

QUADRO DE SUGESTÕES

MINUTA	SUGESTÕES SINCOR-SP	JUSTIFICATIVAS
CIRCULAR SUSEP Nº XXX, DE XX DE XXXXXX DE 20XX		
<i>Dispõe sobre regras e critérios para a elaboração e a comercialização de planos de seguro do ramo Fiança Locatícia.</i>		
O SUPERINTENDENTE DA SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP , no uso das atribuições que lhe confere art. 36, alíneas "b" e "c", do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, e considerando o que consta do Processo Susep nº 15414.619344/2018-30,		
RESOLVE:		
Art. 1º Estabelecer regras e critérios para a elaboração e a comercialização de planos de seguro do ramo Fiança Locatícia.		
Art. 2º O seguro fiança locatícia destina-se a garantir o pagamento de indenização, ao segurado, pelos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do locatário em relação ao contrato de locação do imóvel, de acordo com as coberturas contratadas e limites da apólice.		
§ 1º A cobertura de falta de pagamento de alugueis é a cobertura básica do seguro fiança locatícia, sendo de contratação obrigatória.		

<p>§ 2º O seguro fiança locatícia poderá prever outras coberturas para garantir as demais obrigações do locatário previstas no contrato de locação, as quais serão de contratação facultativa, mediante pagamento de prêmio adicional.</p>		
<p>Art. 3º O seguro fiança locatícia é um contrato acessório ao contrato de locação.</p>		
<p>Parágrafo único. O seguro fiança locatícia deve respeitar as cláusulas do contrato de locação e sua legislação específica, principalmente, no que diz respeito às obrigações do locatário que devem ser garantidas, desde que essa garantia não infrinja a legislação de seguros.</p>		
<p>Art. 4º Para fins desta Circular, define-se como:</p>		
<p>I - segurado: locador do imóvel, conforme definido no contrato de locação coberto pelo contrato de fiança locatícia;</p>		
<p>II - garantido: locatário do imóvel, conforme definido no contrato de locação coberto pelo contrato de fiança locatícia;</p>		
<p>III - sinistro: inadimplência das obrigações do garantido, cobertas pelo seguro;</p>		
<p>IV - sociedade seguradora: empresa legalmente constituída para assumir e gerir riscos através da celebração de contratos de seguro e autorizada pela Susep a funcionar no</p>		

Brasil e a operar neste ramo de seguro;		
V - estipulante: é a pessoa física ou jurídica que contrata apólice coletiva de seguros, ficando investido dos poderes de representação dos segurados perante a Seguradora.		
Art. 5º O contrato de seguro de fiança locatícia se aplica apenas a cobertura de riscos oriundos dos contratos de locação de imóveis em território brasileiro.		
Art. 6º A seguradora, a qual será responsável pelo seguro fiança locatícia, deve ser definida mediante acordo entre segurado e garantido, sendo facultada ao garantido a escolha do corretor de seguros.	Art. 6º O prêmio do seguro poderá ser pago pelo segurado, garantido, pela imobiliária, ou por quem tiver interesse na locação.	Na prática, segurado e imobiliária já pagam o prêmio do seguro. Qualquer parte que tenha interesse na locação, também o terá na prestação e manutenção da garantia.
	Parágrafo único: Ao pagador do prêmio do seguro é facultado o direito de escolha da seguradora e do corretor, assim como a negociação das condições de contratação.	Essa condição evitará que o segurado ou imobiliária imponha ao garantido o pagamento do prêmio do seguro, o preço, a seguradora e o corretor.
Art. 7º A apólice ou certificado individual, no caso de apólice coletiva, deverá conter em seu frontispício, além das informações mínimas exigidas por normativo específico, a identificação do garantido, o percentual e valor da remuneração do estipulante, se houver.		
Parágrafo único. Na proposta de seguro e nas Condições Gerais do plano deverão constar a informação que o corretor de seguros e a sociedade seguradora deverão informar o percentual e o valor da comissão de corretagem aplicada à apólice ou ao bilhete, sempre que estes forem	Parágrafo único. Na proposta de seguro e nas Condições Gerais do plano deverão constar a informação que o corretor de seguros e a sociedade seguradora deverão informar o percentual e o valor da comissão de corretagem aplicada à apólice ou ao bilhete, sempre que estes forem solicitados pelo	O parágrafo único do artigo 6º acima contempla implicitamente essa proposta. A escolha da seguradora e do corretor implica negociação das condições de contratação, entre elas o preço e remuneração do corretor.

