

CONDIÇÕES GERAIS PARA SEGURO DE CAUÇÃO DA GARANTIA DE RENDA DE UM ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO CGA 2011/10

As presentes Condições Gerais do Seguro («CGS») aplicam-se exclusivamente a arrendamentos para efeito de habitação e regem as relações contratuais entre a Firstcaution SA, os inquilinos caucionados («Inquilino») e os senhorios garantidos ou os respectivos representantes («o Senhorio»). Sob reserva das disposições obrigatórias do direito federal.

Art. 1.º Objecto e âmbito de aplicação

- 1.1 A Firstcaution SA compromete-se a garantir o pagamento de qualquer dívida do Inquilino ao Senhorio decorrente do contrato de arrendamento mencionado no certificado de garantia de renda (o «Certificado») num valor equivalente, em capital, juros e custos, ao montante da garantia indicada no Certificado.
- 1.2 As obrigações da Firstcaution SA estão excluídas ou limitadas nos casos seguintes:
 - a. Em caso de arrendamento de uma habitação mobiliada, são cobertos apenas os montantes em dívida relativos a rendas e a custos inerentes à cobrança dos mesmos;
 - b. Em caso de existência de vários Certificados garantindo o mesmo arrendamento, apenas é válido o Certificado com a data mais recente;
 - c. A caução é prestada apenas para as dívidas do Inquilino posteriores à data de início do seguro mencionado no Certificado.

Art. 2.º Modalidades de aprovação

- 2.1 O formulário de pedido de caução pode ser enviado assinado pelo Inquilino por correio, preenchido online no sítio da Web da Firstcaution SA ou entregue ao parceiro que o fará chegar à Firstcaution SA. Este deve ser acompanhado pelos anexos seguintes para cada Inquilino:
 - cópia de um documento de identificação válido;
 - cópia do (projecto do) contrato de arrendamento;
 - cópia do comprovativo de pagamento do prémio inicial;
 - para as pessoas já Inquilinas, acordo escrito e assinado do Senhorio a aceitar a alteração de garantia.A Firstcaution SA reserva-se o direito de solicitar outros documentos (certificado com menos de três meses do Office des poursuites, folha salarial...) consoante o processo submetido a aprovação.
- 2.2 No acto do pedido de caução, a Firstcaution SA comunicará ao Inquilino o montante do prémio inicial (calculado pro rata temporis, salvo no caso de contratos de arrendamento por período limitado), acrescido do imposto de selo federal. Tratando-se de um pedido de caução com pagamento online no sítio www.firstcaution.ch, o Inquilino deve pagar o prémio inicial ao mesmo tempo que o pedido online. Com a inscrição e a comunicação dos seus dados bancários ou dos dados do seu cartão de crédito, o Inquilino fornece à Firstcaution SA autorização de cobrança automática ou de débito do seu cartão de crédito para o pagamento dos seus futuros prémios anuais, incluindo para o prémio anual do ano de fim do contrato de caução e/ou todas as dívidas contratuais posteriormente junto da Firstcaution SA.
- 2.3 Em caso de não aprovação do pedido de caução, justificada por uma atitude do Inquilino contrária à boa-fé, a Firstcaution SA reserva-se o direito de reclamar o reembolso dos custos de apreciação do pedido.
- 2.4 A Firstcaution SA reserva-se o direito de recusar qualquer pedido de caução sem justificação, em conformidade com artigo 11º.

Art. 3.º Certificado

- 3.1 Após a aprovação do pedido de caução e a recepção do prémio relativo ao primeiro ano, a Firstcaution SA emite um único Certificado original e envia-o ao Inquilino principal. A pedido, pode ser enviada uma cópia do Certificado aos outros Inquilinos.
- 3.2 Uma cópia do Certificado valendo de apólice de seguro nos termos do art. 11.º da lei federal relativa ao contrato de seguro (LCA) é entregue ao Senhorio. Se o teor da apólice do seguro não coincidir com os acordos estabelecidos, o Inquilino ou o Senhorio deve solicitar por escrito a sua rectificação no prazo de quatro semanas a partir da recepção do documento, caso contrário, o teor da apólice é considerado aceite.

