

As presentes Condições Gerais («CGA») aplicam-se exclusivamente aos arrendamentos residenciais. Elas regem as relações contratuais entre a Firstcaution SA («Firstcaution»), os locatários ou os fiadores assegurados («Locatário»), os senhorios assegurados ou seus representantes («Senhorio»). As disposições imperativas da lei federal estão reservadas.

#### Art. 1 Área de aplicação e objeto

- 1.1 A Firstcaution compromete-se a garantir o pagamento de qualquer dívida decorrente do contrato de arrendamento mencionado no certificado de garantia de arrendamento («Certificado») que o Locatário tiver pericando o Senhorio, até completar, em capital, juros e custos, o montante da garantia indicado no Certificado.
- 1.2 As obrigações da Firstcaution são excluídas ou limitadas nos seguintes casos:
  - a. Sem o consentimento por escrito do Senhorio, a Firstcaution não emitirá garantia para contrato de arrendamento celebrado entre Locatário e Sublocatário.;
  - b. Em caso de existência de diversos Certificados garantindo o mesmo contrato de arrendamento, apenas o Certificado mais recente é válido;
  - c. A garantia de arrendamento é concedida apenas para as dívidas do Locatário incorridas após a data de emissão do Certificado.

#### Art. 2 Certificado

- 2.1 Após a aceitação do pedido de garantia de arrendamento, a Firstcaution emite um único Certificado original que é enviado à administração ou ao Senhorio; uma cópia do Certificado é enviada ao(s) Locatário(s).
- 2.2 Se o conteúdo da apólice de seguro não for consistente com os acordos relevantes, o Locatário ou o Senhorio deve solicitar, por escrito, a retificação no prazo de quatro semanas a partir da recepção do documento; caso contrário, o conteúdo é considerado como aceite.

#### Art. 3 Pluralidade de Locatários ou presença de um fiador

- 3.1 Quando o Certificado é emitido em nome de vários Locatários, estes são tidos como vinculados conjunta e solidariamente, mesmo que cada um deles tenha irrevogavelmente conferido poderes aos outros para agir em seu nome e por sua conta e, da mesma forma, cada um dos Locatários pode validamente instruir a Firstcaution para qualquer questão ligada ao contrato de arrendamento e à garantia de aluguer (liberação da garantia, movimentação de fundos, etc.).
- 3.2 A Firstcaution pode dirigir-se indiferentemente a um ou outro dentre eles no exercício do direito de recurso e para a totalidade da garantia (Art. 7 abaixo) de acordo com as regras de solidariedade.
- 3.3 Quando o Certificado é assinado por um ou mais fiadores, o ou os fiador(es) compromete(m)-se pessoal e solidariamente a assumir a responsabilidade perante a Firstcaution de qualquer direito de recurso. A Firstcaution pode desde logo reclamar dele(s), a título de codevedor solidário, o reembolso de qualquer importância por ela paga ao Senhorio ao abrigo do presente contrato, bem como juros, custos administrativos e de processo judicial.

#### Art. 4 Início e fim da garantia de arrendamento

- 4.1 A garantia de arrendamento entra em vigor a partir da data de emissão do Certificado.
- 4.2 A garantia de arrendamento termina se uma das condições seguintes se apresentar:
  - a. Se houver acordo escrito e assinado entre o Locatário e o Senhorio, remetido à Firstcaution;
  - b. Se a Firstcaution tiver pago ao Senhorio, até ao limite do montante da garantia de arrendamento indicado no Certificado nos termos do Art. 5 abaixo;
  - c. Se, no prazo dos 12 meses subsequentes ao termo do contrato de arrendamento, o Senhorio não tiver apresentado uma reclamação contra o Locatário no âmbito de processos judiciais ou de cobrança de dívidas ou de falência, a garantia de arrendamento da Firstcaution termina de pleno direito. No caso de um recurso interposto pelo Senhorio ou pela administração, esta última é obrigada a informar a Firstcaution, no prazo máximo dos 12 meses subsequentes ao termo do contrato de arrendamento. É da responsabilidade do Locatário que solicita a liberação da garantia de arrendamento, fornecer à Firstcaution prova de que deixou os locais objeto da garantia há mais de doze meses. Após recepção, a Firstcaution deve informar o Senhorio; se este não apresentar, por escrito e no prazo de catorze dias, prova de que agiu em juízo ou que iniciou um processo judicial contra o Locatário no ano seguinte à devolução dos locais objeto da garantia, o compromisso da Firstcaution termina de pleno direito;
  - d. Em caso de substituição de garantia, em conformidade com o Art. 4.5.
- 4.3 Se, após a emissão do Certificado, o Senhorio alienar o objeto alugado ou se este lhe for retirado no âmbito de um processo de execução forçada (cobrança de dívidas ou falência) e que o contrato de arrendamento é transferido para o adquirente do objeto, o objeto do seguro, na aceção do Art. 1 acima, beneficia de um novo Senhorio a partir do momento da transferência do contrato de arrendamento. O novo Senhorio deverá apresentar-se à Firstcaution, por escrito e no prazo de trinta dias após a transferência da propriedade.
- 4.4 No caso de alteração do contrato com relação a uma incidência abrangida pela garantia de arrendamento, o Locatário deve solicitar à Firstcaution a alteração do Certificado dentro de um prazo de 30 dias a partir da recepção do documento que altera o contrato de arrendamento inicial. No caso de transferência do contrato de arrendamento para um novo Locatário, a garantia de arrendamento concedida pela Firstcaution terminará segundo as disposições do Art. 4.2. O novo locatário não poderá em caso algum reclamar direitos decorrentes da garantia celebrada previamente pelo Locatário. O novo locatário poderá apresentar novo pedido à Firstcaution.
- 4.5 O locatário que deseja fornecer ao Senhorio uma outra garantia de arrendamento em substituição da que resultou do presente contrato (garantia bancária ou outra garantia de arrendamento) só será exonerado das suas obrigações perante a Firstcaution depois de ter enviado ao Locador um novo certificado de garantia de caução ou uma nova garantia bancária em substituição da garantia dada pela Firstcaution e à Firstcaution o acordo escrito do Senhorio dispensando a Firstcaution de qualquer obrigação.

