PLANO DE SEGURO – PORTO SEGURO ALUGUEL SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA
Processo SUSEP n° 15414.602624/2020-23

Olá,

Seja muito bem-vindo(a)!

Agradecemos a sua confiança em escolher o Seguro Fiança da Porto Seguro.

Pensando em você, o Seguro Fiança facilitou o entendimento do seu contrato de seguro.

Neste material apresentamos as condições contratuais do seguro, além dos procedimentos em caso de sinistro e glossário contendo os termos técnicos que o auxiliarão em sua leitura.

ENTENDA SEU SEGURO

Não fique com dúvidas sobre seu seguro, na sua apólice estão as coberturas que você contratou. Para saber o que cada uma protege, consulte este arquivo a partir do item 4.

Se você possuir serviços de assistência ao imóvel a relação poderá ser consultada em sua apólice no item “Serviços disponíveis para o local de risco”.

Através do Porto Plus (https://www.portoplus.com.br/) você poderá se cadastrar gratuitamente para ter acesso a um clube de benefícios com descontos especiais em diversas categorias. Cadastre-se e aproveite!

No Portal do Cliente (https://cliente.portoseguro.com.br/) há informações sobre a forma de pagamento do seguro, vigência, coberturas contratadas e o contato do seu corretor.

NOSSOS CONTATOS

Informações sobre o produto:

Chat On-line – www.portoseguro.com.br/fale-conosco/contatos/chat

(11) 3258-4835 – Grande São Paulo

4004-2999 – Capitais e Grandes Centros

0800-727-0901 – Demais Localidades

Atendimento de segunda à sexta das 08h às 18h30.

Solicitação de serviços de assistência:

Chat On-line – www.portoseguro.com.br/fale-conosco/contatos/chat

(11) 3337-6786 – Grande São Paulo

4004-76786 – Capitais e Grandes Centros

0800-727-2722 – Demais Localidades

Atendimento 24 horas por dia.

SAC (Serviço de Atendimento ao Cliente)

0800-727-2748 – Cancelamento, reclamações e informações 24 horas por dia.

Atendimento para deficientes auditivos

0800-727-8736 – Atendimento exclusivo para deficientes auditivos, através de equipamento habilitado para esta finalidade 24 horas por dia.

Ouvidoria

(11) 3366-3184 ou 0800-727-1184

A ouvidoria é um canal de comunicação adicional, que permite aos segurados, beneficiários e corretores manifestarem suas opiniões sobre os produtos e serviços disponibilizados pela seguradora. Ela não substitui nem invalida a atuação dos diversos setores e departamentos da seguradora, devendo ser acionada apenas como último recurso para solução de eventual problema ou conflito junto à seguradora.

PLANO DE SEGURO – PORTO SEGURO ALUGUEL SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA
Processo SUSEP n° 15414.602624/2020-23

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 3
I. GLOSSÁRIO 3
II. CLÁUSULAS CONTRATUAIS 5
1. DO OBJETIVO E DA NATUREZA DO SEGURO 5
2. FORMA DE CONTRATAÇÃO DO SEGURO 6
3. ÂMBITO GEOGRÁFICO 6
4. DAS GARANTIAS DO SEGURO 6
5. ENCARGOS DE TRADUÇÃO 15
6. DA ACEITAÇÃO, VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO DO SEGURO 15
7. DA MODIFICAÇÃO DO RISCO 17
8. DAS ALTERAÇÕES NO CONTRATO DE LOCAÇÃO 18
9. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO SEGURADO 18
10. PAGAMENTO DE PRÊMIO 19
11. DA EXPECTATIVA DE SINISTRO 21
12. DOS SINISTROS 22
13. DA LIQUIDAÇÃO DE SINISTROS E PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO 22
14. ADIANTAMENTOS 23
15. PERDA DE DIREITOS 24
16. SUB-ROGAÇÃO 26
17. CANCELAMENTO 26
18. CONCORRÊNCIA DE APÓLICES 27
19. RESCISÃO POR FALTA DE PAGAMENTO 27
20. ESTIPULANTE 27
21. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 29
22. FORO 29
23. PRESCRIÇÃO 29
24. CANAL DE DENÚNCIA / DISQUE FRAUDE 29

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

I - A aceitação da proposta de seguro está sujeita à análise do risco.

II - O registro do produto é automático e não representa aprovação ou recomendação por parte da Susep.

III - O Segurado poderá consultar a situação cadastral do corretor de seguros e da sociedade seguradora no sítio eletrônico www.susep.gov.br.

IV - O seguro fiança locatícia é destinado à garantia dos prejuízos sofridos pelo locador em função de inadimplência do locatário;

V - O seguro fiança locatícia não isenta o locatário de nenhuma obrigação prevista no contrato de locação;

VI - O prêmio é a contrapartida paga à seguradora para que esta assuma os riscos de inadimplência do garantido, o qual não será retornado ao locatário ao final da vigência da apólice;

VII - 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 visando manter a cobertura original da apólice poderá realizar o pagamento dos prêmios inadimplidos; e

VIII - O segurado ou o garantido 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.

I. GLOSSÁRIO

Aceitação do Risco: Ato de aprovação da proposta submetida à Seguradora para a contratação/alteração do seguro.

Agravamento do Risco: Circunstâncias que aumentam a intensidade ou a probabilidade da ocorrência do risco inicialmente aceito pela Seguradora. Será considerado relevante, o agravamento que resulte em um aumento significativo e continuado da probabilidade de ocorrência do risco ou da gravidade de suas consequências.

Apólice: Documento emitido pela seguradora formalizando a aceitação da cobertura solicitada pelo proponente. Segurado e Garantido recebem cópia da apólice.

Aviso de Sinistro: Comunicação da ocorrência de um Sinistro que o Segurado/beneficiário é obrigado a fazer à Seguradora, assim que dele tenha conhecimento.

Beneficiário: pessoa física ou jurídica à qual é devida a indenização em caso de sinistro.

Cancelamento (de Seguro ou de Cobertura): Dissolução antecipada do contrato de seguro, em sua totalidade, por determinação legal, acordo, perda de direito ou inadimplência do Segurado ou esgotamento do Limite Máximo de Garantia da Apólice. O cancelamento do seguro, total ou parcial, por acordo das partes, denomina-se rescisão.

Caso Fortuito: Acontecimento imprevisto e independente da vontade humana, cujos efeitos não são possíveis evitar ou impedir.

Cláusula: Cada uma das disposições ou capítulos contidos nas Condições Gerais, Especiais ou Específicas e Particulares dos contratos de seguros.

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

Cobertura Básica: A cobertura básica deste contrato é o inadimplemento do contrato de locação pelo Garantido, 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 nestas Condições Gerais.

Condições Gerais: Conjunto de cláusulas que regem um mesmo plano de seguro, estabelecendo obrigações e direitos, da sociedade seguradora, dos segurados, dos beneficiários e, quando couber, do estipulante.

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: Intermediário - pessoa física ou jurídica – habilitado e autorizado a representar os Segurados, angariar e promover contratos de seguro. O corretor de seguros deve ser definido mediante acordo entre segurado e garantido.

Culpa Grave: Conduta lesiva, decorrente de negligência, imprudência ou imperícia do agente, cujo resultado final, embora involuntário, era previsível no momento da ação, se equiparando ao dolo.

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.

Despesas de Salvamento: São aquelas despesas incorridas pelo Segurado com a tomada de medidas imediatas ou ações emergenciais, após a ocorrência de um sinistro garantido pelo presente contrato de seguro, de modo a diminuir as consequências, evitando a propagação dos riscos cobertos, salvando e protegendo os bens ou interesses descritos nesta apólice.

Dolo: Toda espécie de artifício, engano ou manejo astucioso e consciente, executado ou promovido por uma pessoa com a intenção de causar prejuízo, proveito próprio ou alheio.

Endosso / Aditivo: Documento que configura qualquer alteração no contrato, feito de comum acordo entre o segurado, garantido e a seguradora.

