

A Superintendência de Seguros Privados (“SUSEP”) publicou a [Circular n.º 671/2022](#) para estabelecer regras e critérios sobre a elaboração e a comercialização de planos de seguro do ramo Fiança Locatícia.

A nova Circular revoga a [Circular SUSEP nº 587/2019](#), anteriormente alterada pela Circular Susep nº 594/2019. Todavia, a nova Circular apenas atualiza referências e adequa o texto das Circulares anteriores, sem alterações do mérito.

A norma trata do seguro fiança locatícia, que se destina a garantir o pagamento de indenização ao segurado pelos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do descumprimento das obrigações contratuais do locatário previstas no contrato de locação do imóvel.

Assim, nos mesmos termos das normas anteriores, a Circular reforça os seguintes pontos:

- Cobertura:

A cobertura básica do seguro é para a falta de pagamento de aluguéis, sendo de contratação obrigatória. Todavia, o plano de seguro poderá prever outras coberturas para garantir as demais obrigações do locatário previstas no contrato de locação.

Destaca-se, ainda, que a cobertura é restrita a riscos oriundos dos contratos de locação de imóveis em território brasileiro. É vedada a contratação de mais de um seguro fiança locatícia para cobrir o mesmo contrato de locação.

- Contrato acessório:

O seguro é um contrato acessório ao contrato de locação e, por isso, deverá respeitar as suas cláusulas e a legislação específica, sob pena de responsabilização da Seguradora e do Corretor de Seguros. As obrigações do locatário serão garantidas por meio da contratação de cobertura básica do seguro.

- Apólice:

O seguro poderá ser contratado mediante apólice individual ou coletiva. Além das informações mínimas, a apólice deve conter a identificação do Garantido (locatário), o percentual e o valor da remuneração do estipulante.

- Corretor de seguros:

Se houver corretor de seguros, deve ser informado o percentual e o valor da comissão de corretagem aplicados à apólice, sempre que forem solicitados pelo Garantido.

- Conteúdo obrigatório da proposta e das condições contratuais:

É obrigatório constar da proposta e condições contratuais as seguintes informações:

1. *“O seguro fiança locatícia é destinado à garantia dos prejuízos sofridos pelo locador em função de inadimplência do locatário.”*
2. *“O seguro fiança locatícia não isenta o locatário de nenhuma obrigação prevista no contrato de locação.”*
3. *“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.”*
4. *“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.”

5. *“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.”*

- Prazo de vigência:

O prazo de vigência do contrato de seguro fiança locatícia é o mesmo do contrato de locação.

- Limite da apólice:

Os limites serão definidos mediante acordo entre o segurado e o Garantido, em consonância com o contrato de locação.

- Alterações no contrato de locação:

A Seguradora deve deixar claros, nas condições contratuais, as regras e procedimentos a serem adotados no caso de alterações no contrato de locação. No caso de alteração, a apólice também deverá ser alterada por meio da emissão de endosso, desde que haja o aceite pela Seguradora.

- Prêmio:

O Garantido é o responsável pelo pagamento do prêmio do seguro. Em caso de falta de pagamento, a Seguradora deverá comunicar ao Segurado que poderá efetuar o pagamento dos prêmios.

- Expectativa do sinistro:

Registrada a expectativa do sinistro, a Seguradora poderá prever o pagamento de adiantamentos ao Segurado, correspondentes aos valores inadimplidos, até que o sinistro seja caracterizado.

- Sinistro:

O sinistro é caracterizado por:

1. Decretação de despejo;
2. Abandono do imóvel;
3. Entrega amigável das chaves.

A data do sinistro será considerada a data do início do período de expectativa de sinistro, que corresponde à primeira inadimplência do Garantido.

- Indenização:

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

1. determinada na sentença que decretar a desocupação voluntária do imóvel ou a data de desocupação voluntária, se ocorrer primeiro;
2. em que o segurado foi imitido na posse do imóvel, no caso de abandono; ou
3. do recibo de entrega das chaves, no caso de entrega amigável.

- Cobertura para danos físicos ao imóvel:

Quando contratada cobertura para danos físicos ao imóvel, e em caso de divergências sobre a avaliação dos danos, a seguradora deverá propor ao segurado a designação de um perito independente, por meio de correspondência escrita ou outro meio legal permitido, no prazo

máximo de 15 dias, a contar da data da contestação por parte do interessado. O perito será pago, em partes iguais, pelo Segurado e pela Seguradora.

