



Entenda o Seguro Habitacional: orientações para o Consumidor



CNseg



FenSeg

Links úteis:

SUSEP: www.susep.gov.br

Código de Defesa do Consumidor: www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/leis/L8078.htm

Sumário

1. Objetivo	6
2. O seguro habitacional	6
3. Comercialização	9
4. Sinistro	11
5. Comunicações	12
6. Certificado	12
7. Cobrança	12
8. Glossário do seu seguro	13

Apresentação

Esta é a quarta cartilha da série “Entenda o seu Seguro”, desenvolvida pela Federação Nacional de Seguros Gerais (FenSeg), em parceria com as comissões internas. Nesta edição abordaremos o seguro habitacional a fim de esclarecer pontos e desmitificar questões importantes relacionadas a este produto. Seguindo a premissa da comunicação como ferramenta de aproximação, investimos em uma linguagem clara e objetiva para que segurados e interessados em adquirir um seguro possam se informar.

A cartilha “Entenda o seu Seguro Habitacional” começa com esclarecimentos básicos sobre este produto. Também são tratadas questões básicas, como coberturas obrigatórias e danos

cobertos. Ao final desta cartilha, há um glossário explicando os termos técnicos que, devido ao uso corrente dentro deste mercado, foram utilizados ao longo do texto.

Acreditamos que segurados bem informados tornam o mercado de seguros muito mais acolhedor e popular. E este é um dos objetivos da FenSeg: aproximar as pessoas dos seguros gerais.

Boa leitura!

Paulo Marraccini

Presidente da FenSeg

Neival Freitas

Diretor Executivo da FenSeg

1. Objetivo

Esta cartilha tem o objetivo de fornecer esclarecimentos sobre o seguro habitacional em apólices de mercado e suas condições.

Considerando a relevância do seguro habitacional em apólices de mercado para a sociedade e sua obrigatoriedade de contratação, o acesso a tais informações contribui para a melhor escolha por parte do cliente. Além disso, torna mais transparente a relação entre segurado, financiador e seguradora.

2. O seguro habitacional

O seguro habitacional objetiva oferecer garantias adicionais às operações de financiamento para aquisição ou para a construção de imóvel residencial.

Sua contratação é obrigatória em financiamentos habitacionais e contempla, no mínimo, coberturas que prevejam os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário (segurado) e os riscos de danos físicos no imóvel financiado. Além dessas, podem ser contratadas, de forma facultativa, outras coberturas.

2.1 Coberturas obrigatórias

MIP - Morte ou Invalidez Permanente

Garante a quitação do saldo devedor no caso de morte ou invalidez total e permanente do mutuário.

DFI - Danos Físicos no Imóvel

Tem por objetivo garantir a integridade do imóvel financiado.



2.2 Danos cobertos

Em MIP:

A) Morte do segurado decorrente de causas naturais ou acidentais. No caso de morte natural a cobertura se dará desde que o contrato de seguro tenha sido assinado antes da causa que tenha determinado, direta ou indiretamente, a morte do segurado.

B) Invalidez permanente ocorrida em data posterior à assinatura do contrato de financiamento do imóvel, causada por acidente pessoal ou doença, que determine a incapacidade

total e permanente para o exercício da atividade laborativa principal do segurado. A cobertura será caracterizada pela impossibilidade de espera de recuperação ou reabilitação, com os recursos terapêuticos disponíveis no momento de sua constatação para a atividade laborativa principal do segurado.

Em DFI:

Estão cobertos os danos causados por incêndio, raio e explosão. Estão ainda cobertos os prejuízos por eventos de causa externa, decorrentes de:

- ▶ vendaval;
- ▶ desmoronamento total;
- ▶ desmoronamento parcial, assim entendido como a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural;
- ▶ ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada;
- ▶ destelhamento;
- ▶ inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva, incidente sobre o imóvel financiado.

Também são indenizáveis os danos materiais e despesas decorrentes de providências tomadas para combate à propagação dos riscos cobertos, salvaguarda e proteção dos bens descritos no contrato de financiamento a que se refere o imóvel objeto do seguro e desentulho do local.

Em caso de necessidade de desocupação do imóvel em virtude de sinistro coberto, são indenizáveis os encargos mensais (prestações) devidos pelo segurado relativos à operação de financiamento imobiliário.



2.3 Prejuízos não indenizáveis

Não são indenizáveis:

- ▶ invalidez temporária do segurado;
- ▶ despesas médicas em geral;
- ▶ diárias hospitalares em geral;

- ▶ gastos com medicamentos;
- ▶ honorários para intervenções cirúrgicas;
- ▶ despesas de remoção e correlatos.