Estipulante: Pessoa física ou jurídica que contrata o seguro por conta de terceiros, podendo, eventualmente, assumir a condição de beneficiário, desde que tenha procuração com poderes específicos para essa finalidade.

Expectativa de Sinistro: Período compreendido entre a 1º (primeira) inadimplência do garantido e a caracterização de sinistro.

Garantido: Locatário do imóvel, conforme definido 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: Pagamento do prejuízo ao segurado ou beneficiário, em caso de sinistro coberto, dentro do limite contratado para a cobertura e de acordo com as condições da apólice.

Limite máximo de garantia: Valor máximo de responsabilidade assumida pela Seguradora em cada apólice, por evento ou série de eventos.

Limite máximo de indenização – L.M.I: Limite máximo de responsabilidade por parte da Seguradora para cada cobertura contratada. Ressalte-se que estes limites são independentes, não se somando nem se comunicando.

Liquidação de sinistro: Pagamento da indenização relativa a um Sinistro.

Locação: Contrato escrito e 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, constante no contrato de locação, 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.

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: Importância paga à Seguradora para que esta assuma o risco a que o Segurado está exposto.

Proponente do Seguro: pessoa física ou jurídica que tendo interesse segurável propõe à Seguradora, a aceitação do risco, apresentando-lhe a Proposta de Seguro.

Proposta de Seguro: Documento mediante o qual o proponente expressa a intenção de contratar, alterar ou renovar o Seguro, manifestando pleno conhecimento e concordância com as regras estabelecidas nas Condições Gerais. A proposta é parte integrante do contrato.

Pró-Rata [Temporis]: Cálculo do prêmio do seguro, proporcional aos dias de vigência do contrato.

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

Regulação de Sinistro: Conjunto de procedimentos realizados na ocorrência de um sinistro para apuração de suas causas, circunstâncias e valores envolvidos, com vistas à caracterização do risco ocorrido e seu enquadramento no seguro.

Risco: Evento futuro e incerto, de natureza súbita e imprevista, independente da vontade das partes contratantes, cuja ocorrência pode provocar prejuízos de natureza econômica.

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

Seguradora: Pessoa jurídica legalmente constituída, que emite a apólice, assumindo o risco de indenizar o Segurado na ocorrência de um dos eventos cobertos pelo seguro.

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 no contrato.

Sinistro: Inadimplência das obrigações do garantido, cobertas pelo seguro.

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

Sub-rogação: É o direito da seguradora de cobrar do causador do sinistro a indenização paga ao segurado. 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: Intervalo contínuo de tempo durante o qual está em vigor o contrato de seguro.

II. CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. DO OBJETIVO E DA NATUREZA DO SEGURO

1.1. Objetivo do Seguro

Garantir o pagamento de indenização, ao segurado, pelos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento das obrigações contratuais do locatário previstas no contrato de locação do imóvel, de acordo com as coberturas contratadas e limites da apólice.

1.2. Natureza do Seguro
O seguro fiança locatícia é um contrato acessório ao contrato de locação e visa garantir o atendimento às cláusulas do contrato de locação e sua legislação específica, de acordo com o previsto nestas Condições Gerais.

2. FORMA DE CONTRATAÇÃO DO SEGURO

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

3. ÂMBITO GEOGRÁFICO

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

4. DAS GARANTIAS DO SEGURO

4.1. Cobertura básica

4.1.1. NÃO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS
Será obrigatória a contratação da cobertura básica, a qual garantirá ao Segurado, 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 abandono do imóvel.

4.1.2. As alterações nos valores do aluguel referente aos reajustes previstos no contrato de locação serão consideradas para cálculo do prêmio no momento da contratação e serão indenizáveis em eventual expectativa de sinistro, sendo deduzidas do limite máximo de responsabilidade.

4.1.3. As alterações mencionadas no item **4.1.2.** não dependem da realização de endosso pois são consideradas para cálculo do prêmio no momento da contratação.

4.1.4. Quaisquer alterações nos valores do aluguel, diferentes das previstas no item **4.1.2.**, 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.

4.1.5. 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.

4.1.6. Os limites serão atualizados pelo mesmo índice e periodicidade definidos no contrato de locação, no momento da expectativa de sinistro, desde que não tenha sido anteriormente atualizado conforme previsto no item **8.4.**

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

4.1.8. Caso seja concedido descontos no aluguel para realização de benfeitorias, obras e/ou reformas no imóvel, estes deverão estar previstos detalhadamente no contrato de locação, inclusive em relação ao prazo para execução pelo Garantido, bem como o Segurado, se compromete a elaborar laudo de vistoria de constatação, assinado pelo Garantido e pelo Segurado, caso haja a inexecução do acordado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a data prevista no contrato para execução das benfeitorias, obras e/ou reformas, sob pena de perda do direito a indenização do desconto concedido. Caso o Garantido execute as benfeitorias, obras e/ou reformas, fora do prazo estipulado, mas dentro da vigência do contrato, o Segurado não terá direito a receber o valor dos descontos concedidos.

4.1.9. Limite Máximo de Responsabilidade
4.1.9.1. No ato da contratação do seguro, Segurado e Garantido informarão o valor de risco envolvido. Os Limites Máximos de Responsabilidade das coberturas contratadas 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.

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

4.1.9.3. Os valores indenizados serão deduzidos do Limite Máximo de Indenização da respectiva garantia, a partir da data do sinistro, não sendo cabível qualquer devolução de prêmio ao Segurado.

4.1.9.4. 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.

4.1.9.5. O limite de responsabilidade não está relacionado à vigência da apólice.

4.1.9.6. Sinistro
O Segurado deverá comunicar o sinistro imediatamente à Seguradora e 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.

4.1.9.6.1. O Segurado ou seu representante deverá comunicar o sinistro e encaminhar os documentos através dos canais de comunicação previstos na apólice.

4.1.9.6.2. Serão exigidos para liquidação do sinistro os documentos constantes nos itens **13.6.** e **13.7.** destas Condições Gerais.

4.1.9.6.3. A Seguradora obriga-se a adiantar ao Segurado o valor dos alugueis, vencidos e não pagos conforme valores previstos no contrato de locação, observado o limite máximo de responsabilidade fixado para esta cobertura, 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.
b) Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na data de vencimento do aluguel;

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

4.1.9.7. 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) Multas rescisórias;
d) Pintura interna e externa do imóvel;
e) Fundo promocional (cobertura exclusiva para shopping center);
f) Reparos emergenciais.

4.2. Coberturas adicionais
Poderão ser contratadas, isoladamente, desde que contratada (s) em conjunto com a cobertura básica e mediante pagamento de prêmio adicional, as seguintes coberturas:

4.2.1. <u>ENCARGOS LEGAIS</u>
Estas coberturas garantirão ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido dos encargos legais assim compreendidos: IPTU, despesas ordinárias condominiais, água, luz e gás canalizado. A contratação poderá ser feita item a item, conforme segue:

a) IPTU;
Esta cobertura garantirá ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido do IPTU.

b) Despesas ordinárias condominiais;
Esta cobertura garantirá ao Segurado o ressarcimento em razão do não pagamento por parte do Garantido das despesas ordinárias condominiais, bem como multas moratórias quando for o caso, limitada ao percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor das despesas ordinárias condominiais, reconhecido judicialmente através da decretação do despejo e/ou do abandono do imóvel.

c) Água;

d) Luz;

e) Gás canalizado.

4.2.1.1. Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos Específicos da Cobertura de Encargos Legais

Além das exclusões previstas na cláusula 4.3, 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;

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.

f) débitos com aluguéis e encargos que sejam requeridos pelo Segurado e que se refiram a período posterior a data da entrega das chaves;

4.2.1.2. Limite Máximo de Responsabilidade
4.2.1.2.1. No ato da contratação do seguro, Segurado e Garantido informarão o valor de risco envolvido. Os Limites Máximos de Responsabilidade das coberturas contratadas 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.

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

4.2.1.2.3. Os valores indenizados serão deduzidos do Limite Máximo de Indenização da respectiva garantia, a partir da data do sinistro, não sendo cabível qualquer devolução de prêmio ao Segurado.

