SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS

CIRCULAR SUSEP Nº 030, de 04 de junho de 1976

Aprova Condições Especiais do Seguro de Garantia para Cobertura das Operações de Empréstimos Hipotecários.

O SUPERINTENDENTE DA SUPERINTENDÊNCIA. DE SEGUROS PRIVADOS (SUSEP) , na forma do disposto no art.36, alínea "c", do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966,

considerando o proposto pelo Instituto de Resseguros do Brasil e o que consta do Processo SUSEP 181.451/76;

R E S O L V E:

1. Aprovar as Condições Especiais do Seguro de Garantia para Cobertura das Operações de Empréstimos Hipotecários, constantes do anexo.

2. A presente Circular entra em vigor na data da sua publicação, revogados o Suplemento Q.G.3 da Portaria nº 19, de 20.06.63, do extinto DNSPC, bem como as demais disposições em contrário.

ALPHEU AMARAL
Superintendente

**Este texto não substitui o publicado no DOU 11.06.76.*

CONDIÇÕES ESPECIAIS DO SEGURO DE GARANTIA PARA COBERTURA DAS OPERAÇÕES DE EMPRÉSTIMOS HIPOTECÁRIOS

1 - OBJETO DO SEGURO

1.1 - ..... (a seguir denominada SEGURADORA) emite em nome e a favor de .....(a seguir denominado SEGURADO), a presente apólice, pela qual se obriga, nos termos de suas condições e definições, a indenizar o SEGURADO pelas perdas líquidas definitivas que o próprio SEGURADO possa sofrer, em conseqüência da insolvência de seus devedores pessoas físicas, nos contratos de empréstimo, com garantia hipotecária do mesmo, não abrangidos pelo Sistema Financeiro de Habitação.

1.2 - Considerar-se-á caracterizada a insolvência quando, no caso de cobrança judicial da dívida, o valor do bem dado em garantia revelar-se insuficiente, ou fique evidenciada a impossibilidade de execução da hipoteca.

2 - ÂMBITO DA COBERTURA

2.1 - A SEGURADORA, de acordo com as Condições Gerais da Apólice e as Especiais do presente suplemento, segura as perdas líquidas definitivas ocorridas nos empréstimos concedidos pelo SEGURADO, sempre que as datas de realização efetiva desses empréstimos estejam compreendidas dentro do período de vigência da apólice e essas datas sejam anteriores à insolvência dos devedores respectivos.

2.2 - A garantia do seguro se aplica, igualmente, aos gastos relativos a seguros, juros, impostos e, se houver, correção monetária, desde que sejam incluídos especificadamente no Contrato de Empréstimo Hipotecário, que será integrante da apólice, ou em qualquer outro documento equivalente, e tenham sido declarados à SEGURADORA.

2.2.1 - Os prejuízos decorrentes de despesas não incluídas no referido Contrato de Empréstimo Hipotecário ou em qualquer outro documento equivalente, e que não tenham sido formal e expressamente aceitas pela SEGURADORA, estão excluídos do seguro.

3 - INÍCIO DA COBERTURA

A garantia dada por esta apólice terá início no momento em que o devedor, satisfeitas todas as exigências estabelecidas no Contrato de Empréstimo Hipotecário e na presente apólice, inscreva a hipoteca do registro competente.

4 - RISCOS EXCLUÍDOS

Além dos casos previstos nesta apólice e em lei, o presente seguro não responderá pelos prejuízos que se verificarem direta ou indiretamente em virtude de:

a) omissões ou atos fraudulentos, praticados pelo devedor ou por terceiros intervenientes, relacionados com os Contratos de empréstimo hipotecário;

b) empréstimos ou prestações discutidos ou impugnados pelo devedor, por motivo de falta de cumprimento ou inexecução, pelo SEGURADO, das cláusulas e condições do Contrato de Empréstimo Hipotecário;

c) empréstimo concedido a devedor que esteja em falta, por prazo superior a 30 (trinta) dias, com o cumprimento de obrigação pecuniária com o SEGURADO (obrigação esta coberta ou não pelo seguro);

d) empréstimo concedido a devedor, cuja insolvência tenha se caracterizado na forma da cláusula 1ª destas Condições Especiais;

e) inexigibilidade dos créditos quando causada por leis ou decretos que impeçam o uso das ações próprias a sua cobrança, reduzam ou excluam as garantias.

