

Condições Gerais

SEGURO REGISTRO PROTEGIDO

Processo Susep: 15414.617130/2022-13

Versão 07.2022-2



Caro Segurado(a),

Obrigado por escolher a Kovr Seguradora S.A.

Você acaba de adquirir um produto desenvolvido para atender as suas necessidades e te apoiar nos momentos de imprevisto.

Nossa equipe está pronta para prestar todo o suporte necessário e garantir a sua tranquilidade.

Abaixo, você pode conferir as Condições Gerais do seu Seguro, bem como os telefones e canais úteis para entrar em contato conosco.

| TELEFONES ÚTEIS | |
|---|----------------------------------|
| SAC: 0800 646 8378 Necessidades Especiais: 0800 600 0601 (informações, reclamações e cancelamento) | Aviso Sinistro: 4004 1790 |
| Central de Atendimento Gratuito SUSEP: 0800 021 8484 | Ouvidoria: 0800 606 2320 |
| Soluções de Conflitos de Consumo: www.consumidor.gov.br | |



Sumário

| | |
|---|-----------|
| CONDIÇÕES GERAIS - SEGURO REGISTRO PROTEGIDO | 5 |
| 1) DEFINIÇÕES..... | 5 |
| 2) OBJETIVO DO SEGURO..... | 8 |
| 3) RISCOS COBERTOS..... | 8 |
| 4) RISCOS EXCLUÍDOS..... | 8 |
| 5) OBRIGAÇÕES DO SEGURADO..... | 11 |
| 6) FORMA DE CONTRATAÇÃO DA APÓLICE | 11 |
| 7) ÂMBITO GEOGRÁFICO DE COBERTURA | 11 |
| 8) CONTRATAÇÃO, ACEITAÇÃO E VIGÊNCIA..... | 12 |
| 9) RENOVAÇÃO | 12 |
| 10) PAGAMENTO DO PRÊMIO..... | 12 |
| 11) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E ENCARGOS MORATÓRIOS..... | 13 |
| 12) CANCELAMENTO E RESCISÃO CONTRATUAL..... | 14 |
| 13) LIMITE DE RESPONSABILIDADE..... | 15 |
| 14) AVISO DE SINISTROS | 15 |
| 15) INDENIZAÇÃO DE SINISTROS | 16 |
| 16) PERDA DE DIREITOS | 16 |
| 17) CONCORRÊNCIA DE APÓLICES | 18 |
| 18) SUBROGAÇÃO..... | 19 |
| 19) PRESCRIÇÃO..... | 19 |
| 20) FORO | 19 |
| 21) DISPOSIÇÕES FINAIS..... | 20 |
| CONDIÇÕES ESPECIAIS | 22 |
| A. CONDIÇÃO ESPECIAL DA COBERTURA DE PERDA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL..... | 22 |
| 1) RISCOS COBERTOS..... | 22 |
| 2) RISCOS EXCLUÍDOS..... | 22 |
| 3) LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO | 22 |
| 4) INDENIZAÇÃO DE SINISTROS | 22 |
| 5) DISPOSIÇÕES GERAIS..... | 22 |
| B. CONDIÇÃO ESPECIAL DA COBERTURA DE CUSTOS DE DEFESA | 23 |
| 1) RISCOS COBERTOS..... | 23 |
| 2) RISCOS EXCLUÍDOS..... | 23 |
| 3) LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO | 23 |
| 4) PROCEDIMENTOS EM CASO DE SINISTRO | 23 |
| 5) DISPOSIÇÕES GERAIS..... | 24 |
| C. CONDIÇÃO ESPECIAL DA COBERTURA DE IMPEDIMENTO DE REGISTRO | 25 |
| 1) RISCOS COBERTOS..... | 25 |
| 2) RISCOS EXCLUÍDOS..... | 25 |
| 3) LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO | 25 |
| 4) PROCEDIMENTOS EM CASO DE SINISTRO..... | 25 |
| 5) DISPOSIÇÕES GERAIS..... | 25 |
| CONDIÇÕES PARTICULARES..... | 26 |
| A. CLÁUSULA PARTICULAR DE PERDAS RELACIONADAS A DÉBITOS DE IPTU | 26 |
| 1) RISCOS COBERTOS..... | 26 |
| 2) RISCOS EXCLUÍDOS..... | 26 |