Art. 4.º Co-inquilinos

- 4.1 Sempre que o Certificado for emitido z nome de vários Inquilinos, estes são considerados como estando ligados conjunta e solidariamente, embora cada um deles seja irrevogavelmente considerado como tendo delegado poderes nos outros para agir em seu nome e por sua conta e, do mesmo modo, cada um dos Inquilinos pode fornecer instruções válidas à Firstcaution SA para qualquer questão relacionada com o arrendamento e a caução (levantamento da caução, movimentos de fundos, etc.).
- 4.2 A Firstcaution SA pode dirigir-se indiferentemente a cada um dos Inquilinos no exercício do seu direito de recurso e na totalidade da garantia (art. 7.º adiante) consoante as regras de solidariedade.

Art. 5.º Início e fim da caução

- 5.1 A caução produz efeitos a partir da data de início do seguro indicado no Certificado.
- 5.2 A caução termina numa das seguintes condições:
 - a. Em caso de acordo escrito entre o Inquilino e o Senhorio;
 - b. Quando a totalidade do montante da garantia tiver sido paga ao Senhorio;
 - c. Se, no período de 12 meses seguintes ao fim do contrato de arrendamento, o Senhorio não tiver formulado qualquer pretensão contra o Inquilino no âmbito de um processo judicial ou de processo de execução de dívidas ou de falência, a caução da Firstcaution SA cessa de pleno direito. Incumbe ao Inquilino que solicita o levantamento da caução fornecer à Firstcaution SA a prova de que deixou devoluta a habitação objecto da garantia há mais de doze meses. No acto da sua recepção, a Firstcaution SA deve informar o Senhorio do facto. Se, num prazo de catorze dias, este último não fornecer uma prova por escrito de que agiu judicialmente ou intentou uma acção judicial contra o Inquilino no ano seguinte à devolução da habitação objecto da garantia, o compromisso da Firstcaution SA cessa de pleno direito;
 - d. Em caso de substituição de garantia nos termos do art. 5.º alínea 4) infra.
- 5.3 Se, após a conclusão do contrato, o Senhorio alienar a coisa arrendada ou se esta lhe for retirada no âmbito de processo de execução forçada (processo por dívidas ou falência) e o contrato de arrendamento for transferido para o comprador com a propriedade da coisa, o objecto do seguro nos termos do art. 1.º supra beneficia o novo Senhorio, a partir do momento da transferência do arrendamento. O novo Senhorio deve apresentar-se por escrito à Firstcaution SA num prazo de trinta dias após a transferência da propriedade.

- 5.4 O Inquilino que pretender conceder ao Senhorio uma outra garantia de renda em substituição da decorrente do presente contrato (garantia bancária ou outra caução) só será exonerado das suas obrigações para com a Firstcaution SA depois de ter entregue (i) ao Senhorio um novo certificado de caução ou uma nova garantia bancária em substituição da garantia concedida pela Firstcaution SA e (ii) à Firstcaution SA o acordo escrito do Senhorio exonerando a Firstcaution SA de qualquer obrigação. Serão cobradas ao Inquilino as despesas administrativas em CHF, consoante as práticas em vigor.

Art. 6.º Pagamento do montante da caução em benefício do Senhorio

- 6.1 Contratos de arrendamento sujeitos ao contrato-tipo romando para contratos de arrendamento:

A Firstcaution SA compromete-se a pagar ao Senhorio o montante devido pelo Inquilino, dentro dos limites do montante garantido no Certificado, mediante apresentação do certificado de caução original e das facturas que comprovam o levantamento da garantia, quando uma das condições seguintes for satisfeita:

