SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS

CIRCULAR SUSEP Nº 038, de 12 de setembro de 1984

Aprova Condições Gerais, Condições Especiais e Critério Tarifário para o Seguro de Fiança Locatícia.

O SUPERINTENDENTE DA SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS (SUSEP), no forma do disposto art. 36, alínea "c", do Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; considerando o que consta do processo SUSEP nº 001-4813/83;

R E S O L V E:

1 – Aprovar Condições Gerais, Condições Especiais e Taxação para o Seguro de Fiança Locatícia, de conformidade com o anexo, que fica fazendo parte integrante desta circular.

2 – As Seguradoras que desejarem operar o Seguro de Fiança Locatícia deverão encaminhar a esta Superintendência o pedido de autorização para operar no ramo, na forma prevista na Circular SUSEP nº 57/77.

3 – As operações deste seguro serão contabilizadas utilizando-se o código 46.

4 - Esta circular entrará em vigor 30 dias após a sua publicação, revogadas disposições em contrário.

FRANCISCO DE ASSIS FIGUEIRA
Superintendente

** Este texto não substitui o publicado no DOU de 18.09.84*

ANEXO À CIRCULAR 38/84

CONDIÇÕES GERAIS DO SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA

1 – PARTES CONTRATANTES

a) SEGURADORA é a sociedade devidamente autorizada a operar nessa modalidade de seguro.

b) SEGURADO é o locador, pessoa física ou jurídica, proprietária ou não do imóvel urbano objeto do contrato de locação e de seguro, em favor de quem é concedida esta garantia.

c) GARANTIDO é pessoa física ou jurídica que, na condição de locatário, é a razão deste contrato e de sua execução, podendo também acumular a condição de estipulante.

2 – OBJETO DO SEGURO

O presente contrato tem por finalidade garantir o SEGURADO dos prejuízos que venha a sofrer, durante a sua vigência, em decorrência do risco coberto por esta Apólice.

3 – DA APÓLICE

O contrato de seguro inicia-se com a aceitação expressa por parte da SEGURADORA da proposta escrita apresentada pelo SEGURADO, acompanhada, além daqueles que a SEGURADORA julgar necessários, dos seguintes documentos:

- minuta ou contrato de locação devidamente firmado;
- comprovação de renda.

4 – RISCO COBERTO

Considera-se risco coberto por este seguro o inadimplemento do contrato de locação pelo GARANTIDO, ocorrido na vigência do contrato de seguro, reconhecido por sentença judicial, através da decretação do despejo, em razão do não pagamento dos aluguéis e/ou encargos.

5 – INÍCIO E TÉRMINO DA COBERTURA

5.1 – Qualquer que seja o prazo de locação, a cobertura do seguro não será superior a 12 (doze) meses.

5.2 – O seguro é renovável caso a caso, a pedido do SEGURADO e/ou GARANTIDO e mediante expressa concordância da SEGURADORA, respeitado o prazo do item anterior.

5.3 – O início e o término da garantia objeto deste contrato coincidirão com aqueles fixados para contrato de locação, desde que este não seja superior a um ano, e não se estenderá ainda que haja prorrogação automática do contrato de locação.

5.4 – Quando se tratar de prorrogação automática do contrato de locação, o SEGURADO deverá providenciar, com a antecedência de pelo menos 30 (trinta) dias, a renovação deste contrato de seguro.

5.4.1 – Para tal fim, o SEGURADO deverá apresentar nova proposta, acompanhada da respectiva ficha cadastral atualizada, na qual indicará as alterações contratuais

introduzidas para a prorrogação especialmente no que se refere ao valor dos aluguéis e/ou encargos; a SEGURADORA, no caso de aceitação, emitirá a respectiva apólice para novo período máximo de um ano.

5.5 – Se por qualquer motivo o contrato de locação não vier a ser efetivado, a presente apólice ficará rescindida, automaticamente e de pleno direito, com a devolução do prêmio líquido, isto é, deduzidos o custo da Apólice e o imposto.