Nos casos em que o segurado se encontrar em gozo de benefício previdenciário correspondente à invalidez temporária, no momento da contratação da operação com o estipulante (financiador), a cobertura contemplará apenas o risco de morte.

Também não são indenizáveis os danos decorrentes de:

- ▶ vício de construção;
- ▶ atos de autoridades públicas, salvo para evitar propagação de danos cobertos;
- ▶ atos de inimigos estrangeiros, operações de guerra anteriores ou posteriores à sua declaração, guerra civil, revolução, rebelião, motim, greve;
- ▶ extravio, roubo ou furto;
- ▶ falta de conservação ou desgaste natural do imóvel;
- ▶ danos ocorridos em áreas ampliadas ou em benfeitorias realizadas no imóvel, anteriormente ao sinistro e para fins de cobrança adicional, sem que tenham sido comunicadas ao financiador.

2.4 Vigência

O período de cobertura securitária, correspondente ao prazo de financiamento do imóvel, terá início na data de assinatura do contrato de financiamento e finalizará no término do financiamento ou na extinção da dívida, o que primeiro ocorrer.

A apólice coletiva emitida para o estipulante (agente financeiro) terá a vigência que for contratada entre este e a seguradora. Assim, os contratos de financiamento, assinados durante o período de vigência da apólice, serão incluídos na mesma. Contudo, a responsabilidade da seguradora persiste em relação a tais contratos por todo o prazo dos respectivos financiamentos.

3. Comercialização

O agente financeiro deverá oferecer, no mínimo, duas opções de apólice de seguro, no momento de contratação do financiamento. Pelo menos uma das apólices ofertadas não pode ser de uma seguradora controlada, coligada ou que pertença ao mesmo conglomerado econômico-financeiro do estipulante.

Caso o pretendente a financiamento não desejar aderir a quaisquer das apólices do agente financeiro, poderá contratar uma apólice individual com outra seguradora habilitada a operar esse tipo de seguro.

Durante o curso do contrato de financiamento, é permitido ao mutuário (segurado) mudar para outra seguradora, dentre as que operam com seu agente financeiro, ou contratar uma apólice individual, desde que observadas as mesmas condições estabelecidas para a fase anterior ao financiamento, conforme previsto nas normas.

3.1 Aceitação do seguro

É facultativo às seguradoras solicitar o preenchimento da Declaração Pessoal de Saúde (DPS) para análise de aceitação do seguro. Sendo exigida, o proponente deverá indicar seu histórico de saúde. As informações declaradas nesse documento serão avaliadas em caso de ocorrência de sinistro de MIP.

3.2 Inspeção

A seguradora se reserva o direito de proceder a inspeção dos bens que se relacionem com o seguro, tanto previamente à aceitação do seguro quanto durante a vigência da apólice.

3.3 Preço do seguro

Para a cobertura de MIP, o preço mensal do seguro é calculado multiplicando-se a taxa pelo saldo devedor do financiamento.

Para a cobertura de DFI, o preço mensal do seguro é calculado multiplicando-se a taxa correspondente pelo valor de avaliação inicial do imóvel, devidamente atualizado com base no índice aplicado no contrato de financiamento.



No momento da contratação, o proponente deverá ser informado quanto ao Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH), para efeito de comparabilidade dos produtos oferecidos pelas seguradoras.

Quando houver mudança de faixa etária o valor do preço do seguro de MIP poderá sofrer reajuste devido ao novo reenkquadramento tarifário, a depender das condições contratadas entre estipulante e seguradora.

4. Sinistro

Ocorrido o sinistro, o segurado deverá dar imediato aviso ao estipulante e, este, à seguradora.

O estipulante se habilitará, em nome e por conta do segurado, ao recebimento da indenização, apresentando toda a documentação comprobatória de seus direitos.



O segurado, ou seu representante, deverá provar satisfatoriamente a ocorrência do sinistro, bem como relatar todas as circunstâncias relacionadas ao evento.

Caso haja mais de um segurado na composição de renda para fins de seguro, o valor da indenização na cobertura de MIP será proporcional ao percentual de responsabilidade correspondente ao segurado que tenha falecido ou se tornado inválido, prevalecendo o percentual vigente na data do sinistro.

Para a cobertura dos riscos de DFI, respeitado o limite de garantia vigente na data do sinistro, a indenização corresponderá ao valor necessário à reposição do imóvel ao estado equivalente ao que se encontrava imediatamente antes do sinistro.

