

MANUAL DO PRODUTO



SEGURO ALUGUEL GARANTIDO

BNP PARIBAS CARDIF

ÍNDICE DO MANUAL

1. Informações Gerais.....	03
2. Partes.....	03
3. Coberturas.....	03
4. Limites de Indenização.....	05
5. Prêmio.....	05
6. Riscos Excluídos	05
7. Demais definições do produto.....	06
8. Subscrição.....	07
9. Documentos Necessários	07
9.1 Em caso de Sinistro.....	07
9.2 Em caso de cancelamento.....	08
10. Atendimento ao Corretor.....	08
11. Anexo.....	08

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- ✓ **PROCESSO SUSEP:** 15414.902174/2013-47
- ✓ **EMPRESA:** Cardif do Brasil Seguros e Garantias S.A.

O objetivo

O seguro garante o pagamento de indenização, ao Segurado, dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do Locatário em relação à locação do imóvel urbano mencionado na apólice, respeitadas as disposições, as coberturas e os limites definidos nas condições gerais do seguro.

2. PARTES

- ✓ **SEGURADO:** Locador (Proprietário)
- ✓ **GARANTIDO:** Locatário (Inquilino)
- ✓ **ESTIPULANTE:** Imobiliária / Administradora
- ✓ **SEGURADORA:** Cardif do Brasil Seguros e Garantias S/A

3. COBERTURAS

PLANO BÁSICO	PLANO COMPLETO
Não Pagamento de Aluguel	Não Pagamento de Aluguel
Encargos legais	Encargos legais
	Danos ao imóvel
	Pintura interna e externa
	Multa por rescisão

3.1 NÃO PAGAMENTO DO ALUGUEL / ENCARGOS LEGAIS:

- ✓ Garante o ressarcimento ao Segurado (Proprietário), pelos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do contrato de locação pelo Garantido (Locatário), em razão do não pagamento dos aluguéis e encargos legais (despesas ordinárias condominiais, IPTU, água, luz e gás canalizado, além

dos prêmios dos seguros Fiança e/ou Incêndio, quando previstos em contrato como obrigação do garantido), 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.

- ✓ Quaisquer alterações nos valores do aluguel só serão indenizáveis se comunicadas, antes de eventual expectativa de sinistro, e pagas as diferenças de prêmio correspondentes, respeitados os dispositivos legais pertinentes, sempre com prévia anuência por escrito da Seguradora.
- ✓ O valor do limite máximo de responsabilidade acompanhará as alterações de valores previamente estabelecidos no contrato de locação, devendo ser paga a respectiva diferença de prêmio.

3.2 DANOS AO IMÓVEL:

- ✓ Garante ao Segurado (Proprietário) o ressarcimento pelos danos provocados pelo Garantido (Locatário) ao imóvel, desde que tais danos tenham sido reconhecidos e o seu valor fixado por perito designado pela Seguradora ou por sentença transitada em julgado. Caso opte por esta cobertura, deverá o Segurado, 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 (Locatário) e pelo Segurado (Proprietário), deverá ser encaminhado à Seguradora em caso de eventual sinistro, sob pena de perder o direito a qualquer indenização face à indisponibilidade deste.

3.3 PINTURA INTERNA E PINTURA EXTERNA

- ✓ Garante ao Segurado (Proprietário) o ressarcimento pelos danos causados pelo Garantido à pintura interna e externa do imóvel e desde que, reconhecidos antecipadamente e avaliados por perito designado pela Seguradora ou por sentença judicial transitada em julgado.
- ✓ Para aceitação desta cobertura, o imóvel objeto da locação deverá ser entregue ao Garantido com pintura nova e em perfeito estado, devendo constar no contrato de locação, previsão expressa de restituição do imóvel com pintura nova e em perfeito estado.

3.4 MULTA POR RESCISÃO

- ✓ Garante ao Segurado (Proprietário) 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 de eventual ação de despejo, e desde que previstas em contrato.