Quando, por força de lei ou decreto, forem postergados os vencimentos ou modificados a forma e o prazo convencionados originalmente para a satisfação do débito do devedor, 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;

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

g) empréstimos concedidos sem que tenha sido observado pelo SEGURADO o sistema, declarado na Proposta de Seguro, para a seleção de seus clientes.

h) casos de insolvência conseqüentes de terremotos, tremores de terra, erupção vulcânica, tufão, furacão, tornado, ciclone e outras convulsões da natureza, bem como de 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, sedição a mão armada ou não, poder militar, usurpado ou usurpante, greves gerais, “lock-out”), assim como o exercício de qualquer ato público para reprimir ou defender de algum desses feitos: confiscação, seqüestro, destruição ou danos aos bens, por ordem de qualquer governo ou autoridade pública;

i) casos de insolvência causados por, resultante de ou para os quais tenham contribuído: radiações ionizantes, quaisquer contaminações por radioatividade e efeitos primários ou secundários da combustão de quaisquer materiais nucleares.

5 - CONDIÇÕES DOS EMPRÉSTIMOS

5.1 - são abrangidos por este seguro somente os empréstimos concedidos diretamente pelo SEGURADO ao devedor e nas Condições seguintes:

FINANCIAMENTO

O SEGURADO se obriga a conceder seus empréstimos com o limite máximo de 80% (oitenta por cento) do financiamento sobre o valor do bem dado em garantia, cujo critério de avaliação tenha sido previamente aceito pela SEGURADORA.

PRAZOS

O prazo de financiamento não excederá de.....anos, salvo concordância da SEGURADORA.

**Este texto não substitui o publicado no DOU 11.06.76.*

5.2 - O SEGURADO poderá conceder empréstimo com limite de financiamento superior ao acima; nesse caso, será automaticamente alterada a percentagem de participação obrigatória do SEGURADO, na forma prevista no item 8.2 da cláusula 8ª e modificados limites de adiantamento, conforme determinado no item 20.1 da cláusula 20 destas Condições Especiais.

5.3 - É vedado ao SEGURADO, sem prévia e expressa anuência da SEGURADORA, alterar, enquanto perdurar a cobertura desta apólice, o plano inicial do empréstimo.

6 - GARANTIA HIPOTECÁRIA

Os empréstimos poderão ser efetuados sob garantia de primeira e especial hipoteca do bem, podendo compreender também 2ª e 3ª hipotecas.

7 - VALOR MÁXIMO DE EMPRÉSTIMO

7.1 – O valor máximo de empréstimo a ser concedido a cada devedor é fixado em Cr$ .....(.....).

7.2 - A SEGURADORA poderá aceitar cobrir operações cujos valores dos empréstimos concedidos sejam superiores aos estabelecidos no item 7.1 acima, mediante prévia e expressa concordância em cada caso concreto.

8 - PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO

8.1- O SEGURADO participará do total de cada indenização devida com o percentual a ser fixado nas Condições Particulares.

8.2 - Caso seja concedido um limite de financiamento superior a 80% (oitenta por cento) do valor do imóvel dado em garantia conforme dispõe o item 5.2 da cláusula 5ª destas Condições Especiais, o SEGURADO participará com o percentual acima referido mais a diferença entre 80% (oitenta por cento) e o novo limite fixado, do total de cada indenização devida.

9 - OUTROS SEGUROS

É vedado ao SEGURADO efetuar outros seguros de Garantia ou de Crédito para garantir as obrigações seguradas por esta apólice, bem como obter de quaisquer pessoas ou instituições garantia de coparticipação estipulada na cláusula 8ª destas Condições Especiais.

10 - SEGURO OBRIGATÓRIO

O bem hipotecado deverá ser obrigatoriamente segurado contra o risco de incêndio por montante não inferior ao valor da avaliação do mesmo, valor esse que o SEGURADO se obriga a declarar com exatidão e justeza, sob as penas estipuladas na cláusula 12ª destas Condições Especiais.

11 - LIMITE GLOBAL DE RESPONSABILIDADE

*Este texto não substitui o publicado no DOU 11.06.76.

11.1 - Não obstante quaisquer dispositivos em contrário, o seguro responderá inicialmente por um montante de adiantamento e indenização limitado a 50 (cinqüenta) vezes o prêmio mínimo previsto na cláusula 16ª destas Condições Especiais, reajustável durante a vigência da apólice, de acordo com a importância real dos prêmios pagos pelo SEGURADO.

11.2 - Quando, antes do término da apólice, for apurada a perda líquida definitiva ou couber qualquer adiantamento, serão considerados os prêmios pagos até o momento de ser calculada a indenização pela perda líquida definitiva, ou até o momento de efetivação de qualquer adiantamento, admitindo-se, quando do for o caso, indenizações ou adiantamentos suplementares pelo ingresso de prêmios posteriores àquele momento.