6 – PREJUÍZOS INDENIZÁVEIS

6.1 – Serão indenizáveis, até o limite de responsabilidade (cláusula 10), os seguintes prejuízos:

a) aluguéis previstos no contrato de locação do imóvel não pagos pelo locatário-GARANTIDO;

b) encargos legais previstos no contrato de locação, desde que regularmente discriminados no recibo. Quaisquer alterações nos valores do aluguel e dos encargos, durante a vigência do presente contrato, só serão indenizáveis se o SEGURADO tiver feito, tempestivamente, a comunicação das referidas alterações e pagos as diferenças de prêmio correspondentes, respeitados os dispositivos legais pertinentes;

c) reembolso de custas judiciais e honorários advocatícios decorrentes das medidas judiciais intentadas, para desocupação do imóvel e de acordo com o cálculo do respectivo processo.

7 – PREJUÍZOS NÃO INDENIZÁVEIS

7.1 – O presente seguro, não responderá pelos prejuízos resultantes de:

a) aluguéis ou encargos discutidos ou impugnados pelo locatário, por obstação no seu recebimento ou por motivo de falta de cumprimento ou inexecução, pelo SEGURADO, das cláusulas e condições do contrato de locação, bem assim de encargos que não sejam legal ou contratualmente exigíveis do locatário;

b) locação efetuada a estabelecimentos de saúde e de ensino, asilos e creches, sindicatos de classe, associações culturais, beneficentes, religiosas, desportivas, recreativas e habitações coletivas (casa de locação de cômodos) ou semelhantes;

c) falta de conservação do imóvel, bem como danos de qualquer natureza, ainda que incorridos ou provocados pelo locatário;

d) desvalorização do imóvel por qualquer causa ou natureza;

e) inexigibilidade dos aluguéis ou encargos a que se refere esta Apólice, decorrente de leis ou decretos que impeçam o uso de ações próprias à sua cobrança, reduzam ou excluam as garantias, mesmo em caso de desapropriação;

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

g) incapacidade de pagamento conseqüente de terremotos, tremores de terra, erupção vulcânica, tufão, tornado, ciclone e outras convulsões da natureza, bem como os decorrentes de incêndio, estado de guerra, invasão ou qualquer ato de hostilidade por inimigo estrangeiro (tenha havido ou não declaração de guerra), guerra civil e outras agitações interiores (revolução, insurreição, rebelião, motim, atos de terrorismo, sedição a mão armada ou não, poder militar usurpado ou usurpante, greves gerais, “lock out”), assim como exercício de qualquer ato público para reprimir ou defender de algum desses feitos: confisco, seqüestro, destruição ou danos aos bens, por ordem de qualquer governo ou autoridade pública;

h) incapacidade de pagamento causada por, resultante de ou para qual tenham contribuído radiações ionizantes, quaisquer contaminações pela radioatividade e efeitos

primários e secundários da combustão de quaisquer materiais nucleares, quando tais eventos se revestirem de caráter catastrófico;

i) retenção do imóvel pelo locatário a título de reparação, ou indenização por benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias;

j) taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio como tais definidas em lei.

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

8 – DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

8.1 – A minuta do contrato de locação deverá ser previamente examinada pela SEGURADORA e constituirá parte integrante e complementar da Apólice.

8.2 – O SEGURADO obriga-se ao cumprimento do contrato de locação em todos seus termos e com respeito às normas legais.

8.3 – É vedado ao SEGURADO, enquanto estiver em vigor a cobertura desta apólice, efetuar qualquer alteração no contrato de locação, sem prévia e expressa anuência da SEGURADORA.

9 – OUTROS SEGUROS

É vedado ao SEGURADO efetuar outros seguros de fiança locatícia, para garantir as obrigações seguradas por esta Apólice.

10 – LIMITE DE RESPONSABILIDADE

10.1 – O limite de responsabilidade desta apólice corresponderá ao valor fixado na sentença proferida na ação de despejo, para pagamento, pelo locatário, referente aos aluguéis e/ou encargos mensais cobertos pelo seguro e que tiverem corrido por conta da Seguradora.

10.1.1 – Quando o reconhecimento por sentença judicial do inadimplemento contratual ocorrido na vigência do contrato de seguro, nos termos e limites da cláusula 4 (quatro) retro, se der após o término da vigência da apólice, a responsabilidade do seguro estender-se-á por mais 3 (três) meses, no máximo, a contar do fim da vigência do seguro, sem infringência do disposto no item 5.1.