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3) | LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO..... | 26 |
| 4) | INDENIZAÇÃO DE SINISTROS..... | 26 |
| 5) | DISPOSIÇÕES GERAIS..... | 26 |
| B. | CLÁUSULA PARTICULAR DE PERDAS RELACIONADAS A DÉBITOS DE CONDOMÍNIO ... | 27 |
| 1) | RISCOS COBERTOS..... | 27 |
| 2) | RISCOS EXCLUÍDOS..... | 27 |
| 3) | LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO..... | 27 |
| 4) | INDENIZAÇÃO DE SINISTROS..... | 27 |
| 5) | DISPOSIÇÕES GERAIS..... | 27 |



CONDIÇÕES GERAIS - SEGURO REGISTRO PROTEGIDO

1) DEFINIÇÕES

1.1. Ficam a seguir definidos os termos técnicos utilizados neste contrato:

Apólice: Instrumento que materializa o contrato de seguro. Este instrumento informa a cobertura securitária, a vigência do seguro, os procedimentos para recebimento de indenização, além de listar os direitos e obrigações da seguradora e do Segurado, dentre outras informações.

Beneficiário(s): é(são) a(s) pessoa(s) física(s) ou jurídica(s) designada(s) para receber os valores de Indenização do seguro na sua respectiva participação conforme previsto na Especificação da Apólice.

Condições Contratuais: conjunto de disposições que regem a contratação de um mesmo plano de seguro, representadas pelas Condições Gerais, Condições Especiais e Especificação da Apólice.

Condições Especiais: conjunto das disposições específicas relativas a cada modalidade e/ou cobertura do seguro, que eventualmente alteram ou complementam as Condições Gerais.

Condições Gerais: conjunto de cláusulas que tem aplicação geral a todos os seguros de determinado ramo ou modalidade de seguro ou coberturas, que estabelecem as obrigações e os direitos das partes contratantes.

Condições Particulares: Conjunto de cláusulas específicas para cada Segurado, que alteram ou cancelam o padrão de disposições previstas nas Condições Especiais e Condições Gerais do seguro contratado.

Comprador: parte adquirente do Imóvel descrito na Especificação da Apólice, definida no Contrato de Compra e Venda.

Contrato de Compra e Venda: compromisso ou promessa de venda e compra do Imóvel ou escritura pública de venda e compra do Imóvel ou o contrato de financiamento para aquisição de imóveis com Pacto Adieto de Alienação Fiduciária em garantia para financiamento e aquisição do Imóvel ou o instrumento particular com força de escritura pública, todos devidamente celebrados entre Comprador e Vendedor.

Custos de Defesa: são todos os emolumentos, honorários advocatícios, honorários periciais, Honorários Sucumbenciais, custas judiciais e demais despesas necessárias e incorridas decorrentes exclusivamente de uma Demanda relacionada à propriedade do Imóvel descrito na Especificação da Apólice, observado o Limite Máximo de Garantia.

Os Custos de Defesa também incluem prêmio de seguro garantia judicial, fiança bancária, depósitos recursais e demais valores para garantir processos judiciais, administrativos, cíveis, fiscais e trabalhistas envolvendo a propriedade do Imóvel descrito na Especificação da Apólice.

Não estão incluídos nos Custos de Defesa e, portanto, não cobertos pelo seguro, todos os custos necessários e incorridos pelo Segurado para ajuizamento de ações em face de terceiros, ou seja, processos judiciais em que o Segurado figure como autor da Demanda.

Danos Ambientais: qualquer dano ao meio ambiente seja ele efetivo, suposto ou ameaçado, incluindo, mas não limitado a descarga, dispensa, liberação ou vazamento de poluentes,



causado aos bens ou elementos naturais, culturais ou artificiais pertencentes ao patrimônio coletivo nacional e/ou da humanidade e também representados pelos recursos naturais inerentes à atmosfera, às águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo, os elementos da biosfera, a fauna e a flora.

Demanda: significa quaisquer notificações, judiciais ou extrajudiciais, processos, litígios ou decisões, administrativos(as) ou judiciais, cíveis, fiscais ou trabalhistas, envolvendo o Segurado, que possam resultar na perda, total ou parcial, pelo Segurado, da propriedade do bem imóvel descrito na Especificação da Apólice ou criem ônus ou Gravame na matrícula do Imóvel e impeçam o registro da escritura pública de venda e compra do Imóvel e/ou o contrato de financiamento para aquisição de imóveis com Pacto Adjetivo de alienação fiduciária em garantia para financiamento e aquisição do Imóvel ou o instrumento particular com força de escritura pública, em razão de atos ou fatos relacionados ao Vendedor do Imóvel ou proprietários antecessores e que sejam prévios à aquisição do Imóvel pelo Segurado.