12 - DECLARAÇÕES INEXATAS

12.1 - O SEGURADO deve declarar, de modo exato e completo, todas as circunstâncias de seu conhecimento que possam influir na avaliação do risco, inclusive toda e qualquer alteração que vier a ocorrer durante a vigência deste Contrato.

12.2 - O SEGURADO se obriga a facilitar à SEGURADORA, por todos os meios ao seu alcance, as verificações que se fizerem necessárias ao controle das informações que prestar à mesma.

12.3 - Toda inexatidão nas declarações, suscetível de induzir a erro a SEGURADORA, quanto à extensão dos riscos, acarretará a supressão de toda a garantia sobre o crédito respectivo, salvo se o SEGURADO provar justa causa da inexatidão.

12.4 - Nos casos de supressão de garantia, previstos nesta cláusula, todos os prêmios recebidos ou exigíveis permanecerão de propriedade da SEGURADORA a título de penalidade contra o SEGURADO.

13 - AGRAVAÇÃO DO RISCO

13. 1 - O SEGURADO deverá comunicar à SEGURADORA todas as informações desfavoráveis que chegarem ao seu conhecimento sobre devedores cobertos pela presente apólice, como: a execução de devedor por dívida fiscal relativa ao bem e, de um modo geral, qualquer fato que possa agravar os riscos aceitos pela SEGURADORA.

13.2 - O SEGURADO deverá avisar à SEGURADORA dentro das 24 (vinte e quatro) horas seguintes da expedição de qualquer aviso ou notificação ao devedor, de sua intenção de executar a hipoteca por inadimplemento de quaisquer cláusulas e condições do Contrato de Empréstimo Hipotecário.

13.3 - O SEGURADO executará a hipoteca até 90 (noventa) dias após o vencimento da primeira prestação não paga, sob pena de cancelamento automático da cobertura do devedor respectivo.

13. 4 - O SEGURADO deve levar ao conhecimento da SEGURADORA, toda falta ou atraso do devedor, para com o SEGURADO, dentro de 30 (trinta) dias da data em que o fato chegar ao seu conhecimento, devendo, porém, tal comunicação não ultrapassar ao 60º (sexagésimo) dia após o vencimento da obrigação.

13.5 - O SEGURADO deverá, outrossim, comunicar à SEGURADORA, toda modificação de sua própria razão social de interrupção de suas operações, de sua

liquidação por via amigável ou judicial, ou de toda a solicitação que tenha formulado no sentido de obter concordata preventiva ou falência.

14 - TAXAS

As taxas serão determinadas mediante estudo de cada caso concreto.

15 - AVERBAÇÕES, CONTAS MENSAIS E PAGAMENTOS DE PRÊMIOS.

15.1 - Sob pena do cancelamento automático da cobertura da apólice, o SEGURADO se obriga a comunicar à SEGURADORA todos os empréstimos que tenha concedido na forma expressa na presente apólice. Tais comunicações serão feitas mensalmente, nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês, mediante uma relação da qual constarão obrigatoriamente: o valor do bem, a quantia financiada, o nome e endereço do devedor, o número, importância e data de vencimento das prestações, a especificação do bem, além de outros elementos relativos ao empréstimo.

15.2 - Após O recebimento das comunicações acima referidas, a SEGURADORA confeccionará uma conta de prêmios referentes às operações averbadas durante o mês anterior.

15.3 - Os pagamentos dos prêmios, bem como as penalidades decorrentes do não pagamento, serão efetuados de conformidade com as disposições vigentes sobre a matéria, não sendo admitidas, sob qualquer hipótese, o não pagamento dos prêmios a título de ressarcimento de sinistros pendentes.

15.4 - O prêmio é sempre devido integralmente à SEGURADORA, para todo o empréstimo concedido, embora o mesmo possa terminar antes do seu vencimento, seja pelo pagamento antecipado, seja por qualquer outra causa.

16 - PREMIO MÍNIMO

O SEGURADO, contra a entrega desta apólice, pagará em favor da SEGURADORA, observadas as disposições vigentes sobre a matéria, a importância de Cr$.....(.....). Esta importância, que corresponde a um mínimo de prêmio para esta apólice, não renderá juros ao SEGURADO e será utilizada para o pagamento dos prêmios efetivamente averbados até este valor.