5. Comunicações

Toda e qualquer comunicação entre a seguradora e o segurado deverá ser feita por intermédio do estipulante. Em caso de sinistro, o segurado, ou seu representante, deverá comunicar ao agente financeiro, que reportará à seguradora o aviso de sinistro para as devidas providências.

6. Certificado

Para cada segurado, a seguradora deverá emitir um certificado individual, documento comprobatório quanto à cobertura securitária (vigência do seguro, cobertura e valores contratados).

7. Cobrança

Mensalmente, a seguradora apresentará ao estipulante uma conta do seguro. O pagamento do seguro relativo a toda e qualquer cobertura será da inteira responsabilidade do estipulante.

O segurado deverá pagar o seguro ao financiador junto com a prestação de financiamento.

O estipulante se obriga a comunicar mensalmente à seguradora todos os contratos de financiamentos realizados, as alterações que ocorreram, as operações mantidas e as encerradas, fornecendo todas as informações necessárias à correta cobrança dos seguros.

8. Glossário do seu seguro

Apólice: Contrato do seguro. O documento que contém informações do segurado, do bem coberto, as coberturas, o preço e a duração do seguro, ou seja, tudo o que foi definido no momento da assinatura da proposta.

Beneficiário: Quem recebe a indenização, em caso de sinistro. No caso do seguro habitacional, é o próprio estipulante.

Cobertura: Proteção garantida nos riscos de Danos Físicos ao Imóvel e de Morte e Invalidez Permanente.

Condições Gerais: Conjunto das normas que regem o seguro. Lá está tudo que você precisa saber a respeito do seguro que vai vigorar junto com o financiamento do imóvel.

DFI - Danos Físicos ao Imóvel: Proteção garantida ao imóvel financiado.

Estipulante: No seguro contratado sob a forma coletiva, é o próprio financiador do imóvel.

Financiador: Qualquer entidade, pública ou privada, que conceda financiamento para a construção ou a aquisição de imóvel em geral.

Indenização: Pagamento que o segurador faz ao financiador (estipulante) no caso de ocorrer um sinistro com prejuízos cobertos pela apólice.

MIP - Morte e Invalidez Permanente: Proteção garantida ao financiado.

Prêmio: É o custo do seguro. Valor pago junto com a prestação do financiamento do imóvel, para garantia dos riscos contratados pelo estipulante junto à seguradora.

Segurado: É o financiado que assina o contrato de financiamento para construção ou para a aquisição de um imóvel.

Sinistro: Ocorrência de um dos riscos cobertos na apólice.

Anotações

DIRETORIA FENSEG

Presidente

Paulo Miguel Marraccini
Allianz Seguros S/A

Vice Presidentes

José Sergio Bordin
Bradesco Auto/RE Companhia de Seguros

Marcos Eduardo Ferreira
Grupo Segurador BB Mapfre

Luiz Alberto Pomarole
Porto Seguro Cia. de Seguros Gerais

Eduardo Stefanello Dal Ri
SulAmérica Companhia Nacional de Seguros

Diretores

Antonio Eduardo Márquez de Figueiredo
Trindade
Ace Seguradora S/A

Miguel Perez Jaime
Allianz Seguros S/A

Acácio Rosa de Queiroz Filho
Chubb do Brasil Cia. de Seguros

Hyung Mo Sung
Generali Brasil Seguros S/A

João Francisco Silveira Borges da Costa
HDI Seguros S/A

Leon Gottlieb
Itaú Seguros S/A

Gustavo Henrich
J. Malucelli Seguradora S/A

Carlos Adrian Magnarelli
Liberty Seguros S/A

Ricardo Cruz Barreto
Luizaseg Seguros S/A

Helio Hiroshi Kinoshita
Mitsui Sumitomo Seguros S/A

Luiz Felipe Smith de Vasconcellos
Tokio Marine Seguradora S/A

Francisco Caiuby Vidigal Filho
Yasuda Marítima Seguros S/A

David Colmenares
Zurich Minas Brasil Seguros S/A

Elaboração

Comissão de Seguro Habitacional

Conteúdo

Assessoria de Comunicação Externa da CNseg - COMEX

Design

maraca.rio

Impressão

WalPrint – Gráfica e Editora



Federação Nacional de Seguros Gerais

Rua Senador Dantas, 74 – 8º andar
Centro – Rio de Janeiro – RJ
CEP: 20031-205
Tel: (21)2510.7770
www.fenseg.org.br



Confederação Nacional das Empresas
de Seguros Gerais, Previdência Privada e
Vida, Saúde Suplementar e Capitalização

Rua Senador Dantas, 74 - 12º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20031-205
Tel: (21)2510.7777
www.cnseg.org.br