4.2.1.2.4. 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.

4.2.1.2.5. O limite de responsabilidade não está relacionado à vigência da apólice.

4.2.1.3. Sinistro
O Segurado deverá comunicar o sinistro imediatamente à Seguradora e 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.

4.2.1.3.1. O Segurado ou seu representante deverá comunicar o sinistro e encaminhar os documentos através dos canais de comunicação previstos na apólice.

4.2.1.3.2. Serão exigidos para liquidação do sinistro os seguintes documentos, de acordo com o(s) encargo(s) contratado(s) na apólice:
a) declaração de débitos, 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.

4.2.1.3.3. A Seguradora obriga-se a adiantar ao Segurado o valor do IPTU e das Despesas Ordinárias Condominiais, contratados na apólice dentro da cobertura dos encargos legais, vencidos e não pagos, conforme valores previstos no contrato de locação, observado o limite máximo de responsabilidade fixado para esta cobertura adicional, 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.

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

c) O IPTU e as Despesas Ordinárias Condominiais, contratados dentro da cobertura de encargos legais, serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos do limite máximo de responsabilidade.

d) A Água, a Luz e o Gás canalizado, contratados dentro da cobertura de encargos legais, serão indenizados a partir da ocorrência do sinistro.

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

4.2.1.3.5. Para fins de indenização serão considerados os valores de encargos vigentes no momento da ocorrência do sinistro, que serão deduzidos do limite máximo de responsabilidade.

4.2.1.3.6. Segurado e Garantido poderão, a qualquer tempo, solicitar emissão de endosso para atualizar os valores de encargos legais e limite máximo de responsabilidade, ficando a critério da Seguradora sua aceitação, alteração do prêmio e solicitação do protocolo de aditamento ao contrato de locação.

4.2.2. DANOS AO IMÓVEL

Esta cobertura adicional garantirá ao Segurado o ressarcimento pelos danos provocados pelo Garantido à estrutura do imóvel, bem como os bens fixados à ela, com natureza definitiva, e/ou que façam parte integrante de suas construções. Caso opte por esta cobertura, deverá o Segurado, antes de conceder ao garantido a posse do imóvel locado, preencher laudo de vistoria inicial, descrevendo suas condições, bem como os danos porventura existentes. O original deste Relatório, devidamente assinado pelo Garantido e pelo Segurado, deverá ser encaminhado à Seguradora em caso de eventual sinistro, sob pena de perder o direito a qualquer indenização face à indisponibilidade deste.

4.2.2.1. Estão garantidas despesas decorrentes de medidas tomadas para redução dos prejuízos cobertos, as despesas para salvamento e proteção dos bens e desentulho do local. A indenização relativa as despesas somadas a indenização referente ao sinistro, não poderá exceder, em hipótese alguma, o valor do prejuízo vinculado à cobertura contratada.

4.2.2.2. Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos Específicos da Cobertura de Danos ao Imóvel
Além das exclusões previstas na cláusula 4.3, esta cobertura não garante, em qualquer situação, os prejuízos resultantes de:

a) danos decorrentes de desgaste natural causado pelo uso do imóvel, deterioração gradativa, corrosão, incrustação, ferrugem, furos para instalação de armários ou itens para uso 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, bem como danos elétricos e hidráulicos de qualquer natureza;

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;

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, referente ao estado de uso e conservação do imóvel antes da posse pelo Garantido;

l) jardins, árvores ou qualquer tipo de plantação;

m) danos causados por terceiros;

n) danos decorrentes de qualquer causa à piscina e/ou suas instalações, bem como gastos com sua conservação e limpeza;

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

p) Danos ocorridos em containers (marítimos ou adaptados), sejam módulos habitacionais ou comerciais e demais instalações similares, independentemente do material de sua composição.

4.2.2.3. Limite Máximo de Responsabilidade

4.2.2.3.1. No ato da contratação do seguro, Segurado e Garantido informarão o valor de risco envolvido. Os Limites Máximos de Responsabilidade das coberturas contratadas 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.

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

4.2.2.3.3. Os valores indenizados serão deduzidos do Limite Máximo de Indenização da respectiva garantia, a partir da data do sinistro, não sendo cabível qualquer devolução de prêmio ao Segurado.

4.2.2.3.4. 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.

4.2.2.3.5. O limite de responsabilidade não está relacionado à vigência da apólice.

4.2.2.4. Participação Obrigatória do Segurado (POS)

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

4.2.2.5. Sinistro

Em caso de danos causados pelo Garantido, logo após a retomada do imóvel, para fins de indenização, deverá o Segurado, comunicar o fato a Seguradora nos canais de comunicação previstos na apólice e encaminhar, no mínimo 02 (dois) orçamentos, de profissionais distintos, detalhados com preços especificados. Na apuração dos prejuízos será utilizado como parâmetro os índices de mercado, seguindo a Tabela de Composição de Preços para Orçamentos (TCPO), publicado pela revista PINI. Deverá ser encaminhado, também os laudos originais de vistoria inicial e final com a identificação de todos os danos constatados, devidamente assinados pelo Segurado ou representante legal e Garantido.

a) Ficará a critério da Seguradora a realização de inspeção, antes da liberação dos reparos, em 5 (cinco) dias, a contar da data de apresentação dos orçamentos, cuja indenização será paga no prazo máximo de 30 (trinta) dias da apresentação das notas fiscais dos reparos.

b) Em caso de divergências sobre a avaliação dos danos ao imóvel, a Seguradora deverá propor ao Segurado, por meio de correspondência escrita ou outro meio legal permitido, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data da contestação por parte do interessado, a designação de um perito independente.

c) O perito independente será pago, em partes iguais, pelo segurado e pela seguradora.

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

4.2.2.6. 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.

4.2.2.6.1. 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.

4.2.3. MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL

Esta cobertura adicional garantirá 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.

4.2.3.1. Limite Máximo de Responsabilidade

4.2.3.1.1. No ato da contratação do seguro, Segurado e Garantido informarão o valor de risco envolvido. Os Limites Máximos de Responsabilidade das coberturas contratadas 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.

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

4.2.3.1.3. Os valores indenizados serão deduzidos do Limite Máximo de Indenização da respectiva garantia, a partir da data do sinistro, não sendo cabível qualquer devolução de prêmio ao Segurado.

4.2.3.1.4. 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.

4.2.3.1.5. O limite de responsabilidade não está relacionado à vigência da apólice.

4.2.3.2. Sinistro

O Segurado deverá comunicar o sinistro imediatamente à Seguradora e 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.

4.2.3.2.1. O Segurado ou seu representante deverá comunicar o sinistro e encaminhar os documentos através dos canais de comunicação previstos na apólice.

4.2.3.2.2. Serão exigidos para liquidação do sinistro os documentos constantes nos itens **13.6.** e **13.7.** destas Condições Gerais.

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

4.2.4. PINTURA DO IMÓVEL

a. PINTURA INTERNA
Esta cobertura adicional garantirá ao Segurado o ressarcimento pelos danos causados pelo Garantido à pintura interna do imóvel

b. PINTURA EXTERNA
Esta cobertura adicional garantirá ao Segurado o ressarcimento pelos danos causados pelo Garantido à pintura externa do imóvel. A pintura externa é válida somente para imóveis residenciais e não residenciais do tipo “casa”, onde o Locatário ocupa a totalidade do imóvel alugado.

4.2.4.1. 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 e no laudo de vistoria inicial previsão expressa de restituição do imóvel também com pintura nova.

Se houver ressalva no contrato de locação e no laudo de vistoria inicial referente a pintura, tais como: manchas, falhas, furos, marcas, sujeira, infiltrações, rachaduras ou qualquer outro apontamento, a pintura não será considerada nova e o segurado perderá o direito a indenização.

4.2.4.2. Limite Máximo de Responsabilidade
4.2.4.2.1. No ato da contratação do seguro, Segurado e Garantido informarão o valor de risco envolvido. Os Limites Máximos de Responsabilidade das coberturas contratadas 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.