17 - EXPECTATIVAS DE SINISTRO

17.1 - No caso de cessação do pagamento por parte do devedor, o SEGURADO se obriga a tomar todas as providências no sentido de preservar seus créditos, bem como a eficácia das garantias existentes dando, de tudo, imediata ciência à SEGURADORA.

17.2 - O SEGURADO deve observar as disposições cabíveis, constantes da cláusula 13ª e notificar imediatamente, à SEGURADORA no caso de ilícito de qualquer medida judicial contra seus devedores.

17.3 - O SEGURADO se obriga, a menos que tenha sido expressamente dispensado pela SEGURADORA, mas sempre mantendo a SEGURADORA informada, a requerer as ações judiciais cabíveis contra o devedor, para exigir o pagamento dos empréstimos cobertos por esta apólice.

*Este texto não substitui o publicado no DOU 11.06.76.

17.4 - Sob pena de perder todo e direito a qualquer indenização, o SEGURADO é obrigado a tomar todas as medidas necessárias à execução da hipoteca e a incumbir-se da revenda do bem, a fim de reduzir o mais possível a perda líquida definitiva, de que dará imediata ciência à SEGURADORA, podendo receber da mesma, a título de adiantamento, 80% (oitenta por cento) das despesas judiciais efetivamente realizadas e devidamente comprovadas.

17.5 - Honorários advocatícios e orçamento dos gastos para reformas e revenda, deverão, porém, ser prévia e expressamente aprovados pela SEGURADORA.

18 - SINISTROS

18.1 - O SEGURADO deverá manter a SEGURADORA a par do andamento das ações judiciais existentes e seguir suas eventuais instruções, sob pena de cancelamento automático da cobertura do devedor respectivo.

18.2 - Embora as negociações e mais atos relativos às ações judiciais ou procedimento extra-judiciais com os devedores sejam feitos pelo SEGURADO a SEGURADORA reserva-se o direito de dirigir tais negociações e atos e neles intervir, quando julgar conveniente, por seus procuradores ou pessoas de confiança. O SEGURADO fica obrigado a assistir à SEGURDORA, concordar, 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 dos empréstimos em débito, cooperando com espontaneidade e boa vontade para a solução favorável dos litígios. A intervenção da SEGURADORA e atos conseqüentes pela mesma praticados relativamente às negociações e aos litígios não podem, em caso algum, acarretar-lhe maior responsabilidade do que a prevista nas Condições da apólice.

18.3 - Uma vez notificado o sinistro, o SEGURADO se habilitará com a documentação que justifique seus direitos ao recebimento da indenização. Esta documentação deverá ser enviada à SEGURADORA assim que o SEGURADO a obtiver.

18.4 - O SEGURADO assume a obrigação de observar as determinações e prazos fixados pela SEGURADORA, para o bom andamento das ações existentes, sob pena de perder o direito ao recebimento de qualquer indenização.

18.5 - Às despesas relativas à regulação dos sinistros, ficam a cargo do SEGURADO, respeitado o disposto nos itens 17.4 e 17.5 da cláusula 17 destas Condições Especiais, entende-se, entretanto, que tais despesas serão somadas ao montante do crédito sinistrado.

18.6 - Qualquer decisão relativa a sinistro, que implique em compromisso para a SEGURADORA, só poderá ser tomada pelo SEGURADO com a prévia aquiescência da mesma SEGURADORA.

19. ADIANTAMENTOS

19.1 - A SEGURADORA se obriga, ainda que não caracterizada definitivamente a insolvência do devedor, tal como se a define nestas Condições Especiais, e nem apurado o valor da perda líquida definitiva, a adiantar ao SEGURADO, por conta da eventual indenização 80% (oitenta por cento) do valor das prestações vencidas e não pagas. Essa obrigação só começa após a data em que o SEGURADO iniciar a execução da hipoteca.

A obrigação da SEGURADORA de adiantar, caracterizada, com o início da execução acima, cumprir-se-á de acordo como critério a seguir previsto. O primeiro adiantamento será feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de apresentação à SEGURADORA de cópia da petição inicial da ação de execução de hipoteca, bem como do protocolo de sua distribuição em Juízo. Os demais adiantamentos ficam condicionados à comprovação do andamento da ação e serão feitos sucessivamente, respeitada a ordem dos vencimentos normais das prestações vincendas, guardando-se entre o vencimento das mesmas e a obrigatoriedade de adiantamento, por parte da SEGURADORA, o mesmo diferimento observado no primeiro pagamento.

A soma dos adiantamentos ficará limitada às percentagens de cobertura resultantes do disposto na clausula 8ª destas Condições Especiais.

