas de aço (tipo cilindro oval monobloco); reparos nas instalações de fechaduras elétricas.

b) Reparos Hidráulicos

Garante a indenização referente à mão-de-obra necessária para o reparo emergencial de vazamentos de causas aparentes como danos ocasionais ou ruptura súbita e acidental de tubulações, vazamento de torneiras, sifões, chuveiros, misturadores, válvulas de descarga, caixa de descarga, bóia de caixa d'água, registro de pressão e de gaveta, desde que pertencentes ao imóvel.

Exclusões Específicas:

Reparos em tubulações de cobre; reparos provenientes da deterioração e/ou corrosão das tubulações e ainda o reparo por infiltrações de água a partir de pisos, lajes ou qualquer outra infiltração da estrutura predial; vazamentos em tubulações cerâmicas (manilhas) e em tubulações de gás; limpeza, troca ou reparo de caixa d'água; reparos em banheira de hidromassagem ou similar e suas tubulações; reparos em tubulações ou equipamentos pertencentes a piscinas; reparos em aquecedores de água: elétricos, a gás e/ou solares e suas tubulações; reparos em prumadas (coluna de edifícios) de águas frias, quentes, pluviais ou de esgoto; reparo que venha exigir a interrupção do fornecimento comum de água a condôminos ou a outros imóveis e o diagnóstico de vazamentos que não sejam de causas aparentes.

Excluídos reparos em tubulações que façam parte do sistema de combate a incêndio (sprinklers, hidrantes ou similares).

Nota: É de responsabilidade do segurado/cliente a indicação exata do local da ruptura da tubulação e do vazamento.

c) Substituição de Telhas

Garante a indenização referente à mão-de-obra necessária para a substituição exclusivamente de telhas cerâmicas, cimento e de fibrocimento, limitadas a 20 peças cerâmicas e de cimento e 4 peças de fibrocimento, do imóvel segurado, devido à quebra acidental.

Exclusões Específicas:

Substituição de telhas quando decorrente de vendaval e/ou ventos fortes de qualquer espécie ou ainda por chuva de granizo; reparos em madeiramento ou similar que constitua a estrutura de sustentação do telhado; reparos em calhas, forros e beirais pertencentes ao telhado do imóvel; reparos em cobertura de edifícios ou em imóveis com mais de 2 (dois) pavimentos a partir do nível da rua, telhados com inclinação superior a 35%.

d) Reparos Elétricos

Garante a indenização referente à mão-de-obra necessária para o restabelecimento básico de energia elétrica, restringindo-se aos dispositivos elétricos aparentes exclusivamente para disjuntores, interruptores, chaves, tomadas e a troca de resistências de chuveiros e torneiras elétricas, desde que o não funcionamento decorra de distúrbios originados no próprio componente ou na rede elétrica pertencente ao imóvel segurado.

Exclusões Específicas:

Troca de lâmpadas, reparos em portões elétricos, alarmes, interfonos, porteiros eletrônicos ou circuitos internos de segurança, elevadores, bombas d'água e antenas ou cabos de televisão, reparos em aquecedores elétricos, a gás e/ou solares e suas instalações, bem como o reparo de danos localizados fora do terreno ou área não pertencente ao imóvel; reparos de todos e quaisquer danos ocasionados direta ou indiretamente pela queda de raio; substituição total ou parcial da fiação condutora; reparos em prumadas (coluna de edifícios) elétrica; reparos em ligações elétricas trifásicas ou a qualquer dispositivo a ela ligado.

e) Desentupimento

Garante a indenização referente à mão-de-obra necessária para o desentupimento de tubulações de esgoto: pias, sifões, ralos, vasos sanitários, calhas e tubulações, desde que pertencentes e localizados no terreno ou área construída do imóvel e que todas as caixas de inspeção e/ou de gordura sejam conhecidas ou indicadas por planta.

Exclusões Específicas:

Desentupimento em decorrência de alagamento e inundações; desentupimento de tubulações de água potável; obstruções/entupimento provenientes da deterioração e/ou corrosão das tubulações; desentupimento de tubulações cerâmicas (manilhas); limpeza de coletores e reservatórios de detritos de sifões e ralos quando não interferirem na vazão normal da água; obstruções provenientes de argamassa e raízes; conservação ou limpeza de fossa séptica; desentupimento em prumadas (coluna de edifícios) de água fria, quente, pluviais e esgoto; desentupimento em tubulações e/ou equipamentos pertencentes a piscinas.