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

4.2.4.2.3. Os valores indenizados serão deduzidos do Limite Máximo de Indenização da respectiva garantia, a partir da data do sinistro, não sendo cabível qualquer devolução de prêmio ao Segurado..

4.2.4.2.4. 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.

4.2.4.2.5. O limite de responsabilidade não está relacionado à vigência da apólice.

4.2.4.3. Sinistro
Para fins de indenização, logo após a retomada do imóvel, deverá o Segurado comunicar o fato à Seguradora nos canais de comunicação previstos na apólice e encaminhar, no mínimo 02 (dois) orçamentos, de profissionais distintos, com preços especificados para a realização da pintura. Na apuração dos prejuízos será utilizado como parâmetro os índices de mercado, seguindo a Tabela de Composição de Preços para Orçamentos (TCPO), publicado pela revista PINI. Deverá ser encaminhado também os laudos originais de vistoria inicial com a descrição da pintura do imóvel no momento da locação e de vistoria final, devidamente assinados por Segurado e ou representante legal e Garantido.

4.2.4.3.1. 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.

4.2.4.4. Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos Específicos da Cobertura de Pintura
Além das exclusões previstas na cláusula 4.3, esta cobertura não garante, em qualquer situação, os prejuízos resultantes de:
a) Não constar previsão de pintura nova no contrato de locação e laudo de vistoria inicial;

b) Constar no laudo de vistoria inicial ressalvas sobre a pintura, como: manchas, falhas, furos, marcas, sujeira, infiltrações, rachadura, etc.;

c) Pintura externa para imóvel diferente de casa.

d) Serviços de pintura, repintura ou preparação de superfícies em containers (marítimos ou adaptados), sejam módulos habitacionais ou comerciais e demais instalações similares, independente do material de sua composição.

4.2.5. FUNDO PROMOCIONAL E/OU CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA AO FUNDO DE PROMOÇÃO.
Esta cobertura garantirá ao Segurado o ressarcimento pelos prejuízos que venha sofrer em decorrência do inadimplemento do contrato de locação pelo Garantido, em razão do não pagamento do fundo promocional e / ou contribuição extraordinária ao fundo de promoção.
Esta cobertura é exclusiva para locações envolvendo lojas de shoppings centers.

4.2.5.1. Prejuízos Não Indenizáveis e Riscos Excluídos Específicos da Cobertura de Fundo Promocional
Além das exclusões previstas na cláusula 4.3., esta cobertura não garante, em qualquer situação, os prejuízos resultantes de:

a) 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;

b) juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade.

c) qualquer fundo de reserva previsto no contrato que tenha finalidade diversa de constituição de fundo promocional.

4.2.5.2. Limite Máximo de Responsabilidade
4.2.5.2.1. No ato da contratação do seguro, Segurado e Garantido informarão o valor de risco envolvido. Os Limites Máximos de Responsabilidade das coberturas contratadas 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.

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

4.2.5.2.3. Os valores indenizados serão deduzidos do Limite Máximo de Indenização da respectiva garantia, a partir da data do sinistro, não sendo cabível qualquer devolução de prêmio ao Segurado.

4.2.5.2.4. 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.

4.2.5.2.5. O limite de responsabilidade não está relacionado à vigência da apólice.

4.2.5.3. Sinistro
O Segurado deverá comunicar o sinistro imediatamente à Seguradora e 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.

4.2.5.3.1. O Segurado ou seu representante deverá comunicar o sinistro e encaminhar os documentos através dos canais de comunicação previstos na apólice.

Serão exigidos para liquidação do sinistro os seguintes documentos:
a) Contrato de locação devidamente formalizado;

b) Declaração de comunicação do sinistro com discriminação das verbas não pagas pelo Garantido;

c) Recibos / boletos da cobrança respectiva a cobertura

4.2.5.3.2. A Seguradora poderá solicitar outros documentos no caso de dúvida fundada e justificável. Neste caso, a contagem do prazo previsto no item **13.3** das condições gerais será suspenso e reiniciado a partir do dia útil subsequente aquele em que forem completamente atendidas as exigências.

4.3. Prejuízos Não Indenizáveis para todas as Coberturas
Além das exclusões específicas de cada cobertura, 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 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. Esta hipótese não se aplicará se o ato tiver sido praticado pelo representante ou beneficiário com o objetivo de prejudicar o Segurado;

w) danos morais;

x) aluguéis 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) aluguéis e encargos vencidos e vincendos, cujo o primeiro inadimplemento tenha ocorrido antes da contratação do seguro.

a1) descontos concedidos no aluguel para realização de benfeitorias, obras e/ou reformas no imóvel, que não estejam previstos detalhadamente em contrato, inclusive em relação ao prazo para execução pelo Garantido e/ou havendo descumprimento da obrigação pelo Garantido, não seja apresentado laudo de vistoria de constatação da inexecução do acordado, assinado pelo Segurado e Garantido, e elaborado no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a data prevista em contrato para conclusão da execução das benfeitorias, obras e/ou reformas e/ou se constatado que mesmo fora do prazo estipulado, o acordado foi cumprido pelo Garantido durante a vigência do contrato.

a2) Agravamento do prejuízo decorrente da omissão do segurado em adotar as medidas necessárias e úteis para evitar ou minorar os efeitos de um sinistro, ou de sua iminência.

5. ENCARGOS DE TRADUÇÃO

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

6. DA ACEITAÇÃO, VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO DO SEGURO

6.1. ACEITAÇÃO

6.1.1. A contratação, alteração ou renovação do seguro somente poderá ser feita mediante proposta preenchida e assinada pelo proponente, por seu representante ou por corretor de seguros habilitado.

6.1.2. A renovação do seguro somente ocorrerá mediante envio de nova proposta com nova análise do risco. O segurado deverá entrar em contato com o seu corretor, com o prazo mínimo de 15 dias antes do final de vigência da sua apólice, formalizando sua intenção de renovar o seguro. O seguro não será renovado automaticamente.

6.1.3. O orçamento é apenas uma cotação de valores. A contratação do seguro somente ocorrerá após a transmissão da proposta pelo corretor, análise e aceitação do risco pela seguradora.

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

6.1.5. A aceitação do seguro ou do endosso ocorrerá no prazo máximo de até 15 (quinze) dias da data de protocolo da proposta, mesmo tratando-se de renovação e alterações que impliquem na modificação do risco.

6.1.6. No caso de proposta de seguro recebida com adiantamento de prêmio, a seguradora concederá cobertura provisória durante a análise do risco e se houver sinistro neste período, serão aplicadas todas as condições deste contrato.

6.1.7. Havendo aceitação da proposta, a seguradora considerará o período de cobertura provisória como de efetiva vigência.

6.1.8. Em caso de cobertura provisória, se a proposta for recusada dentro do prazo previsto, a cobertura vigorará por mais dois dias úteis, contados a partir da data em que o corretor, o proponente ou o seu representante tiverem conhecimento formal da recusa. Os valores cobrados serão devolvidos atualizados pelo IPCA/IBGE a partir da data do recebimento. A não devolução do prêmio, no prazo máximo de 10 dias, a contar da recusa, implicará na aplicação de juros de mora de 2% ao mês a partir do 11º dia, sem prejuízo da sua atualização.

6.1.9. A seguradora poderá solicitar esclarecimentos ou documentos complementares, para análise de aceitação risco ou alteração da proposta e o prazo para a análise terá novo início, a partir do atendimento da solicitação. A não manifestação da seguradora no prazo de 15 (quinze) dias caracterizará aceitação tácita. Em qualquer hipótese de não aceitação, a seguradora comunicará formalmente a sua decisão ao proponente, ao seu representante legal ou corretor de seguros, com a devida justificativa da recusa.

6.1.10. 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.

6.1.11. O valor do adiantamento é devido no momento da formalização da recusa, devendo ser restituído ao responsável pelo pagamento, no prazo máximo de 10 dias corridos, integralmente ou deduzido da parcela "pró-rata temporis" correspondente ao período em que tiver prevalecido a cobertura.