 - a. No Certificado original, acordo escrito, assinado e datado do Senhorio e do Inquilino (assinatura dupla), especificando a data de fim de arrendamento e montante devido pelo Inquilino;
 - b. Apresentação e entrega de uma decisão definitiva e executória original decretando uma condenação pecuniária contra o Inquilino.
- 6.2 Contratos de arrendamento não sujeitos ao contrato-tipo romando para contratos de arrendamento:

A Firstcaution SA compromete-se a pagar ao Senhorio o montante devido pelo Inquilino, dentro dos limites do montante garantido no Certificado, mediante apresentação do certificado de caução original e das facturas que comprovam o levantamento da garantia, quando uma das condições seguintes for satisfeita:

 - a. No Certificado original, acordo escrito, assinado e datado do Senhorio e do Inquilino (assinatura dupla), especificando a data de fim de arrendamento e montante devido pelo Inquilino;
 - b. Apresentação e entrega do original do aviso de liquidação enviado ao Inquilino a pedido do Senhorio, desde que seja executório e isento de qualquer oposição, ainda que parcial, ou acompanhado por uma decisão de recusa de reconhecimento da oposição original definitiva e executória;
 - c. Apresentação e entrega de uma decisão definitiva e executória original decretando uma condenação pecuniária contra o Inquilino.
- 6.3 O Senhorio não pode invocar as disposições do artigo 495.º do CO para solicitar imediatamente à Firstcaution SA o pagamento da caução. Deve agir judicialmente ou intentar uma acção judicial na Suíça no foro acordado.

Art. 7.º Direito de recurso/sub-rogação

- 7.1 Se a Firstcaution SA pagar um montante ao Senhorio em virtude da garantia de renda, a Firstcaution SA é imediata e plenamente sub-rogada nos direitos do Senhorio e pode reclamar junto do Inquilino, mediante aviso de liquidação, o reembolso de qualquer montante por ela paga ao Senhorio no âmbito do contrato, juros e custos. Qualquer pagamento posterior ao aviso de liquidação deve ser dirigido exclusivamente à Firstcaution SA. Em caso de acção judicial intentada pelo Senhorio a este propósito, o Inquilino deve informar a Firstcaution SA por escrito antes de qualquer pagamento.
- 7.2 O Inquilino declara expressamente que concorda com a substituição da parte, ou seja, do Senhorio pela Firstcaution SA, em qualquer processo judicial e em qualquer execução forçada já pendente aquando da sub-rogação dos direitos e compromete-se a reembolsar a Firstcaution SA de todos os montantes pagos pela mesma ao abrigo da garantia de renda, acrescidos de juros e custos.