1.5.4. COMUNICAÇÃO DO EVENTO

O Segurado deverá comunicar à Seguradora a ocorrência dos eventos previstos nesta cobertura, podendo ser solicitado o atendimento à seguradora para os eventos cobertos, que somente serão indenizados se ocorridos dentro do período de vigência da apólice de seguros, para a qual as coberturas foram contratadas.

O segurado deverá contatar a Central 24 horas de Atendimento, informando:

- Número da apólice;
- Local e número do telefone;
- Descrição resumida da emergência e tipo de ajuda que necessita.

O atendimento está disponível 24 horas por dia, inclusive aos sábados, domingos e feriados.

Em algumas localidades a visita da equipe técnica poderá ser realizada somente em horário comercial.

Consulte-nos através da Central de Atendimento 24 horas: Grande São Paulo 333-PORTO ou Demais Localidades 4004-PORTO ou 0800-727-8118.

Todos os reparos serão prestados exclusivamente no imóvel segurado, desde que não acarretem o descumprimento das legislações de controle do silêncio e regras do condomínio.

1.5.5. DESPESAS COM PEÇAS, MATERIAIS E COMPONENTES

A compra de peças, materiais e componentes específicos e necessários aos reparos, será de responsabilidade do segurado, que deverá adquiri-los previamente ao atendimento a ser prestado.

1.5.6. DANOS AO CONTEÚDO

Estão excluídos os danos ao conteúdo do imóvel e ainda as perdas materiais, pessoais ou morais, causados por efeito ou consequência direta ou indireta de um dos eventos cobertos nesta cobertura. Excluídos também qualquer aplicação de acabamento fino após os reparos ao imóvel, tais como colocação de azulejos, pisos, cerâmicas, pintura e revestimentos diversos.

1.5.7. PERDAS DE GARANTIAS

A utilização da mão-de-obra será executada apenas quando não estiver em vigor a garantia do fabricante, da construtora ou de prestadora de serviço.

1.5.8. CANCELAMENTO DA COBERTURA

Ocorrerá pelo esgotamento do limite máximo de indenização, cancelamento da apólice ou término de sua vigência.

1.5.9. OBSERVAÇÕES GERAIS (válidas para todas as coberturas de reparos emergenciais)

1.5.9.1. A Seguradora ficará isenta de responsabilidade quando a inviabilidade do reparo se der em função da indisponibilidade ou atraso no fornecimento de peças, quando submetidos às condições e normas de fabricação ou de mercado, presentes ou futuras.

1.5.9.2. Estão compreendidos como reparos cobertos as intervenções técnicas imprescindíveis ao restabelecimento do funcionamento normal do equipamento, desde que os danos sejam decorrentes do desgaste natural dos seus componentes elétricos, eletrônicos e mecânicos.

1.5.9.3. Estão excluídas trocas e substituição de gabinetes, bandejas e outros componentes estéticos ou não, que não impeçam o funcionamento normal do aparelho.

1.5.9.4. Em caso de aparelhos, equipamentos ou componentes importados, os reparos a serem executados estarão restritos a prévia análise técnica e à disponibilidade das peças no mercado.

1.5.9.5. Os reparos executados terão garantia de 90 dias, exclusivamente em relação à mão de obra.

1.5.9.6. Para utilização de peças usadas ou recuperadas deverá constar a prévia e formal autorização do segurado, no laudo fornecido quando do atendimento ao reparo emergencial. Caso constatado defeito das peças empregadas deverá ser solicitado outro atendimento, o qual implicará na redução do limite máximo de indenização, visto que será considerado um novo atendimento.

1.5.9.7. O reparo só será realizado mediante o fornecimento integral das peças requisitadas no diagnóstico.

1.5.9.8. O diagnóstico é válido por 20 dias, período em que deverão ser providenciadas as peças solicitadas. Findo este prazo, deverá ser solicitado um novo atendimento, o qual implicará na redução do limite máximo de indenização.

1.5.9.9. Todos os reparos somente serão realizados em conformidade com as normas do fabricante.

1.5.9.10. Não serão reconduzidas ou recuperadas peças ou componentes dos equipamentos.

1.5.9.11. Qualquer reparo no equipamento, durante o período de garantia de mão-de-obra, somente será executado se o equipamento estiver no local de risco segurado.

Ratificam-se os demais dizeres constantes das Condições Gerais do presente seguro.