6.1.12. Caso não ocorra a devolução do prêmio no prazo previsto, implicará na aplicação de juros de mora de 2% ao mês, a partir do 11° (décimo primeiro) dia, sem prejuízo da sua atualização. No caso de extinção do índice pactuado, haverá substituição automática para aplicação do índice IPC/FIPE.

6.1.13. A emissão da apólice ou do endosso será feita em até 15 (quinze) dias, a partir da data de protocolo da proposta. A data inicialmente informada pelo corretor de seguros na proposta, não corresponde à prévia aceitação da seguradora.

6.1.14. Segurado e Garantido, a qualquer tempo, poderão 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 do protocolo de aditamento ao contrato de locação.

6.2. VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato de seguro fiança locatícia é o mesmo do respectivo contrato de locação, com renovação facultativa pela Seguradora e condicionada a nova análise cadastral.

6.2.1. Não havendo pagamento de prêmio quando do protocolo da proposta, o início de vigência da cobertura deverá coincidir com a data da aceitação da proposta ou com a data de início do contrato de locação, se este for posterior a data de protocolo na Cia.

6.2.2. 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 Seguradora.

6.2.3. A data de final de vigência do seguro deverá coincidir com a data de término do contrato de locação.

6.2.4. 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.

6.3. RENOVAÇÃO

6.3.1. A renovação do seguro não é automática. A cobertura do seguro somente persistirá mediante análise do risco e aceitação de nova proposta por parte da seguradora.

6.3.2. Na hipótese de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado ou por força de ato normativo, a cobertura do seguro somente persistirá mediante análise do risco e aceitação de nova proposta por parte da seguradora.

6.3.3. Caso a seguradora aceite a proposta mencionada no item **6.3.2**., a apólice será renovada de acordo com o prazo de vigência definido entre segurado e garantido, com possibilidade de renovações posteriores, na forma da legislação vigente.

6.3.4. As renovações posteriores mencionadas no item **6.3.3.** também dependerão de análise de risco e aceitação de nova proposta por parte da seguradora.

6.3.5. A renovação do seguro em caso de expectativa de sinistro somente persistirá mediante análise do risco e aceitação de nova proposta por parte da seguradora.

7. DA MODIFICAÇÃO DO RISCO

7.1. O Seguro será cancelado e a Seguradora isenta-se de qualquer obrigação se for comprovada a ocorrência, durante vigência do seguro, de envolvimento do segurado em infrações relacionadas à redução de pessoas, inclusive crianças ou adolescentes, por qualquer motivo, inclusive por preconceito de raça, cor, etnia, religião ou origem, a condição análoga à de escravo, quer submetendo-o a trabalhos forçados ou a jornada exaustiva, quer sujeitando-o a condições degradantes de trabalho, quer restringindo, por qualquer meio, sua locomoção, seja em razão de dívida contraída com o empregador ou preposto ou com o fim de retê-lo no local de trabalho ou, ainda, mantendo vigilância ostensiva no local de trabalho ou apoderando-se de documentos ou objetos pessoas do trabalhador, a fim de retê-lo no local de trabalho.

7.1.1. A Seguradora abre mão de reavaliar o risco no prazo regulamentar nestas hipóteses, por considerar incidente gravoso e providenciará o cancelamento do seguro.

7.2. O segurado deve comunicar à seguradora qualquer modificação no risco, tão logo dele tome conhecimento. Sem prejuízo de outras hipóteses aqui não elencadas, será entendida como modificação no risco a alteração nas informações apresentadas na proposta ou constante de quaisquer documentos entregues pelo segurado ou por seu representante, para análise e aceitação do risco.

7.3. Após análise, se caracterizar agravamento do risco, a Seguradora poderá, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da comunicação da sua modificação, aceitá-lo e cobrar ou devolver a diferença de prêmio devida.

7.4. Se o aumento do prêmio for superior a 10% (dez por cento) do valor originalmente pactuado, o segurado poderá recusar a modificação no contrato, cancelando-o no prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência da alteração no prêmio, com eficácia desde o momento em que o estado de risco foi agravado.

7.5. Se não for tecnicamente possível garantir o novo risco, a Seguradora irá cancelar o contrato, hipótese em que este perderá efeito em 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação do cancelamento. Neste caso, será restituída eventual diferença de prêmio, se houver, ressalvado, na mesma proporção, o direito ao ressarcimento das despesas incorridas com a contratação.

7.6. O segurado que dolosamente descumprir o dever de comunicar a alteração/modificação do risco, perderá o direito às garantias contratuais, além de ficar obrigado ao pagamento do prêmio vencido e a ressarcir as despesas incorridas pela seguradora. Se o descumprimento for culposo, o segurado ficará obrigado a pagar a diferença de prêmio apurada em razão da alteração que tenha gerado o agravamento.

8. DAS ALTERAÇÕES NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

8.1. Segurado e Garantido deverão comunicar à Seguradora, enquanto estiver em vigor a cobertura desta apólice, qualquer alteração realizada no contrato de locação, para reavaliação do risco, sob pena de perda do direito à indenização;

8.2. As alterações do contrato de seguro somente poderão ser solicitadas mediante proposta assinada pelo Segurado e Garantido, seus representantes ou por corretor de seguros habilitado.

8.3. Segurado e Garantido, a qualquer tempo, poderão subscrever nova proposta ou solicitar emissão de endosso, para alterações realizadas no contrato de locação, ficando a critério da Seguradora sua aceitação, alteração do prêmio e solicitação do protocolo de aditamento ao contrato de locação.

8.4. As alterações no contrato de seguro que podem gerar recálculo do prêmio são:

a) Inclusão, exclusão ou alteração de locatários para locações destinadas a pessoas físicas;
b) Alteração de quadro societário para locações destinadas a pessoas jurídicas;
c) Alteração de valores efetuadas posteriormente no contrato de locação;
d) Inclusão e/ou exclusão de coberturas no contrato de seguro.
e) Índice de reajuste superior a 10%, na data definida no contrato de locação para atualização dos valores (periodicidade)

9. 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) Comunicar à seguradora, enquanto estiver em vigor a cobertura desta apólice, qualquer alteração efetuada no contrato de locação, para reavaliação do risco, sob pena de perda do direito à indenização;

d) Comunicar à seguradora imediatamente e por escrito através de proposta de endosso, qualquer alteração ou modificação no risco ou nos dados da apólice, nos termos da cláusula Modificação de Risco;

e) Agir com boa-fé, cooperando com a Seguradora e fornecendo, de forma completa e verdadeira, todas as informações necessárias para a análise e aceitação da proposta de seguro, bem como para a correta avaliação do risco e cálculo do prêmio. Esta obrigação se estende por toda a vigência do contrato, devendo o Segurado informar imediatamente qualquer alteração nas condições do risco inicialmente coberto.

f) 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;

g) Comunicar à Seguradora imediatamente após o conhecimento do fato causador dos prejuízos indenizáveis por este seguro, inclusive expectativa de sinistro, nos canais de comunicação previstos na apólice observando as regras previstas no item 14 e a providenciar e executar no tempo devido, todas as medidas necessárias a fim de minimizar os prejuízos, dando imediata ciência à Seguradora;

h) Adotar todas as medidas necessárias e úteis, agindo com diligência, para evitar a ocorrência de um sinistro ou para reduzir seus prejuízos e suas consequências;

i) Fornecer à Seguradora, prontamente e sempre que solicitado, todos os elementos e documentos necessários e completos para a apuração da causa, de forma a permitir com que esta adote as providências necessárias para a análise do sinistro. A Seguradora reserva-se o direito de apurar se a demora injustificada na comunicação do sinistro, quando o Segurado tinha ciência do evento e condições de comunicá-lo, resultar em agravamento de risco ou de danos, impossibilidade de verificar as circunstâncias do sinistro ou causar prejuízo financeiro direto e comprovado à Seguradora. A constatação desses fatores será considerada na regulação do sinistro, sob pena de perder o direito à indenização se o descumprimento for doloso ou suportar as despesas acrescidas para a regulação e liquidação do sinistro, se culposo;

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

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

m) caso haja a previsão no contrato de locação de descontos concedidos no aluguel para a realização de benfeitorias, obras e/ou reformas no imóvel, e, havendo o descumprimento do acordado pelo Garantido, o Segurado se obriga a elaborar laudo de vistoria de constatação, assinado pelo Garantido e pelo Segurado, comprovando a inexecução do acordado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a data prevista no contrato de locação para a execução das benfeitorias, obras e/ou reformas.