solicitados pelo garantido.	garantido.	
Art. 8º A seguradora deverá encaminhar cópia da apólice ou do certificado individual, no caso de apólice coletiva, ao segurado e ao garantido, através dos meios legais permitidos.		
Art. 9º É vedada a contratação de mais de um seguro fiança locatícia cobrindo o mesmo contrato de locação.		
Art. 10. É vedado que o corretor ou corretora de seguros da apólice seja:		
I - sócio, dirigente, administrador ou empregado da administradora imobiliária responsável pelo contrato de locação objeto da apólice ou de qualquer intermediador na locação;		
II - empresa do mesmo grupo econômico da administradora imobiliária responsável pelo contrato de locação objeto da apólice ou de qualquer intermediador na locação.		
Art. 11. Da proposta e das Condições Gerais do plano de seguro fiança locatícia deverão constar, em destaque, as seguintes informações:		
I - o seguro fiança locatícia é destinado à garantia dos prejuízos sofridos pelo locador em função de inadimplência do locatário;		
II - o seguro fiança locatícia não isenta o locatário de		

nenhuma obrigação prevista no contrato de locação;		
III - 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.		
Art. 12. O prazo de vigência do contrato de seguro fiança locatícia é o mesmo do respectivo contrato de locação.	Art. 12. O prazo de vigência do contrato de seguro fiança locatícia pode ser: (i) o mesmo do respectivo contrato de locação; ou (ii) de um ano, renovável facultativamente pela seguradora, até o final de vigência do contrato de locação. Caso a seguradora não renove o seguro, a garantia deverá ser substituída até 30 dias antes de seu vencimento.	O prêmio calculado pela vigência inteira de um contrato de locação (até 60 meses) pode inviabilizar a comercialização do produto ou até mesmo causar desinteresse do Segurado em elaborar contratos de locação com previsão de seguro fiança locatícia.
§ 1º Não é permitida estipulação de prazo máximo de vigência.		
§ 2º Na hipótese de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, ou por força de ato normativo, a cobertura do seguro somente persistirá mediante aceitação de nova proposta por parte da sociedade seguradora.		
§ 3º Caso a seguradora aceite a proposta mencionada no parágrafo anterior, a apólice ou o certificado individual, no caso de apólice coletiva, será renovada pelo prazo estipulado entre segurado e garantido, com possibilidade de renovações posteriores, na forma da legislação vigente.		
§ 4º As renovações posteriores mencionadas no parágrafo		

<p>anterior também dependerão de aceitação de nova proposta por parte da sociedade seguradora.</p>		
<p>§ 5º Mesmo após o vencimento da apólice ou do certificado individual, no caso de apólice coletiva, os riscos nela incluídos permanecerão cobertos até a extinção das obrigações do locatário, ressalvados os casos de cancelamento ou perda de cobertura prevista nesta apólice.</p>		
<p>Art. 13. Se ocorrer o término antecipado do contrato de locação, por qualquer causa, a apólice será cancelada, a partir dessa data, e o valor proporcional do prêmio pago pelo prazo a decorrer deverá ser devolvido ao garantido.</p>		
<p>§ 1º Caso o segurado tenha realizado o pagamento de alguma parcela do prêmio, em função da situação descrita no parágrafo único do art. 17, o prêmio mencionado no caput deverá ser restituído ao segurado e ao garantido, proporcionalmente ao valor do prêmio pago por cada um.</p>		
<p>§ 2º Tanto o segurado quanto o garantido poderão comunicar à seguradora o término antecipado do contrato de locação, desde que apresente documento comprobatório.</p>		
<p>Art. 14. Os limites da apólice serão definidos mediante acordo entre segurado e garantido.</p>		
<p>§ 1º Os limites deverão acompanhar todas as alterações de valores previamente estabelecidas no contrato de locação,</p>		