#### Art. 5 Pagamento do montante da garantia de arrendamento a favor do Senhorio

- 5.1 A Firstcaution compromete-se a pagar ao Senhorio, pelos contratos de arrendamento sujeitos ou não ao contrato-quadro Romando de arrendamento para aluguer, a importância devida pelo Locatário, nos limites do montante garantido no Certificado, quando uma das condições seguintes estiver satisfeita:
  - a. Apresentação do Certificado original, ou da tomada de conhecimento da dívida,, indicando a data da rescisão do contrato de arrendamento e a importância devida pelo Locatário, aportando a assinatura dupla obrigatória do Locatário e do Senhorio;
  - b. Apresentação e entrega da sentença definitiva e vinculativa no original pronunciando uma sentença pecuniária contra o Locatário;
  - c. Apresentação e entrega do original da ordem de pagamento notificada ao Locatário a pedido do Senhorio, desde que seja exequível e livre de qualquer oposição, mesmo parcial, ou acompanhado de um acórdão de embargo definitivo e executório da oposição original.

- 5.2 O Senhorio não pode invocar as disposições do artigo 495 do CO para exigir da Firstcaution o pagamento imediato da garantia de arrendamento. Deve tomar medidas legais ou persecutórias na Suíça na jurisdição acordada.
- 5.3 No quadro de um produto misto, se a garantia de arrendamento for reivindicada pelo Senhorio, o montante é levantado prioritariamente da conta depósito aberta pela Firstcaution até ao esgotamento dos fundos, após o que a Firstcaution paga o saldo no valor do montante da garantia de arrendamento mencionada no Certificado ao abrigo dos termos previstos no Art. 5.1.

#### Art. 6 Direito de recurso/Sub-rogação

- 6.1 Se a Firstcaution pagar uma soma ao Senhorio no âmbito da garantia de arrendamento, a Firstcaution fica imediata e totalmente sub-rogada nos direitos do Senhorio e pode reivindicar do Locatário, por aviso de pagamento, o reembolso do total do montante por ela pago ao Senhorio no âmbito do cumprimento do contrato, acrescido de juros e custos judiciais. Qualquer pagamento posterior ao aviso de pagamento deve ser exclusivamente endereçado à Firstcaution. Em caso de processo levantado pelo Senhorio a este respeito, o Locatário deve informar a Firstcaution por escrito antes de qualquer regularização.
- 6.2 O locatário declara consentir expressamente na substituição de uma parte, ou seja do Senhorio pela Firstcaution, em todos os procedimentos judiciais e em execução forçada já pendente no momento da sub-rogação dos direitos e compromete-se a reembolsar a Firstcaution de todas as importâncias pagas por ela a título de garantia de arrendamento, a que serão adicionados juros e despesas.