10. PAGAMENTO DE PRÊMIO

Os prêmios deste seguro serão calculados com base nas taxas aplicadas pela Seguradora.
Não serão cobrados nenhum valor adicional, a título de custo administrativo de fracionamento.

10.1. Caberá ao Garantido o pagamento do respectivo prêmio do seguro a cada período de vigência.
10.2. Fica entendido e ajustado que para seguros pagos em parcela única, qualquer indenização por força deste 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.

10.3. 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.

10.4. 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 Garantido ou ainda, por expressa solicitação, ao corretor de seguros, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis em relação à data do respectivo vencimento.

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

10.6. FORMAS DE PAGAMENTO

10.6.1. Este seguro é estruturado com pagamento em prêmio único, a ser pago pelo garantido, à vista ou em prestações mensais, optando por uma das formas de pagamento previstas na proposta, hipótese em que, a depender da quantidade de parcelas, poderá incidir juros.

10.6.2. O prazo limite para pagamento do prêmio é a data de vencimento escolhida pelo garantido ou estipulada no documento de cobrança, de acordo com a opção escolhida. Se esta data cair no dia em que não houver expediente bancário, o pagamento poderá ser realizado no dia útil subsequente.

10.6.3. Havendo contratação do seguro através de estipulante, caberá à ele o repasse do prêmio cobrado diretamente do garantido, quando for de sua responsabilidade.

10.7. FALTA DE PAGAMENTO DE PRÊMIO/INADIMPLÊNCIA

10.7.1. A Seguradora comunicará o Segurado a falta de pagamento de qualquer parcela de prêmio. Na hipótese de inadimplência do Garantido, o Segurado poderá efetuar o pagamento dos prêmios, para que o prazo original do contrato de seguro seja restaurado. Para tanto, deverá solicitar boleto bancário atualizado, entrando em contato com seu Corretor de Seguros ou com a Central de Atendimento do Financeiro da Porto Seguro pelo telefone (11) 3366-3645.

10.7.2. A seguradora informará ao segurado ou ao seu representante legal, por meio de comunicação prévia, sobre o eventual cancelamento do seguro.

10.7.3. 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;

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

10.7.4. A falta de pagamento do prêmio à vista ou da primeira parcela no prazo concedido acarretará no cancelamento integral e automático do seguro.

10.7.5. Para as demais parcelas do prêmio, haverá redução de vigência, devendo ser considerado o número de dias correspondentes ao percentual do prêmio pago, conforme a tabela abaixo, que levará em conta no cálculo a retenção das despesas com a contratação em razão do cancelamento antecipado do contrato por extinção do interesse por inadimplência.

10.7.6. A seguradora notificará eventual atraso ao segurado ou seu representante legal, concedendo-lhe prazo não inferior a 15 (quinze) dias, contados do recebimento, para a purgação da mora e advertindo de que o não pagamento neste novo prazo suspenderá a garantia. Se não houver pagamento neste novo prazo, a Seguradora cancelará o contrato em prazo não inferior a 30 (trinta) dias após a suspensão da garantia ou no fim da vigência definida pela tabela, o que for mais benéfico ao segurado.

10.7.7. Na hipótese de cancelamento do contrato, antes do término de sua vigência, a Seguradora terá direito à retenção proporcional do prêmio e das despesas realizadas com a contratação, nos termos previstos na legislação vigente.

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

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

Obs.: Para prazos não previstos na tabela constante do item **10.7.7**, deverá ser utilizado percentual correspondente ao prazo imediatamente superior.

10.7.8. A Seguradora informará ao Segurado ou ao seu representante legal, por meio de comunicação escrita, o novo prazo de vigência ajustado.

10.7.9. O prazo de vigência original da apólice ficará automaticamente restabelecido caso seja regularizado o pagamento, pelo Garantido ou pelo Segurado e no período de vigência ajustado previsto na cláusula **10.7.8** O pagamento do prêmio correspondente, acrescido de juros de mora de 2% ao mês.

10.7.10. Ultrapassado o novo prazo de vigência ajustado previsto na cláusula **10.7.8.**, a Seguradora poderá autorizar a reativação da cobertura, mediante a realização de nova análise do risco e pagamento dos encargos previstos na cláusula **10.7.9**.

10.7.11. Ao término do prazo de vigência estabelecido acima, sem que haja o restabelecimento ou reativação da cobertura conforme previsto nas cláusulas **10.7.9**. e **10.7.10.**, bem como observado o previsto na cláusula **10.7.2.,** a apólice será cancelada independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

10.7.12. Qualquer pagamento por força deste contrato somente será efetuado caso o prêmio esteja sendo pago em seus respectivos vencimentos. As eventuais parcelas vincendas, a qualquer título, serão deduzidas integralmente do valor das indenizações e, nesse caso, os juros advindos do fracionamento serão excluídos de forma proporcional.

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

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

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

10.7.16. 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.

11. DA EXPECTATIVA DE SINISTRO

Considera-se como expectativa de sinistro o período que compreende o 1º (primeiro) aluguel e/ou do IPTU e/ou das Despesas Ordinárias Condominiais não pagos até a caracterização do sinistro.

11.1. 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.

11.2. 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.

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

12. DOS SINISTROS

O sinistro estará caracterizado:

I - pela decretação do despejo; ou

II - pelo abandono do imóvel; ou

III - pela entrega amigável das chaves.

Caracterizado o sinistro, considera-se como data do sinistro a data do início do período de expectativa de sinistro, a qual corresponde à primeira inadimplência do garantido.

A caracterização ou comunicação do sinistro ocorridos fora do prazo de vigência da apólice não são fatos que justifiquem a negativa do sinistro.

13. DA LIQUIDAÇÃO DE SINISTROS E PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO

13.1. Os procedimentos de regulação e liquidação de sinistro não importam em reconhecimento de nenhuma obrigação ou pagamento da indenização pela seguradora.

13.2. Os prazos de regulação e liquidação começam a contar a partir da entrega de todos os elementos, documentos e informações necessárias para que a Seguradora possa tomar a sua decisão.

13.3. A Seguradora tem o prazo máximo de 30 (trinta) dias para analisar a solicitação de cobertura do sinistro e dar sua resposta, seja ela favorável ou desfavorável. **Esse prazo começa a contar a partir da entrega de todos os elementos, documentos e informações necessários para que a Seguradora possa tomar a sua decisão.**

13.4. Não terá início a contagem do prazo se os elementos fundamentais para que o segurador cumpra seu dever de regular e liquidar o sinistro não estiverem presentes, razão pela qual a seguradora poderá recusar o recebimento de documentos incompletos, em desacordo com o previsto no contrato, e não tenham sido apresentados pelo interessado e/ou segurado.

13.5. Para importâncias seguradas acima de 500 salários mínimos, a seguradora poderá solicitar documentos complementares, de forma justificada, mediante suspensão deste prazo por no máximo 2 (duas) vezes, recomeçando a correr no primeiro dia útil subsequente àquele em que for atendida a solicitação.

13.6. Os documentos necessários em caso de sinistro são:

a) Contrato de locação devidamente formalizado;

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

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

d) Cópia do documento firmado, quando da entrega amigável das chaves, o qual deverá conter o valor da dívida, relativa aos aluguéis e ou encargos legais, discriminado em parcelas, devidamente assinado pelo Garantido e Segurado e ou representante legal;

e) Declaração de comunicação do sinistro com discriminação das verbas não pagas pelo Garantido;

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

g) Recibo da multa rescisória;

h) Quando contratadas coberturas para encargos legais apresentar, carnê do IPTU, contas de consumo e boletos de despesas ordinárias condominiais, vencidos e não pagos (conforme contratação);

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

j) Quando contratada a cobertura adicional de Pintura Interna e/ou Externa, apresentar orçamentos com a informação da metragem do imóvel e laudos de vistoria inicial e final assinado pelo Segurado e ou representante legal e Garantido;

k) Relatório mensal do andamento da ação.