10.2 – As custas processuais contadas e os honorários advocatícios fixados na sentença serão reembolsados pelo seguro.

11 – AGRAVAÇÃO DO RISCO

O SEGURADO, sob pena de perder o direito ao seguro, abster-se-á de agravar os riscos, durante a vigência do presente contrato, devendo comunicar à SEGURADORA, por escrito, tais agravações, e bem assim todas as informações desfavoráveis sobre o locatário que chegarem ao seu conhecimento e, de um modo geral, qualquer fato que possa agravar os riscos aceitos pela SEGURADORA.

12 – PAGAMENTO DO PRÊMIO

12.1 – Fica entendido e ajustado que qualquer indenização por força do presente contrato somente passa a ser devida depois que o pagamento do prêmio houver sido realizado pelo SEGURADO, o que deve ser feito, no máximo, até a data limite prevista para este fim, na nota de seguro.

12.2 – A data limite para pagamento do prêmio não poderá ultrapassar o 30º 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, ou o 45º dia, se o domicílio do SEGURADO não for o mesmo da agência bancária cobradora.

12.3 – Quando a data limite cair em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento do prêmio poderá ser efetuado no primeiro dia útil em que houver expediente bancário.

12.4 – O direito a qualquer indenização decorrente do presente contrato dependerá, em primeiro lugar, de prova de que o pagamento do prêmio tenha sido efetuado antes da ocorrência do sinistro.

12.5 – Decorridos os prazos referidos nos itens anteriores sem que tenha sido quitado a respectiva nota de seguro, o contrato ou aditamento a ela referente ficará automaticamente e de pleno direito cancelado, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, sem que caiba restituição de qualquer parcela do prêmio já pago.

12.6 – A presente cláusula prevalece sobre quaisquer condições que dispuserem em contrário.

13 – EXPECTATIVA DO SINISTRO

13.1 – No caso de o locatário/GARANTIDO deixar de pagar o aluguel ajustado, no prazo fixado no contrato de locação, o SEGURADO deverá comunicar o fato à SEGURADORA, no prazo de 15 (quinze) dias e ajuizar a competente ação de despejo, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contado do vencimento do 1º aluguel não pago, declarando na inicial a existência do seguro e solicitando a intimação da SEGURADORA para ciência da propositura da ação.

13.2 – O SEGURADO obriga-se, sob pena de perder todo o direito a qualquer indenização, a providenciar e executar, tempestivamente, todas as medidas necessárias a fim de reduzir o mais possível os prejuízos, dando de tudo imediata ciência à SEGURADORA.

14 – SINISTRO

14.1 – Sobrevindo o sinistro, isto é, a decretação do despejo do imóvel objeto do contrato de locação, o SEGURADO, em razão das garantias oferecidas pelo seguro, é obrigado a notificar o locatário, dentro de 8 dias da decretação do despejo, de que deverá desocupar o imóvel, no prazo fixado na sentença. Tão logo se extinga o prazo fixado para desocupação voluntária, sem que se tenha a mesma realizado, ficará o SEGURADO obrigado a providenciar, em oito a execução do despejo; se assim não proceder, o valor da indenização a ser paga pela Seguradora será calculado considerando o último dia fixado para a desocupação voluntária, observado o disposto nos subitens 10.1 e 10.2, sem qualquer acréscimo a partir daquela data.

14.2 – Se o locatário desocupar voluntariamente o imóvel, no prazo máximo fixado em 13.1, o segurado deverá firmar documento, em 2 (duas) vias, do recebimento das chaves. Este documento será assinado também pelo locatário com o reconhecimento da dívida relativa aos aluguéis e encargos, discriminando as parcelas.

14.2.1 – O segurado deverá encaminhar o documento acima citado à Seguradora, no prazo de 8 (oito) dias contados de sua assinatura, para habilitar-se à indenização.

14.3 – O SEGURADO, deverá, também, dar ciência à SEGURADORA das providências acima, bem como a ela submeter e dela obter concordância de toda e qualquer decisão que implique aumento do prejuízo.

15 – PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO

15.1 – Observado o disposto no item 10, a indenização devida por esta apólice será paga ao SEGURADO, mediante apresentação à SEGURADORA da documentação necessária e comprovado o prejuízo.