19.2 - O SEGURADO deverá apresentar à SEGURADORA os contratos ou documentos referentes à operação de empréstimo sinistrada.

19.3 - A SEGURADORA poderá negar os adiantamentos quando concluir por qualquer irregularidade ou insuficiência na documentação apresentada.

19.4 - O SEGURADO se obriga a devolver à SEGURADORA, tão logo seja apurada a perda líquida definitiva ou a sua inexistência, qualquer excesso que tenha sido pago a título de adiantamento.

20. PERDA LÍQUIDA DEFINITIVA

20.1 - Endente-se por "perda líquida definitiva" o montante inicial do empréstimo, acrescido das despesas para a recuperação do crédito sinistrado, efetuadas com a anuência da SEGURADORA, deduzidas as importâncias efetivamente recebidas, relativamente a esse empréstimo assim corno o valor da realização da garantia hipotecária e o valor de todos os bens cuja restituição tenha sido conseguida.

20.2 - A indenização pagável por esta apólice será calculada aplicando-se, às parcelas constitutivas da perda líquida definitiva, as percentagens de cobertura (100% menos as percentagens de co-participação do SEGURADO) resultantes do disposto na cláusula 8ª destas Condições Especiais.

20.3 - Serão deduzidos, no cálculo da Perda Líquida Definitiva, os juros e correção monetária relativos aos prazos de antecipação de cada título vincendo, apurados estes prazos pela diferença entre as datas dos vencimentos dos títulos e a data da revenda dos bens mencionados no item 20.1; se não houver revenda dos bens, a data do pagamento da indenização.

21 - PAGAMENTO DA INDENIZACÃO

21.1 - A perda líquida definitiva será determinada, no máximo, 15 (quinze) dias após ter a SEGURADORA recebido todos os documentos que permitam o seu cálculo.

21.2 - A SEGURADORA pagará ao SEGURADO a indenização relativa ao crédito sinistrado até 15 (quinze) dias após a data em que for determinada a perda líquida definitiva.

21.3 - As indenizações não poderão ser acrescidas de juros de mora.

**Este texto não substitui o publicado no DOU 11.06.76.*

21.4 - Quaisquer recuperações sobrevindas após o pagamento da indenização serão rateadas entre SEGURADO e SEGURADORA, na proporção das frações não garantidas e garantidas do crédito sinistrado.

22 - SUB-ROGAÇÃO DE DIREITOS

22.1 - Efetuado o pagamento de qualquer indenização ao SEGURADO, a SEGURADORA ficará sub-rogada para exercer pelo SEGURADO os direitos decorrentes do Contrato de Empréstimo Hipotecário, bem como quaisquer outros direitos que o mesmo tenha sobre os empréstimos garantidos, no todo ou em parte, por este contrato, podendo agir com a finalidade de recuperar os empréstimos não pagos.

22.2 - O SEGURADO se obriga, quando solicitado, a entregar à SEGURADORA todos os documentos necessários ao exercício dos direitos previstos nesta cláusula.

23 - CESSÃO DE DIREITOS E TRANSFERÊNCIA DE OBRIGAÇÕES.

Mediante a anuência da SEGURADORA, o eventual direito a adiantamentos ou indenizações resultantes da presente apólice, poderá ser cedido, total ou parcialmente, pelo SEGURADO, desde que o cessionário assuma as obrigações do SEGURADO constantes da cláusula l7ª (Expectativa de Sinistros) e l8ª (Sinistros) destas Condições Especiais.

24- VIGÊNCIA DO SEGURO E SEU CANCELAMENTO.

24.1 -A presente apólice vigora pelo prazo de (um) ano, sob a modalidade de averbação, estando incluídas na cobertura as operações de empréstimo abrangidas pela apólice, realizadas no período de .....

24.2 - O presente seguro poderá ser cancelado durante a sua vigência mediante acordo entre a SEGURADORA e SEGURADO.

24.3 - Os riscos em curso permanecerão em vigor até os seus respectivos vencimentos.

25 - PRESCRIÇÃO

Opera-se a prescrição do direito de ação do SEGURADO contra a SEGURADORA decorridos os prazos estabelecidos pelo artigo 178, § 6º, nº II e § 7º, nº V, do Código Civil Brasileiro, contados esses prazos do vencimento da primeira obrigação do devedor, não paga tempestivamente.

26 - REVOGAÇÃO

Sempre que estas Condições Especiais contrariarem as Condições Gerais da apólice, prevalecerá o estabelecido nestas Condições Especiais.

**Este texto não substitui o publicado no DOU 11.06.76.*