13.7. A seguradora poderá solicitar documentos complementares, de forma justificada, mediante suspensão deste prazo por no máximo 1 (uma) vez, recomeçando a correr no primeiro dia útil subsequente àquele em que for atendida a solicitação.

13.8. 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 eventuais adiantamentos, observando-se o limite máximo de responsabilidade previsto nestas Condições Gerais.

13.9. Havendo cobertura securitária e expirado o prazo de 30 (trinta) dias, desde que o Segurado 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.

13.10. O não pagamento da indenização no prazo previsto implicará na aplicação de juros de mora de 2% ao mês, a partir do 31° (trigésimo primeiro dia), sem prejuízo da sua atualização.

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

13.12. Não haverá reintegração de limites máximos das garantias quando da ocorrência de sinistros.

13.13. A indenização será calculada com base nos prejuízos verificados até a data:

I – Em que o segurado foi imitido na posse do imóvel, no caso de abandono do imóvel;

II - Do recibo de entrega das chaves, no caso de entrega amigável das mesmas.

III - Determinada na sentença decretatória para a desocupação voluntária do imóvel, ou a data da desocupação voluntária do imóvel, se esta ocorrer primeiro, no caso de decretação do despejo;

A responsabilidade da Seguradora se esgota na data de desocupação do imóvel, todavia, em caso de apelação da decisão que decretou o despejo, o Segurado se obriga a tomar providencias necessárias e tempestivas, inclusive execução provisória de despejo, caso contrário, a data final considerada será o 15° (décimo quinto) dia após a notificação da decisão que decretou o despejo.

13.14. 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).

14. ADIANTAMENTOS

O Segurado deverá comunicar a inadimplência à Seguradora, imediatamente após o vencimento do 2° (segundo) aluguel e/ou do IPTU e/ou das Despesas Ordinárias Condominiais, previstos na apólice, nos casos em que o Garantido deixe de pagá-los no prazo fixado no contrato de locação.

A Seguradora obriga-se, sem prejuízo das demais disposições destas Condições Gerais, a adiantar ao Segurado o valor de cada aluguel e/ou do IPTU e/ou das Despesas Ordinárias Condominiais, vencidos e não pagos, observando o limite

máximo de responsabilidade, fixados nestas Condições Gerais e expresso na apólice, de acordo com os seguintes critérios:

a) O primeiro adiantamento será feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da apresentação da comprovação do ajuizamento da ação de despejo, bem como dos documentos a seguir:
a1) Contrato de Locação devidamente assinado;
a2) Boletos dos aluguéis vencidos e não pagos;
a3) Cópia do IPTU não pago;
a4) Boletos do condomínio não pagos;

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 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.

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 para o 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

O Segurado perderá direito à indenização:

Se o segurado, seu representante, seu corretor de seguros ou o beneficiário do segurado, quando for o caso, prestar informações incorretas e/ou incompletas ou silenciar e/ou omitir informações sobre o risco, de má-fé, na PROPOSTA, que possam influir na aceitação do seguro, na análise do risco ou na estipulação do prêmio

Se, em virtude das informações omitidas conforme a alínea anterior, a garantia se tornar tecnicamente inviável ou o risco não for normalmente aceito pela Seguradora.

15.1. Inexatidão ou a omissão nas declarações

Se a inexatidão ou a omissão nas declarações não resultar de má-fé do Segurado, a seguradora deverá:

15.1.1. Na hipótese de não ocorrência do sinistro
a) Cancelar o seguro, podendo reter do prêmio originalmente pactuado, a parcela proporcional ao tempo decorrido; ou
b) Mediante acordo entre as partes, permitir a continuidade do seguro, podendo cobrar a diferença de prêmio cabível e/ou restringir termos e condições da cobertura contratada

15.1.2. Na hipótese de ocorrência de sinistro sem indenização integral
a) após o pagamento da indenização, cancelar o seguro, podendo reter do prêmio originalmente pactuado a parcela calculada proporcionalmente ao tempo decorrido, acrescido da diferença cabível; ou
b) permitir a continuidade do seguro, podendo cobrar a diferença de prêmio cabível ou deduzi-la do valor a ser indenizado, e/ou restringir termos e condições da cobertura contratada.

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

15.1.4. Além dos casos previstos em Lei ou nestas Condições Gerais, a Seguradora ficará isenta de qualquer obrigação decorrente desta apólice se:
a) se o segurado, representante, corretor, beneficiários descumprirem quaisquer das obrigações previstas na apólice e nestas Condições Gerais/Especiais e Particulares;
b) o sinistro for devido a dolo do Segurado, do seu representante legal ou se a reclamação do mesmo for fraudulenta ou de má-fé;
c) o Segurado ou seu representante legal fizer declarações falsas, inexatas ou omissas, ou por qualquer meio procurar obter benefício ilícito deste seguro;
d) descumprir deliberadamente o dever de comunicar agravamento do risco inicialmente coberto tão logo tome conhecimento, sem prejuízo do pagamento do prêmio vencido e da obrigação de ressarcir as despesas incorridas pela seguradora, nos termos da cláusula Modificação de Risco.
e) for comprovada a ocorrência, durante a vigência do seguro, de envolvimento do segurado em infrações relacionadas à redução de pessoas, inclusive crianças ou adolescentes, por qualquer motivo, inclusive por preconceito de raça, cor, etnia, religião ou origem, a condição análoga à de escravo, quer submetendo-o a trabalhos forçados ou a jornada exaustiva, quer sujeitando-o a condições degradantes de trabalho, quer restringindo, por qualquer meio, sua locomoção, seja em razão de dívida contraída com o empregador ou preposto ou com o fim de retê-lo no local de trabalho ou, ainda, mantendo vigilância ostensiva no local de trabalho ou apoderando-se de documentos ou objetos pessoas do trabalhador, a fim de retê-lo no local de trabalho.

15.2. 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, pela seguradora, que silenciou dolosamente, sem prejuízo do pagamento do prêmio vencido e da obrigação de ressarcir as despesas incorridas pela seguradora.

15.3. O Segurado que culposamente não comunicar a Seguradora, qualquer fato suscetível de agravar o risco coberto, fica obrigado a pagar a diferença de prêmio apurada ou, se a garantia for tecnicamente impossível ou o fato corresponder à tipo de risco que não seja normalmente subscrito pela seguradora, não fará jus à garantia.

15.4. Ciente do agravamento, a seguradora poderá, no prazo de 20 (vinte) dias, cobrar a diferença de prêmio ou, se não for tecnicamente possível garantir o novo risco, resolver o contrato, hipótese em que este perderá efeito em 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação de resolução.

15.5. A resolução será realizada por e-mail e a seguradora restituirá a eventual diferença de prêmio, ressalvado, na mesma proporção, seu direito ao ressarcimento das despesas incorridas com a contratação.

15.6. Se, em consequência do relevante agravamento do risco, o aumento do prêmio for superior a 10% (dez por cento) do valor originalmente pactuado, o segurado poderá recusar a modificação no contrato, resolvendo-o no prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência da alteração no prêmio, com eficácia desde o momento em que o estado de risco foi agravado.

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

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

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

15.10. Se, em caso de sinistro, não comunicar o ocorrido prontamente e/ou não tomar as medidas necessárias para evitar ou reduzir os danos. O mesmo se aplica se não fornecer todos os elementos e documentos necessários e completos à Seguradora para análise da regulação e liquidação do sinistro quando solicitado, bem como deixar de permitir ou facilitar a atuação dos peritos e profissionais indicados pela seguradora, nos termos da cláusula Obrigação do Segurado. Em caso de descumprimento culposo, a perda do direito à indenização será proporcional aos danos causados pela demora ou omissão. O descumprimento doloso implica a perda do direito

à indenização, sem prejuízo da dívida de prêmio e da obrigação de ressarcir as despesas efetuadas pela seguradora.