Decisão final de segunda instância: significa aquela decisão que, ainda que sujeita à apresentação de recurso para grau superior (Supremo Tribunal Federal e/ou Superior Tribunal de Justiça), foi exarada de forma definitiva por órgão colegiado de segunda instância, não mais cabendo sua reforma/reformulação naquele momento pela própria segunda instância.

Endosso: Documento que formaliza as alterações realizadas na Apólice, durante sua vigência.

Especificação da Apólice: documento que reúne conjunto de informações sobre o Seguro Contratado, tais como: Comprador, Imóvel segurado, valores segurados, prêmios, franquias, participações obrigatórias do segurado, carências, vigência do Seguro, entre outros.

Gravame: qualquer registro, averbação ou documento arquivado que estabeleça limitações ou restrições no direito de propriedade ou no direito de dispor, lançado sobre o a matrícula do Imóvel.

Honorários Sucumbenciais: são os valores fixados pelo juiz de uma Demanda em benefício do advogado da parte vencedora da Demanda. Os valores pagos à título de Honorários Sucumbenciais estão incluídos dentro da cobertura de Custos de Defesa.

Imóvel: significa o bem descrito na Especificação da Apólice.

Limite Máximo de Garantia: significa o valor máximo a ser indenizado pela seguradora nos termos desta Apólice, indicado na Especificação da Apólice. Na hipótese de a soma dos valores pagos à título de indenização atingir o Limite Máximo de Garantia, a Apólice será cancelada, ficando a seguradora desobrigada de efetuar qualquer pagamento adicional em relação a qualquer Prejuízo.

Limite Máximo de Indenização: significa o valor máximo a ser indenizado pela seguradora para cada cobertura contratada nos termos desta Apólice, indicado na Especificação da Apólice.

Lucros Cessantes: representam aquilo que poderá deixar de ser auferido pelo Segurado, incluindo, mas não se limitando, às consequências de uma Demanda, de quaisquer ônus, Gravames na matrícula ou mesmo da perda de propriedade do Imóvel.

Pacto adjetivo de alienação fiduciária: significa o acordo firmado com a instituição financeira, no qual prevê que o Imóvel servirá como garantia para pagamento do financiamento.

Prejuízo (s): significa, observadas as condições e limites da apólice:

(i) O valor efetivamente pago pelo Segurado ao Vendedor com recursos próprios na



aquisição do Imóvel, e à instituição financeira que seja credora do contrato de financiamento para a aquisição do Imóvel.

- (ii) O saldo devedor do financiamento para aquisição do Imóvel, se existente, no momento do pagamento da indenização pela seguradora em consequência da perda do Imóvel.
- (iii) Os Custos de Defesa incorridos pelo Segurado relacionados à Demanda, no caso de escolha de Prestador de Serviço Não Credenciado.

Prescrição: perda do direito de ação para reclamar os direitos e/ou obrigações previstas na Apólice em razão do transcurso dos prazos fixados na lei.

Prestador de Serviço Não Credenciado: significa o advogado ou escritório de advocacia escolhido pelo Segurado para defesa em uma Demanda coberta pelo seguro e que não conste na lista de opções da rede referenciada da seguradora. Para essa opção serão observadas as Condições Especiais e o Limite Máximo de Indenização de Custo de Defesa previsto na Especificação da Apólice.

Prestador de Serviço da Rede Referenciada: significa o escritório de advocacia à disposição do Segurado para defesa e eventuais contranotificações quando da existência de uma Demanda coberta pelo Seguro.

Risco: é o evento incerto ou de data incerta, que independe da vontade das partes contratantes e contra o qual é feito seguro.

Riscos Cobertos: são os prejuízos monetários sofridos pelo Segurado expressamente cobertos pela Apólice.

Riscos Excluídos: são os riscos previstos nas Condições Contratuais, que não serão cobertos pelo plano de seguro ora contratado.

Segurado: significa a pessoa física ou jurídica que contrata o seguro. O Segurado é o Comprador, conforme referido na Especificação da Apólice.

Tabela de Prazo de Pagamento: Tabela utilizada para cálculo de prêmio de seguro a ser retido em caso de cancelamento da apólice.

Primeiro Risco Absoluto: seguro em que a seguradora responde pelos prejuízos, integralmente, até o valor correspondente ao limite máximo de garantia, não se aplicando, em qualquer hipótese, cláusula de rateio.