15.2 – As recuperações sobrevindas, após o pagamento da indenização, serão rateadas entre SEGURADO e SEGURADORA, na proporção das frações garantidas e não garantidas pelo seguro, ficando o SEGURADO, em caso de pedido de cancelamento e baixa da distribuição, obrigado a intimar a SEGURADORA, para pronunciar-se sobre o pedido.

16 – SUB-ROGAÇÃO

Pelo pagamento da indenização cujo recibo valerá como instrumento de cessão, servindo tal instrumento como documento hábil para quaisquer registros que se fizerem necessários ao pleno exercício da cessão – a SEGURADORA ficará, de pleno direito, sub-rogada em todos os direitos e ações que ao SEGURADO competirem contra o GARANTIDO ou terceiros, circunstância essa que também deverá constar expressamente do recibo de quitação. O SEGURADO não poderá praticar qualquer ato que possa resultar em prejuízo ou dificultar de qualquer modo o exercício dos direitos de cessão, efetivados através da sub-rogação.

17 – PERDA DOS DIREITOS

Além dos casos previstos em lei, a SEGURADORA ficará isenta das obrigações decorrentes deste contrato se:

a) o SEGURADO não fizer declarações verdadeiras e completas e omitir circunstâncias que pudessem ter influído na aceitação da proposta ou na taxa do prêmio;

b) o SEGURADO deixar de cumprir as obrigações convencionadas nesta apólice;

c) o contrato de locação vier a ser formalizado diferente da minuta, apresentada à SEGURADORA, ou se já definitivo, for alterado, sem seu conhecimento, devolvendo-se o prêmio se ocorrer a hipótese da cláusula 5.5 ou retendo-se pelo tempo decorrido caso a verificação se der durante a sua vigência.

18 – FORO

Com renúncia a qualquer outro, quaisquer ações decorrentes do presente contrato terão como foro aquele do contrato de locação.

** Este texto não substitui o publicado no DOU de 18.09.84*

19 – PRESCRIÇÃO

Decorridos os prazos estabelecidos pelo Código Civil, no artigo 178, § 6º nº II e § 7º nº V, opera-se a prescrição.

CONDIÇÕES ESPECIAIS DO SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA PARA AS LOCAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS URBANAS

I – A aceitação do seguro, em se tratando de locador usufrutuário, dependerá, também, da apresentação do documento que constitui o usufruto. Quando o usufruto for constituído até a morte do usufrutário, extinto aquele, rescinde-se o contrato de seguro.

II – O SEGURADO, morrendo o locatário na vigência deste contrato, ficará obrigado, sob pena de rescisão, a comunicar o fato ao SEGURADOR, indicando quem por força de lei substituirá o locatário pré-morto, encaminhando juntamente a ficha cadastral e documentos, do novo locatário, indicados na cláusula 3 das Condições Gerais.

III – Dissolvida a sociedade comercial locatária, extingue-se automaticamente o contrato de seguro.

IV – Quando ocorrer transformação, incorporação, fusão ou cisão da sociedade comercial locatária, o contrato de seguro extingue-se automaticamente, exceto se o SEGURADOR houver prévia e expressamente concordado com o ato.

V – Dissolvida a sociedade comercial locatária por morte de um dos sócios, o SEGURADO fica obrigado, sob pena de rescisão, a comunicar o fato SEGURADOR, encaminhando-lhe a ficha cadastral e demais documentos exigíveis do sócio sobrevivente sub-rogado, desde que este, na forma da lei, continue na mesma atividade empresarial.

VI – O contrato de seguro não responde pelas obrigações decorrentes da sub-locação, cessão, empréstimo do imóvel locado seja total ou parcial, ainda que tenha havido o consentimento expresso do locador.

VII – Esta apólice vigorará pelo prazo de 1 (um) ano, não podendo retroagir a mais de 15 dias da data da emissão.

VIII – O prêmio devido no presente seguro é de CR$..... (.....).

** Este texto não substitui o publicado no DOU de 18.09.84*

CONDIÇÕES ESPECIAIS DO SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA PARA AS LOCAÇÕES RESIDENCIAIS URBANAS

I – A aceitação do seguro, em se tratando de locador usufrutuário, dependerá, também, da apresentação do documento que constitui o usufruto. Quando o usufruto for constituído até a morte do usufrutário, extinto aquele, rescinde-se o contrato de seguro.