por meio da emissão de endosso;		
§ 2º A seguradora deve deixar claro, nas Condições Contratuais, as regras e procedimentos a serem adotados no caso de alterações posteriores efetuadas no contrato de locação.		
Art. 15. A forma de contratação do seguro fiança locatícia é primeiro risco absoluto.		
Art. 16. É vedado o estabelecimento de franquia, participação obrigatória do segurado e/ou carência.		
Art. 17. O garantido é o responsável pelo pagamento do prêmio à seguradora.	Art. 17. O garantido é o responsável pelo pagamento do prêmio à seguradora.	Tema já tratado no Art. 6º.
Parágrafo único. O segurado poderá efetuar o pagamento dos prêmios, na hipótese de inadimplência do garantido, para manter a cobertura do seguro;	Parágrafo único. O segurado poderá efetuar o pagamento dos prêmios, na hipótese de inadimplência do garantido, para manter a cobertura do seguro;	Tema já tratado no Art. 6º.
Art. 18. A expectativa de sinistro caracteriza-se pela primeira inadimplência do garantido.	Art. 17	
Parágrafo único. A seguradora deverá definir claramente o critério para que o locatário seja considerado inadimplente.		
Art. 19. Ocorrida a expectativa de sinistro, a seguradora poderá prever o pagamento de adiantamentos ao segurado, correspondentes aos valores inadimplidos, até que o sinistro seja caracterizado.	Art. 18	

§ 1º A seguradora deverá definir claramente os critérios para concessão do adiantamento.		
§ 2º O segurado obriga-se a devolver à seguradora qualquer valor de adiantamento recebido indevidamente ou em excesso.		
§ 3º A concessão de adiantamentos não significa reconhecimento por parte da seguradora da existência de cobertura.		
Art. 20. Para as hipóteses em que o garantido não efetue o pagamento do aluguel e/ou encargos legais no prazo fixado no contrato de locação, a seguradora não poderá estabelecer um prazo máximo para que o segurado promova a competente medida judicial.	Art. 19	
Art. 21. Após a expectativa de sinistro, o sinistro estará caracterizado:	Art. 20	
I - pela decretação do despejo; ou		
II - pelo abandono do imóvel; ou		
III - pela entrega amigável das chaves.		
Art. 22. A indenização será calculada com base na data:	Art, 21	
I - da 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;		
II - em que o segurado foi imitido na posse do imóvel, no caso de abandono do imóvel;		
III - do recibo de entrega das chaves, no caso de entrega amigável das mesmas.		
Art. 23. Quando contratada cobertura para danos físicos ao imóvel e em caso de divergências sobre a avaliação dos danos ao imóvel, a sociedade 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 constituição de junta pericial.	Art. 22	
§ 1º A junta de que trata o caput deste artigo será constituída por 3 (três) membros, sendo um nomeado pela seguradora, outro pelo segurado e um terceiro, desempatedor, escolhido pelos dois nomeados.		
§ 2º Cada uma das partes pagará os honorários do perito que tiver designado e os do perito escolhido pelos nomeados serão pagos, em partes iguais, pelo segurado e pela sociedade seguradora.		
§ 3º O prazo para constituição de junta pericial será de, no máximo, 15 (quinze) dias a contar da data da indicação do perito nomeado pelo segurado.		
§ 4º A junta pericial deverá apresentar laudo conclusivo no		

prazo máximo de 10 (dez) dias.		
Art. 24. Além das disposições desta Circular, os contratos, planos e demais operações de seguro fiança locatícia deverão observar a legislação e a regulamentação em vigor, quando não colidirem com a presente norma.	Art. 23	
Art. 25. As sociedades seguradoras não poderão comercializar novos contratos de seguro fiança locatícia, em desacordo com as disposições desta Circular, após 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua publicação.	Art. 24	
§ 1º Os planos atualmente em comercialização deverão ser substituídos por novos planos, já adaptados a esta Circular, até a data prevista no caput, mediante a abertura de novo processo administrativo.		
§ 2º Após a data prevista no caput, todos os processos de seguro fiança locatícia com data de abertura anterior à data de publicação desta Circular serão automaticamente encerrados e arquivados.		
§ 3º A partir da publicação desta Circular, novos planos submetidos à análise já deverão estar adaptados às suas disposições.		
Art. 26. Os contratos de seguro fiança locatícia em vigor que estejam em desacordo com as disposições desta Circular e que tenham seu término de vigência:	Art. 25	
I - antes do prazo estabelecido no artigo anterior, poderão		

ser renovados, uma única vez;		
II - após o prazo estabelecido no caput, somente poderão vigorar até o término de sua vigência.		
Art. 27. Esta Circular entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Circular SUSEP nº 347/2007.	Art. 26	