#### Art. 7 Prémios

- 7.1 O Locatário compromete-se a pagar todos os anos à Firstcaution um prémio de seguro calculado com base no montante da caução, acrescido de imposto de selo federal e despesas administrativas.
- 7.2 Os prémios anuais são pagos antecipadamente por ano civil, devendo o pagamento ser efetuado o mais tardar até 31 de dezembro do ano anterior ao ano relativo ao prémio devido. O prémio anual mínimo não pode ser inferior a CHF 100.-, acrescido de despesas administrativas de CHF 20.- e do selo federal.
- 7.3 O Locatário que aderir entre 1 de outubro e 31 de dezembro tem de pagar um prémio que cubra o período que decorra até 31 de dezembro do ano seguinte.
- 7.4 Em caso de incumprimento de pagamento, o Locatário em falta é notificado, por escrito e a expensas suas, a pagar o prémio no prazo de catorze dias. As despesas de notificação e dos procedimentos penais são adicionados ao prémio em dívida. As somas devidas serão recuperadas através de todos os recursos legais pertinentes, sem suspensão da cobertura, de acordo com o artigo 20 al. 3 LCA. O Senhorio é informado da falta de pagamento do prémio em tempo útil.
- 7.5 O Locatário é obrigado a pagar o prémio até ao término do contrato de seguro de caução ao abrigo do disposto no Art. 4.2. Cabe-lhe, se for caso disso, cumprir as formalidades necessárias junto do Senhorio para que a Firstcaution obtenha a confirmação do fim da garantia de arrendamento.
- 7.6 Se o contrato de seguro de caução terminar antes do fim do ano civil, a Firstcaution reembolsará o Locatário, mediante pedido por escrito, da sua parte no prazo de um mês a contar da data de término do contrato de arrendamento, a quota-parte do prémio anual correspondente ao período «data do fim da garantia de aluguer - 31 de dezembro após dedução das despesas administrativas de CHF 20.-». No entanto, nos termos do Art. 42, al. 3 da lei federal sobre contratos de seguro (LCA), se a rescisão ocorrer durante o ano civil seguinte à celebração do contrato de seguro de caução, o prémio para o ano inteiro é retido pela Firstcaution exceto se o Locatário constituir uma nova garantia de arrendamento junto da Firstcaution. O prémio fica igualmente retido pela Firstcaution quando esta se vir obrigada a substituir-se ao Locatário para pagar ao Senhorio.
- 7.7 Se a Firstcaution recusar um pedido de garantia de arrendamento, o reembolso será feito pela totalidade do prémio pago pelo Locatário.

#### Art. 8 Responsabilidade

- 8.1 A responsabilidade da Firstcaution e dos seus colaboradores é excluída em qualquer prejuízo decorrente da execução, violação ou má execução do presente contrato, sob reserva de negligência grave ou fraude na interpretação do Art. 100, al. 1 CO. A responsabilidade da Firstcaution é expressamente excluída em quaisquer danos decorrentes de informações que comunique ao Senhorio ou a terceiros a respeito do Locatário.

#### Art. 9 Disposições finais

- 9.1 A Firstcaution reserva-se o direito de alterar a qualquer momento as presentes CGA, incluindo a taxa do prémio, mediante um pré-aviso escrito de 30 dias enviado ao Locatário. O Locatário pode então rescindir o contrato de garantia de arrendamento sem pré-aviso, desde que providencie uma garantia equivalente para o Senhorio que lhe permita restituir o Certificado à Firstcaution nos termos do Art. 4.5 acima. Na falta de rescisão antes de 31 de dezembro do ano civil em curso, as novas condições gerais, incluindo as tarifárias, são consideradas aceites pelo Locatário. Toda e qualquer alteração dos direitos e/ou obrigações do Senhorio será comunicada a este ou à administração que o representa para fins de consentimento. O Senhorio ou a administração poderá declarar perante a Firstcaution querer manter as CGA existentes relativamente às disposições que lhe dizem respeito. Na falta de recusa dentro de trinta dias, as alterações serão consideradas como aceites.
- 9.2 A Firstcaution reserva-se o direito de controlar a solvabilidade do Locatário junto dos serviços de informação e recusar, se for caso disso, o pedido de garantia de arrendamento que lhe é feito, segundo o seu critério e sem obrigação de fundamentação. A Firstcaution respeita e trata os dados dos Locatários de acordo com a Lei federal sobre a proteção de dados (LPD). Poderá utilizá-los e transmiti-los a terceiros dentro dos limites estabelecidos na lei. A Firstcaution analisará os dados para fins de avaliação de riscos de seguro, determinação de prémios, elaboração de estatísticas, realização de ações de marketing.
- 9.3 A Firstcaution reserva-se o direito de recusar qualquer pedido de garantia de arrendamento sem necessitar dar conhecimento dos motivos.
- 9.4 Se a regulamentação do processo jurídico o exigir, os dados poderão igualmente ser comunicados a terceiros implicados ou transmitidos para o estrangeiro.

#### Art. 10 Direito aplicável e jurisdição

As relações entre a Firstcaution, o(s) Locatário(s), o(s) fiador(es) e os Senhorio(s) estão sujeitas à legislação Suíça, com exclusão de todas as disposições de direito internacional privado. Todos os litígios que possam surgir nos termos do presente contrato, incluindo a sua validade, execução e interpretação são da exclusiva competência dos tribunais competentes do lugar onde está situada a habitação. A Firstcaution reserva-se, contudo, o direito de processar os Locatários, fiadores ou Senhorios em sede própria ou perante qualquer outro tribunal competente, tanto na Suíça como no estrangeiro. Nesta eventualidade, o direito suíço será igualmente aplicável, à exceção de todas as disposições de direito internacional privado.