II – O SEGURADO, morrendo o locatário na vigência deste contrato, ficará obrigado, sob pena de rescisão, a comunicar o fato ao SEGURADOR, indicando quem por força de lei substituirá o locatário pré-morto, encaminhando juntamente a ficha cadastral e documentos do novo locatário, indicados na cláusula 3 das Condições Gerais.

III – Quando a locação vier a ser atingida pela separação judicial ou divórcio do locatário, deverá o fato ser comunicado ao SEGURADOR, sob pena de rescisão do contrato de seguro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, indicando quem por força de lei continuará respondendo pela relação ex-locato e encaminhando sua ficha cadastral e documentos pertinentes, se este não for o locatário, para exame e deliberação.
Idêntica obrigação ocorrerá por parte do SEGURADO, quando a sociedade conjugal for dissolvida apenas de fato.

IV – Este seguro não cobre a locação decorrente da relação de emprego.

V – O contrato de seguro não responde pelas obrigações decorrentes da sub-locação, cessão, empréstimo do imóvel locado seja total ou parcial, ainda que tenha havido o consentimento expresso do locador.

VI – Esta apólice vigorará pelo prazo de 1 (um) ano, não podendo retroagir a mais de 15 dias da data da emissão.

VII – O prêmio devido, no presente seguro é de CR$..... (.....).

** Este texto não substitui o publicado no DOU de 18.09.84*

SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA – TAXAÇÃO

1 – O prêmio deste seguro é calculado aplicando-se o coeficiente constante das tabelas do item 2 seguinte, conforme a classe de risco, ao total anual de aluguéis e/ou encargos mensais (A + E) a serem cobertos pelo seguro.

1.1 – Nos contratos de locação com cláusula de reajuste semestral, ao prêmio calculado de acordo com o item 1 será acrescido o prêmio correspondente ao acréscimo no total dos valores dos aluguéis e/ou encargos decorrentes de tal reajuste.

1.2 – O acréscimo nos aluguéis e/ou encargos será estimado de acordo com a média dos 3 (três) últimos índices de reajuste semestral de aluguéis verificados nos 3 (três) meses anteriores ao do início do contrato de locação.

1.3 – O prêmio referente ao acréscimo mencionado nos subitens 1.1 e 1.2 precedentes será obtido pela aplicação de metade do coeficiente previsto nas tabelas 1 e 2 ao referido acréscimo.

2 – TABELAS DE COEFICIENTES MÍNIMOS PARA CÁLCULO DO PRÊMIO

2.1 – Tabela I – LOCAÇÕES RESIDENCIAIS URBANAS

CLASSES DE RISCO (A + E) / RF	COEFICIENTE ANUAL
A – (até 20%)	0,064
B – (21% até 25%)	0,068
C – (26% até 30%)	0,072
D – (31% até 35%)	0,076
E – (36% até 40%)	0,088

RF: Renda Familiar

2.2 – Tabela II – LOCAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

CLASSES DE RISCO (A + E) / FA	COEFICIENTE ANUAL
A – (até 10%)	0,074
B – (11% até 15%)	0,078
C – (16% até 20%)	0,082
D – (21% até 25%)	0,086
E – (26% até 30%)	0,098

FA: Faturamento Anual

3 – Exemplo de cálculo de prêmio para um contrato de locação residencial urbana, classe C, com início em setembro/84:

a – valor mensal, inicial, dos aluguéis e encargos: CR$ 300.000,00
b – valor total anual: CR$ 3.600.000,00
c – três últimos índices: junho/84 = 52,96%; julho/84 = 54,72%; agosto/84 = 56,8%
d – média dos índices: 54,83%
e – acréscimo mensal estimado, após 6 meses: CR$ 164.490
f – acréscimo total: CR$ 164.490 x 6 = CR$ 986.940
g – prêmio: 0,072 x 3.600.000 + (0,72 : 2) x 986.940 = CR$ 259.200 + CR$ 35.529 = CR$ 294.729

** Este texto não substitui o publicado no DOU de 18.09.84*