15.11. Se agravar o risco do seguro de forma intencional e relevante, aumentando significativamente a chance de um sinistro ocorrer ou a gravidade dos seus efeitos.

15.12. Se houver provocação dolosa de sinistro, atos que caracterizem ilícito criminal ou fraude, ou ainda, se o segurado ou beneficiário tiver prévia ciência da prática delituosa e não tentar evitá-la. Além da perda do direito às garantias contratuais, o segurado fica obrigado ao pagamento do prêmio devido e a ressarcir as despesas incorridas pela seguradora.

15.13. Se o segurado, beneficiários, representantes ou pessoas que dependam do segurado, bem como cônjuge, ascendentes e/ou descendentes, parentes e/ou pessoas que residam com o segurado praticar ato ilícito doloso. No caso de segurado pessoa jurídica, a Perda do Direito das garantias contratuais se aplica se o ato ilícito doloso for cometido pelos sócios controladores, dirigentes e administradores legais. Esta hipótese não se aplicará se o ato tiver sido praticado pelo representante ou beneficiário com o objetivo de prejudicar o Segurado.

16. SUB-ROGAÇÃO

Ao pagar a indenização, a Seguradora assume os direitos do Segurado contra o terceiro responsável pelo dano, no limite da indenização paga. O Segurado é obrigado a colaborar e não pode praticar atos que prejudiquem esse direito, sob pena de responder pelos prejuízos que causar à seguradora.

A sub-rogação não afeta o direito do Segurado de ser ressarcido por valores não contemplados na indenização.

A Seguradora não pode se sub-rogar contra cônjuge, parentes de até segundo grau (consanguíneos ou por afinidade) do segurado ou beneficiário, empregados ou pessoas sob responsabilidade do Segurado, se o sinistro tiver sido causado por culpa não grave. Esta exceção não se aplica se o terceiro responsável tiver seguro de responsabilidade civil, permitindo à Seguradora acionar a seguradora dele.

17. CANCELAMENTO

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

17.1. Por iniciativa do Segurado ou Garantido mediante proposta de seguro:

a) 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, iniciando-se o cancelamento na data existente no termo de entrega das chaves, a Seguradora reterá, o prêmio referente ao tempo decorrido, considerando a Tabela de Prazo Curto prevista na cláusula 10.7.7., excluído o IOF – Imposto de Operações Financeiras. Para os prazos não previstos na tabela de prazo curto, será utilizado o percentual correspondente ao prazo imediatamente inferior;

b) 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 10.7.7., excluído o IOF – Imposto de Operações Financeiras. Para os prazos não previstos na tabela de prazo curto, será utilizado o percentual correspondente ao prazo imediatamente inferior.

17.1.1. Caso segurado e garantido tenham pago parcelas do prêmio, a devolução do prêmio ocorrerá de forma proporcional ao prêmio pago por cada uma das partes.

17.1.2. 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.

17.1.3. Caso não ocorra a devolução do prêmio no prazo máximo de 10 dias corridos, a contar do pedido de cancelamento, implicará na aplicação de juros de mora de 2% ao mês, a partir do 11o. dia, sem prejuízo da sua atualização.

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

17.2. Por iniciativa da Seguradora, automaticamente e de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial nos seguintes casos:

a) O Segurado não fizer declarações verdadeiras ou completas ou omitir circunstâncias de seu conhecimento que pudessem ter influído na aceitação do seguro ou na determinação de seu prêmio;

b) morte do Garantido sem que haja pessoas definidas em Lei como sucessores da locação;

c) culpa grave e dolo do Segurado;

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

17.2.1. A Seguradora reterá, além do IOF - Imposto de Operações Financeiras, o prêmio proporcional ao tempo decorrido nas situações descritas no item 17.2;

17.3. Por nulidade do contrato: Este contrato será considerado nulo de pleno direito, não produzindo qualquer efeito desde a sua origem, caso se verifique, a qualquer tempo, a ausência de um dos requisitos legais, bem como nos casos de sinistro já ocorrido antes da contratação do seguro ou quando da impossibilidade de ocorrer o risco ou quando seu interesse for impossível, cabendo a devolução do prêmio, deduzidas as despesas realizadas, salvo se a nulidade decorrer de má-fé.

17.4. Por agravamento ou modificação do risco: O seguro será cancelado quando o Segurado, deliberadamente, deixar de comunicar agravamento do risco inicialmente coberto à Seguradora ou ainda, quando, após análise da comunicação, for constatado que trata-se de garantia tecnicamente impossível ou um tipo de risco não aceito pela Seguradora.

17.5. Por falta de pagamento do prêmio: o contrato poderá ser cancelado de pleno direito quando do não pagamento do prêmio à vista ou da primeira parcela, ou quando do não pagamento das demais parcelas, dentro dos prazos previstos, conforme termos e condições da cláusula "Pagamento de Prêmio".

17.6. Por Perda de Direitos: o seguro será automaticamente e de pleno direito cancelado, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, sem qualquer restituição de prêmio ou impostos, quando ocorrer qualquer das hipóteses previstas como Perda de Direitos.

18. CONCORRÊNCIA DE APÓLICES

Segurado e Garantido não poderão contratar apólice de seguro fiança locatícia em outra seguradora para garantir as obrigações do mesmo contrato de locação.

19. RESCISÃO POR FALTA DE PAGAMENTO

O contrato de seguro estará ainda rescindido de pleno direito nos termos e condições expostas no item **10**. PAGAMENTO DE PRÊMIO referente à inadimplência do prêmio devido.

20. ESTIPULANTE

20.1. Obrigações do estipulante

Quando o seguro for contratado por estipulante, este deverá:

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

20.1.2. Manter a Seguradora informada 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;

20.1.3. Assistir o segurado ou o beneficiário durante a execução do contrato;

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

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

20.1.6. Repassar os prêmios à Seguradora, nos prazos estabelecidos contratualmente;

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

20.1.8. 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;

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

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

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

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

20.1.13. 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;

20.2. Seguro contributário

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

20.3. Vedações ao estipulante

Fica vedado ao Estipulante e ao sub-estipulante, nos seguros contributários:

20.3.1. Cobrar dos Segurados qualquer valor relativo ao seguro, além dos especificados pela Seguradora.

20.3.2. Rescindir o contrato sem anuência prévia e expressa de um número de Segurados que represente, no mínimo, três quartos do grupo Segurado;

20.3.3. Efetuar propaganda e promoção do seguro sem prévia anuência da sociedade Seguradora, e sem respeitar a fidedignidade das informações quanto ao seguro que será contratado; e

20.3.4. Vincular a contratação de seguros a qualquer de seus produtos, ressalvada a hipótese em que tal contratação sirva de garantia direta a estes produtos.

20.4. Obrigações da seguradora

A Seguradora é obrigada a informar ao Segurado a situação de adimplência do estipulante ou sub-estipulante, sempre que solicitado.

21. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

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

21.2. 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.

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

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

22. FORO

As questões judiciais entre o segurado e a seguradora serão processadas no foro do domicílio do segurado. Excepcionalmente, se o domicílio do segurado 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.

23. PRESCRIÇÃO

Os prazos prescricionais são aqueles determinados em lei.

24. CANAL DE DENÚNCIA / DISQUE FRAUDE

A Porto Seguro disponibiliza para você um serviço que objetiva reduzir as fraudes que atualmente aumentam a sinistralidade e consequentemente encarecem o seguro. Este número de telefone de discagem gratuita possibilita a informação, anonimamente, da existência de uma fraude ou denúncias. Você receberá uma senha com a qual poderá acompanhar as providências tomadas pela Seguradora. Assuntos tratados por esse canal serão mantidos sob sigilo e garantia de anonimato. Faça sua denúncia por meio dos canais abaixo: Telefone: 0800-7070015, atendimento de segunda à sexta das 09h às 18h (exceto feriados) ou através do e-mail: denuncia@portoseguro.com.br.