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

- ✓

4. LIMITES DE INDENIZAÇÃO

COBERTURAS	LIMITE DE INDENIZAÇÃO
Não Pagamento de Aluguel + Encargos Legais	30 vezes o valor de aluguel
Danos ao Imóvel	06 vezes o valor de aluguel
Pintura Interna e Pintura Externa	03 vezes o valor de aluguel
Multa por Rescisão	03 vezes o valor de aluguel

5. PRÊMIO

5.1 PRÊMIO TOTAL: O prêmio do seguro é definido de acordo com a faixa de comissão total e o plano a ser contratado. A taxa é mensal e calculada como um % do aluguel (já incluído IOF).

Faixa de comissionamento	Plano básico	Plano completo
Faixa 1	9,60%	15,00%
Faixa 2	10,60%	16,50%
Faixa 3	11,80%	18,40%
Faixa 4	13,30%	20,70%

6. RISCOS EXCLUÍDOS

Para encargos legais:

A presente 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 à sua cobrança, reduzem ou excluem as garantias, mesmo em caso de desapropriação;
- c)** as despesas extraordinárias de condomínio como tais definidas em lei;
- d)** a partir do 3º mês de inadimplência dos encargos legais, os juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade.
- e)** multa moratória ocasionada pelo segurador, bem como o retardamento na entrega de documentos que possam influenciar na aplicação de multa, agravando o montante a ser indenizado.

Para Danos ao Imóvel:

- a)** danos decorrentes de uso normal do imóvel;
- b)** danos decorrentes das modificações introduzidas ao imóvel, nas locações não residenciais, quando necessárias à adequação da atividade desenvolvida naquele, ainda que não previstas no contrato de locação, salvo aquelas que comprometam a sua estrutura;
- c)** danos ocorridos a tubulações hidráulicas e fiações por uso ou desgaste;
- d)** danos causados pela ação paulatina de temperatura, umidade, infiltração e vibração, bem como poluição e contaminação decorrente de qualquer causa;
- e)** danos decorrentes de fatos da natureza ou de caso fortuito ou força maior;
- f)** danos decorrentes da ação de insetos e animais daninhos;
- g)** danos à pintura do imóvel e/ou a papéis de parede, quando contratado o plano completo, qualquer que seja a causa;
- h)** desmoronamento total ou parcial do imóvel, decorrente de qualquer causa, exceto se provocado pelo Garantido;
- i)** desvalorização do imóvel por qualquer causa ou natureza;
- J)** danos decorrentes de incêndio e/ou explosão de qualquer causa ou natureza, exceto se provocado pelo Garantido;
- k)** danos físicos ou materiais constatados antes da posse do imóvel pelo Garantido e constantes do laudo de vistoria referente ao estado de uso e conservação o imóvel, o qual será parte integrante do contrato de seguro;
- l)** jardins, árvores ou qualquer tipo de plantação;
- m)** danos causados por terceiros;
- n)** danos decorrentes de qualquer causa à piscina e/ou suas instalações, bem como gastos com sua conservação e limpeza;
- o)** furto e/ou apropriação indébita decorrente de qualquer causa, especialmente aos bens acessórios anexos a estrutura do imóvel;

7. DEMAIS DEFINIÇÕES DO PRODUTO

- ✓ **Carência:** Não há
- ✓ **Franquia:** Para a cobertura de "Danos ao Imóvel" há uma franquia de 20% (vinte por cento) da indenização, limitada ao mínimo de R\$ 200,00 (duzentos reais).
- ✓ **Vigência:** 1 (um) ano. Mediante manifestação de intenção de renovação do segurado, acompanhando a duração do contrato de locação e até a entrega das chaves.
- ✓ **Renovação:** A renovação não será automática, devendo o Segurado, solicitar a renovação até o 30º (trigésimo) dia, a contar do final de vigência da apólice a renovar, sendo que após esse prazo ficará a cargo da seguradora a aceitação ou não da renovação do presente seguro, podendo inclusive exigir novos documentos cadastrais para tanto.