Art. 8.º Prémios

- 8.1 No acto da adesão, o Inquilino paga um prémio inicial calculado relativo ao ano civil em curso. Para os contratos de arrendamento por período limitado, o prémio inicial não pode ser inferior ao montante do prémio anual.
- 8.2 Nos anos seguintes, o Inquilino compromete-se a pagar todos os anos à Firstcaution SA um prémio de seguro, acrescido de imposto de selo federal. Os prémios anuais são pagáveis por ano civil antecipadamente, devendo o pagamento ocorrer o mais tardar no dia 31 de Dezembro anterior ao ano referente ao prémio em dívida. O prémio anual mínimo não pode ser inferior a CHF 100,00, acrescido de imposto de selo federal.
- 8.3 O Inquilino que aderir a partir de 1 de Outubro do ano em curso pagará um prémio inicial correspondente pro rata temporis até 31 de Dezembro desse mesmo ano, acrescido do prémio relativo ao ano seguinte completo.
- 8.4 Em caso de não pagamento, o Inquilino é intimado, por escrito e a suas expensas (despesas administrativas de aviso consoante as práticas em vigor), a pagar o prémio num prazo de catorze dias. Caso contrário, será cobrado com recurso a todas as vias de direito úteis, sem suspensão da cobertura em derrogação ao artigo 20.º alínea 3) da Lei sobre o contrato de seguro (LCA).
- 8.5 O Inquilino está obrigado a pagar o prémio durante todo o período de vigência do contrato de caução, em conformidade com as disposições do artigo 5.º, alínea 2) supra. Compete-lhe, caso necessário, cumprir as formalidades necessárias junto do Senhorio para que a Firstcaution SA obtenha a confirmação do fim da caução.
- 8.6 Se o contrato de caução terminar antes do fim do ano civil, a Firstcaution SA reembolsará o Inquilino, mediante pedido por escrito da sua parte e num prazo de um mês após o fim do contrato de caução, do prémio anual não vencido pro rata temporis, após dedução dos custos administrativos aplicáveis consoante as práticas em vigor. Todavia, nos termos do artigo 42.º alínea 3) da LCA, se a rescisão ocorrer durante o ano civil da conclusão do contrato de caução, o prémio de todo o ano reverte à Firstcaution SA. O mesmo acontece quando a Firstcaution SA fica incumbida de pagar ao senhorio em vez do inquilino.
- 8.7 A Firstcaution SA reserva-se o direito de facturar custos adicionais ao Inquilino por qualquer alteração relacionada com o contrato de caução.
- 8.8 Em caso de recusa de um pedido de caução por parte da Firstcaution SA, a Firstcaution SA reembolsará a totalidade do prémio pago ao Inquilino mediante pedido por escrito da parte deste, efectuado num prazo de um mês após a recepção da carta de anúncio da recusa.
- 8.9 Se o Inquilino não apresentar os documentos adicionais solicitados (cf. art. 2.1.º) num prazo de duas semanas após a inscrição, ou pagar um montante de prémio inicial superior ao montante de prémio fixado, a Firstcaution SA só reembolsará o Inquilino da parte que lhe é devida mediante pedido por escrito por parte do mesmo num prazo de um mês após a data de pagamento do prémio e mediante o pagamento dos custos administrativos.

Art. 9.º Responsabilidade

- 9.1 Fica excluída a responsabilidade da Firstcaution SA e dos seus funcionários por qualquer prejuízo decorrente da execução, da não execução ou da execução deficiente do presente contrato, sob reserva de falta grave ou de dolo nos termos do artigo 100.º alínea 1) do CO. É expressamente excluída a responsabilidade da Firstcaution SA por qualquer dano decorrente das informações por ela comunicadas ao Senhorio ou a terceiros relativos ao Inquilino.
- 9.2 Está excluída a responsabilidade da Firstcaution SA em caso de falta ligeira por parte dos seus auxiliares.

Art. 10.º Alterações às condições gerais

- 10.1 A Firstcaution SA reserva-se o direito de alterar em qualquer momento as presentes CGS, incluindo as taxas dos prémios, mediante um aviso prévio por escrito de 30 dias, enviado ao Inquilino e ao Senhorio.
- 10.2 O Inquilino pode então rescindir o contrato de caução sem aviso prévio, desde que preste ao Senhorio uma garantia equivalente que permita a restituição do certificado de caução à Firstcaution SA, em conformidade com o artigo 5.4.º supra.
- 10.3 Na ausência de rescisão antes de 31 de Dezembro do ano civil em curso, as novas condições gerais, incluindo as tarifárias, serão consideradas aceites pelo Inquilino.

Art. 11.º Disposições finais

- 11.1 A Firstcaution SA reserva-se o direito de controlar a solvabilidade do Inquilino junto dos serviços de informação e de recusar, caso necessário, o pedido de caução que lhe é apresentado, por sua própria decisão e sem obrigação de apresentar qualquer justificação. O Inquilino autoriza expressamente o Senhorio a fornecer à Firstcaution SA qualquer informação e documento útil para o controlo da sua solvabilidade e da sua reputação.
- 11.2 Sob reserva de uma recusa escrita do Inquilino, a Firstcaution está autorizada a transmitir todos os dados relativos às experiências de pagamento dos seus processos, incluindo todos os seus dados pessoais, a uma empresa de cobranças. O cliente declara estar de acordo com a transferência dos seus dados para efeitos de verificação da sua solvabilidade para a cobrança e para a recolha de informação sobre as experiências de pagamento. Em especial, a Firstcaution SA pode utilizar estes dados para fixar o prémio, avaliar o risco do seguro, elaborar estatísticas e realizar acções de marketing.
- 11.3 Se o caso jurídico o exigir, os dados podem ser igualmente comunicados a terceiros interessados ou transmitidos ao estrangeiro.

