

Por Aluizio Barbosa Jr. (*)



Em 11 de junho de 2019 a SUSEP publicou a Circular 587/19 que, ao revogar a Circular 347/07, atualizou a regulamentação do Seguro de Fiança Locatícia.

O seguro de fiança locatícia, nos termos do art. 37, III da Lei nº 8.245/91, é uma das modalidades de garantia ao contrato de locação admitidas legalmente.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

O art. 2º da Circular SUSEP 587/19 define o seguro fiança locatícia como aquele seguro que destina-se a *garantir o pagamento de indenização, ao segurado, pelos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento das obrigações contratuais do locatário previstas no contrato de locação do imóvel, de acordo com as coberturas contratadas e limites de apólice.*

Importante destacar que a abrangência do seguro não engloba, somente, o atraso no pagamento dos aluguéis, afinal, além da obrigação de pagamento, o inquilino também é responsável pela manutenção e conservação do imóvel.

Contudo, dada a relevância que o pagamento do aluguel tem nas relações locatícias, o parágrafo primeiro do mencionado art. 2º inova ao determinar que o Seguro Fiança Locatícia terá, como cobertura básica de contratação obrigatória, justamente a cobertura relacionada à falta de pagamento de aluguéis.

As demais coberturas, para garantir outras obrigações do locatário previstas no contrato de locação, as quais serão de contratação facultativa, poderão ser previstas através de coberturas adicionais mediante pagamento dos respectivos prêmios adicionais.

O Seguro Fiança Locatícia aplica-se somente à cobertura de riscos oriundos dos contratos de locação de imóveis em território brasileiro, podendo ser contratado de maneira individual ou coletiva, cabendo a definição da Seguradora e do Corretor de Seguros, se houver, a um acordo mútuo entre segurado e garantido.[1]

É importante destacar que o valor da comissão de corretagem deverá ser informado ao garantido ou ao segurado sempre que estes solicitarem, bem como, que nas apólices coletivas deverá constar, em seu frontispício, o valor da remuneração do Estipulante se houver.

VIGÊNCIA DO SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

O art.13 da Circular 587/19 manteve o conceito já previsto no art. 12 da Circular 347/07: a vigência do seguro fiança locatícia é a mesma do respectivo contrato de locação que está sendo objeto da garantia.

Na hipótese de o contrato de locação ser prorrogado por prazo indeterminado, ou por força de ato normativo, a cobertura do seguro persistirá mediante análise do risco e aceitação de nova proposta por parte da seguradora e, caso seja aceita, o seguro será renovado pelo prazo estipulado entre segurado e garantido.

Caso a vigência do contrato de locação seja encerrada antecipadamente, a apólice de seguro fiança locatícia será cancelada a partir dessa data e, na hipótese de não ter ocorrido sinistro, o valor do prêmio pago, proporcional ao prazo a decorrer, deverá ser devolvido ao responsável pelo pagamento do prêmio.

Em que pese ser um seguro de danos, é vedada a contratação de mais de um seguro cobrindo o mesmo contrato de locação não se aplicando, portanto, a tradicional cláusula de concorrência de apólices que determina, nesses casos, a repartição do risco entre as seguradoras contratadas.

VALORES E SINISTROS NO SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

O garantido é o responsável pelo pagamento do prêmio do seguro, cabendo à seguradora o dever de comunicar ao segurado a falta de pagamento de qualquer parcela do prêmio que, se assim desejar, poderá efetuar o pagamento do prêmio na hipótese de inadimplência do garantido, para manter a cobertura do seguro.

Os limites e prêmios deverão ser atualizados pelo mesmo índice e periodicidade definidos no contrato de locação, devendo ser emitido o respectivo endosso.

Iniciada a expectativa de sinistro, a seguradora poderá prever o pagamento de adiantamentos ao segurado, correspondentes aos valores inadimplidos, até que o sinistro seja caracterizado.

Naturalmente, qualquer valor de adiantamento recebido indevidamente ou em excesso deverá ser devolvido pelo segurado à seguradora.

O sinistro será caracterizado (i) pela decretação do despejo; (ii) abandono do imóvel; (iii) entrega amigável das chaves e, uma vez caracterizado, será considerado como data do sinistro a data do início do período de expectativa de sinistro.[2]

Quando contratada cobertura para danos físicos ao imóvel e, em caso de divergências sobre a avaliação dos danos, a seguradora deverá propor ao segurado, por meio de correspondência escrita ou outro meio legal admitido, no prazo máximo de 15 dias, a contar da data da contestação por parte do interessado, a designação de um perito independente, cujo pagamento será dividido igualmente entre segurado e seguradora.

VIGÊNCIA DA CIRCULAR 587/19 E PRAZO DE ADAPTAÇÃO DOS CONTRATOS VIGENTES

A Circular entrou em vigor na data de sua publicação, contudo, foram estabelecidas as seguintes regras de transição:

- Os contratos de seguro fiança locatícia já em vigor, mas em desacordo com a nova regulamentação, poderão vigorar apenas até o término da vigência do respectivo contrato de locação;
- As seguradoras não poderão comercializar novos contratos de seguro fiança locatícia, em desacordo com a norma atual, após 180 dias contados de sua publicação, aplicando-se igual prazo para que as seguradoras possam, mediante a abertura de um processo administrativo, substituir os planos atualmente em comercialização por novos planos já adaptados, sob pena de encerramento e arquivamento automáticos.

Com a publicação dessa Circular o objetivo da SUSEP é ampliar o número de *players* atuantes nesse segmento buscando, assim, mudar o cenário de concentração de 80% do mercado com uma única seguradora.[3]

O texto integral da Circular SUSEP nº 587/19 pode ser acessado através do link <http://www.in.gov.br/web/dou/-/circular-n-587-de-10-de-junho-de-2019-162427332>

[1] Mantendo as definições que já existiam na Circular SUSEP 347/07, a Circular SUSEP 587/19 define segurado como o locador do imóvel e garantido como o locatário do imóvel, ambos conforme definido no contrato de locação coberto pelo contrato de fiança locatícia.

[2] Art. 4º (...) III – expectativa de sinistro: período compreendido entre a 1ª (primeira) inadimplência do garantido e a caracterização de sinistro.

[3] Fonte: <https://oglobo.globo.com/economia/seguro-fianca-para-aluguel-de-imoveis-ganha-novas-regras-entenda-que-muda-23730798?versao=amp>

(*) **Aluizio Barbosa Jr.** é Sócio do Escritório Euds Furtado Advogados Associados e Professor da FGV – Fundação Getúlio Vargas; da FUNENSEG – Escola Nacional de Seguros e da UCP – Universidade Católica de Petrópolis.

(14.06.2019)