A Resolução entrou em vigor em 1º de setembro de 2022.

New rules for Rent Guarantee Insurance

The Superintendence of Private Insurance (“SUSEP”) published [Circular No. 671/2022](#), which establishes rules and criteria for the development and marketing of Rent Guarantee Insurance plans.

The new Circular repeals [SUSEP Circular No. 587/2019](#), which has been previously amended by SUSEP Circular No. 594/2019. However, the new Circular only updates references and adapts the text of previous rules, without any changes on the merits.

The rule establishes the provisions for Rent Guarantee Insurance, which is intended guarantee payment of compensation to the Insured for any possible damages resulting from the breach of contractual obligations set forth in the property lease agreement.

Thus, in the same terms provided by the previous rules, the Circular reinforces the following points:

- Coverage:

The basic insurance coverage is mandatory and protects the Insured against defaults on rental payments.

However, the insurance plan can provide other coverage to guarantee other obligations of the Lessee provided in the lease agreement.

It is also worth noting that coverage is restricted to risks resulting from property lease agreements in Brazilian territory.

Contracting more than one Rent Guarantee Insurance to cover the same lease agreement is prohibited.

- Ancillary Contract:

The insurance is an ancillary contract to the lease agreement, and, therefore, it should respect the clauses and specific rules related to such lease agreement, under penalty of liability of the Insurer and Insurance Broker.

The obligations of the Lessee will be guaranteed by the basic insurance coverage.

- Insurance policy:

The insurance can be contracted by individual or collective policies.

In addition to the minimal information, the policy must contain the identification of the Insured (Lessee), percentage and the policyholder’s remuneration.

- Insurance broker:

If there is an insurance broker involved, the percentual and amount of the brokerage commission applied to the policy must be informed, whenever requested by the Lessee.

- Mandatory content of proposal and contractual conditions:

The following information shall be mandatorily inserted in the proposal and contractual conditions:

1. *“The Rent Guarantee Insurance must guarantee the damages suffered by the Lessor as a result of the default of the Lessee.”*
2. *“The Rent Guarantee Insurance does not exempt the Lessee from any obligation established in the lease agreement.”*
3. *“The premium is the amount paid to the Insurer so that it assumes the risk of default of the Insured, which will not be returned to the Lessee at the end of the policy term.”*
4. *“Failure to pay the premiums may result in adjustment of the policy term, suspension of coverage or even cancellation of the policy. In order to maintain the original policy coverage, the Insured may pay the defaulted premiums.”*
5. *“The Insured or the Lessee may request, at any time, that the Insurer or Insurance Broker, if any, inform the percentage and amount of the brokerage commission applied to the policy.”*

- Effectiveness:

The effectiveness of the Rent Guarantee Insurance is the same as the lease agreement.

- Policy limits:

The limits will be defined upon agreement between the Insured and the Lessee, in accordance with the lease agreement.

- Amendments to the lease agreement:

The Insurer must make clear, in the contractual conditions, the rules and procedures to be adopted in the event of changes in the lease agreement.

In the event of an amendment, the policy must also be amended by issuing an endorsement, if it is accepted by the Insurer.

- Premium:

The Lessee is responsible for paying the insurance premium.

In case of non-payment, the Insurer shall notify the Insured, who may pay the premiums.

- Expectation of Loss:

In case of an expectation of loss, the Insurer may provide the payment of advances to the Insured, corresponding to the defaulted amounts, until the loss is characterized.

- Loss:

The loss can be:

1. eviction decree;
2. abandonment of property;
3. friendly handover of keys.

The date of the loss will be considered the first date regarded to the loss expectation period, which corresponds to the first default of the Lessee.

- Indemnity:

The indemnity will be calculated based on the losses verified until the date:

1. provided in the decision that decrees the voluntary eviction of the property or the date of voluntary eviction, whichever occurs first;
2. in which the Insured was granted possession of the property, in the event of abandonment;
3. from the receipt for handing over the keys, in the case of friendly handover.

- Coverage for physical damage to the property:

If this coverage is contracted and in case of disagreements about the assessment of the damage, the Insurer must propose to the Insured the appointment of an independent expert, through written correspondence or other legal means, within a maximum period of 15 days (counting from the date the objection is presented by the interested party).

The expert will be paid, in equal parts, by the Insured and the Insurer.

The new Resolution came into force on September 01, 2022.

Fonte: Demarest, em 16.09.2022