Art. 12.º Direito aplicável e foro

As relações entre a Firstcaution SA, o Inquilino e o Senhorio regem-se pelo direito suíço, com excepção das disposições de direito internacional privado. Quaisquer litígios que possam surgir ao abrigo do presente contrato, incluindo a sua validade, execução e interpretação, são exclusivamente da competência dos tribunais competentes da sede social da Firstcaution SA. A Firstcaution SA reserva-se todavia o direito de mover a acção no domicílio/sede do Inquilino ou do Senhorio ou perante qualquer outro tribunal competente, na Suíça ou no estrangeiro. Nesta eventualidade, o direito suíço será igualmente aplicável, com excepção das disposições de direito internacional privado.

É válida a versão francesa das presentes CGA.

Sobre a legislação cantonal

(Genebra) – Lei de protecção das garantias prestadas pelos inquilinos (LGFL)

Forma da garantia (art. 1º da LGFL):

1. Qualquer garantia em numerário ou em valores prestada a favor do senhorio por um inquilino ou por uma terceira pessoa em benefício de um inquilino deve ser constituída sob a forma de um depósito bloqueado junto da caixa de consignação do Estado ou de uma entidade bancária reconhecida como gabinete de consignação nos termos do artigo 633.º, alínea 3) do código das obrigações (CO).
 2. O recurso à caução simples é, contudo, autorizado para os arrendamentos destinados a habitação, a pedido do inquilino. Este último pode, a qualquer momento, tirar partido da alínea 1).
 3. A designação da entidade bancária é deixada ao critério do inquilino.
- Levantamento (art. 4º da LGFL):
1. O levantamento da totalidade ou de parte das quantias ou dos valores depositados como garantia só pode ser efectuado com a assinatura dupla do senhorio e do inquilino ou em virtude de decisão judicial.
 2. Na falta de acordo do inquilino, o senhorio pode obter o pagamento da totalidade ou de parte das quantias ou dos valores depositados como garantia mediante apresentação de aviso de liquidação executório ou de uma decisão executória decretando uma condenação pecuniária contra o inquilino sobre uma dívida relativa ao contrato de arrendamento.
 3. Por analogia, estas disposições aplicam-se à caução.

Desbloqueio da garantia (art. 5º da LGFL):
Na falta de uma acção judicial intentada pelo senhorio contra o inquilino num prazo de um ano a contar da data em que o inquilino deixou devoluta a habitação objecto da garantia, esta é desbloqueada de pleno direito. O proprietário do numerário ou dos valores está autorizado a recuperá-los.

(Vaud) – Lei sobre as garantias em matéria de arrendamentos (LGBL)

Depósito obrigatório das garantias (art. 1.º da LGBL):
Para os arrendamentos de habitações, só é admissível a caução simples, a pedido expresso do inquilino. Este último pode, em qualquer momento, substituir a caução por uma garantia do mesmo valor em numerário ou em valores. Aplicam-se as alíneas 1) e 2).

Levantamentos e rendimentos (art. 3.º da LGBL):
O levantamento da totalidade ou de parte das quantias ou dos valores depositados como garantia só pode ser efectuado com a assinatura dupla do senhorio e do inquilino ou em virtude de decisão judicial. Os rendimentos do depósito podem ser recebidos mediante a assinatura apenas do inquilino. Na falta de uma acção judicial intentada pelo senhorio contra o inquilino num prazo de um ano após a data em que o inquilino deixou devoluta a habitação objecto da garantia, o depósito é desbloqueado de pleno direito. O proprietário do numerário ou dos valores está autorizado a recuperá-los.