Nas renovações, o cálculo do prêmio terá como base o 1º aluguel de cada período anual do contrato de locação, devidamente ajustado pelos índices legais pactuados no contrato de locação, salvo com expressa anuência escrita do segurado (locador). No caso de alteração no valor do aluguel acima dos índices pactuados no contrato de locação, deverá ser realizado

aditamento contratual ou novo contrato de locação, a renovação será submetida à revalidação cadastral para efeito de aceitação.

Por liberalidade da Cardif, será admitida uma variação adicional de até 10%, aplicável ao valor do aluguel já reajustado pelo índice pactuado, sem a necessidade de revisão do cadastro e/ou aceitação do risco. Renovações com reajuste acima do índice + 10% necessitam de nova análise cadastral.

Esta condição é válida para apólices sem registros irregularidades ou expectativa de sinistro e a data de início do novo contrato deve coincidir com a data de término da apólice.

- ✓ **Assistências:** Não há

8. SUBSCRIÇÃO

- ✓ Haverá análise de perfil na subscrição para aceitação do risco.
- ✓ Na análise de subscrição serão cadastradas e analisadas todas as pessoas que irão compor a renda referente ao contrato de aluguel em questão. Serão aceitos até 3 locatários solidários para cada locação.

Restrições e Elegibilidade:

- ✓ Limite de Idade: Acima de 18 anos e acima de 16 anos para emancipados
- ✓ A contratação está limitada a 1 certificado por imóvel
- ✓ As contratações deverão ser feitas somente para Pessoa Física.
- ✓ O seguro só pode ser comercializado para finalidades residenciais.

Importante

A contratação do produto está limitada a aluguéis de até R\$ 10.000.

9. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

9.1 - EM CASO DE SINISTRO (PF)

- Contrato de locação devidamente formalizado;
- Petição inicial, cópia da sentença de decretação do despejo e comprovação da desocupação efetiva do imóvel ou;
- Cópia do mandado de imissão na posse do imóvel e do respectivo auto de imissão;
- 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;
- Carta de comunicação endereçada ao Setor de Fiança Locatícia - Sinistro, com a discriminação das verbas não pagas pelo Garantido;

- f) Recibos/ boletos dos aluguéis e dos encargos vencidos e não pagos (original);
- g) Recibo da multa rescisória;
- h) 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;
- i) Quando contratada a cobertura adicional de Pintura Interna e/ou Externa, apresentar orçamentos e laudo de vistoria final assinado pelo Segurado e ou representante legal e Garantido;
- j) Relatório mensal do andamento da ação de despejo enquanto não houver o sinistro de fato (abandono do imóvel, entrega das chaves, etc).

9.2 – EM CASO DE CANCELAMENTO

Em caso de cancelamento por qualquer motivo, serão solicitados os seguintes documentos para realização do cancelamento:

- a) Cópia de Termo de Entrega de Chaves e Declaração de Inexistência de débitos e/ou danos ao imóvel. Este pedido deve ser feito através do E-mail: assessoria@aluguelcardif.com.br.

10. ATENDIMENTO AO CORRETOR

Em caso de qualquer tipo de dúvidas sobre o manual e como proceder, entrar em contato com o número:

+55 41 3069-4141

11. ANEXO

Cláusulas que necessitam constar integralmente nos contratos de locação, para efeito de aceitação do seguro.

Imóvel com apenas um locatário:

Cláusula 1

O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto a CARDIF DO BRASIL SEGUROS E GARANTIAS S/A, cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término do contrato de locação ou a data do próximo reajuste do aluguel, seguida de renovações anuais obrigatórias, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO(S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão

pagos pelo(s) Locatário(s), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

Cláusula 2

O locatário declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

Cláusula 3

Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a Cardif no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Imóvel com dois ou mais locatários:

Cláusula 1

O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto a CARDIF DO BRASIL SEGUROS E GARANTIAS S/A, cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término do contrato de locação ou a data do próximo reajuste do aluguel, seguida de renovações anuais obrigatórias, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO(S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo(s) Locatário(s), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do

inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

Cláusula 2

O locatário declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

Cláusula 3

Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a Cardif no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.