Proponente: é a pessoa que propõe sua adesão ao contrato de seguro, e que passará à condição de segurado somente após aceitação da seguradora, com o devido pagamento do prêmio correspondente.

Proposta: documento contendo a declaração dos elementos essenciais do interesse a ser garantido e do risco, em que o Proponente expressa intenção de contratar o seguro, manifestando pleno conhecimento das condições contratuais. Representa a vontade do segurado, sendo por ele preenchida, ou pelo seu representante legal (corretor).

Seguradora: empresa legalmente constituída para comercializar o seguro.

Seguro: denomina-se o contrato de seguro, aquele pelo qual a seguradora se obriga, mediante o pagamento do prêmio, a garantir interesse legítimo do segurado, relativo à pessoa ou a coisa, contra riscos predeterminados.

Sinistro: significa o início de uma Demanda durante o período de vigência do seguro e que possa causar Prejuízo ao Segurado. Tratando-se de ocorrência de Sinistro coberto pelo contrato de seguro e uma vez atendidas todas as disposições nele previstas, resultará em indenização.



Sub-Rogação: É o direito que a lei confere ao segurador, que pagou a indenização ao segurado, de assumir seus direitos contra os terceiros responsáveis pelos prejuízos.

SUSEP - Superintendência de Seguros Privados: Autarquia federal responsável pela regulação e fiscalização do mercado de seguros.

Vigência: É o período fixado para validade do Seguro (ou cobertura). É o prazo que determina o início e o fim da duração das coberturas ou garantias contratadas.

Vendedor: significa a pessoa indicada como tal no Contrato de Compra e Venda, devendo ser a mesma pessoa constante da matrícula do Imóvel no momento da assinatura do Contrato de Compra e Venda.

2) OBJETIVO DO SEGURO

- 2.1. O objetivo deste seguro é garantir ao **Segurado**, observados os limites, obrigações e condições da **Apólice**, o pagamento:
- a) dos **Prejuízos** sofridos pelo **Segurado**, em razão de um processo judicial que possa acarretar a perda da propriedade do **Imóvel** objeto do **Contrato de Compra e venda**, após decisão judicial final a qual não caiba mais recurso (trânsito em julgado);
 - (i) dos **Prejuízos** sofridos pelo **Segurado**, em razão de um ônus ou, **Gravame** inserido na matrícula do **Imóvel** após a assinatura do **Contrato de Compra e Venda** e que impeça o registro do Contrato de Compra e Venda no registro de imóveis responsável;
 - (ii) dos **Custos de Defesa**.
- 2.2. Nada nesta **Apólice**, no **Contrato de Compra e Venda** ou em qualquer outro contrato significará a aceitação tácita ou expressa, pela seguradora, de cláusula compromissória ou compromisso arbitral constante de outro contrato que não seja essa **Apólice** ou decorrente dela.

3) RISCOS COBERTOS

- 3.1. Para os efeitos deste contrato de seguro, os riscos cobertos estão definidos nas **Condições Especiais** de cada cobertura contratada, e que fazem parte integrante desta **Apólice**.
- 3.2. Este seguro possui as seguintes coberturas básicas que deverão ser contratadas conjuntamente, pelo **Segurado**:
- a) Perda da Propriedade do **Imóvel**;
 - b) Impedimento de Registro em decorrência de ônus ou **Gravame** na matrícula;
 - c) **Custos de Defesa**.

4) RISCOS EXCLUÍDOS

- 4.1. Além das exclusões em cada cobertura estabelecida, constante das **CONDIÇÕES ESPECIAIS**, a seguradora não será responsável por qualquer **Prejuízo** resultante, direta ou indiretamente de, relacionado, baseado em ou atribuível a:
- a) Processos judiciais em que se discuta a responsabilidade do **Segurado** pela prática de atos ilícitos, dolosos ou por culpa grave (como por exemplo conluio, má-fé, fraude, simulação). Nestes casos, não estará disponível ao **Segurado** a opção do **Prestador de Serviço da Rede Referenciada**.
 - b) A seguradora realizará o reembolso dos **Custos de Defesa** ao **Segurado** durante o processo judicial e, somente os suspenderá se ficar confirmada sua responsabilidade pelos atos acima mencionados em **Decisão Final de Segunda Instância**. Entretanto, após o trânsito em julgado, se: (i) ficar descaracterizada a responsabilidade do



Segurado, a Seguradora reembolsará os valores suportados por este no período em que os pagamentos ficaram suspensos, observado o Limite Máximo de Indenização ou (ii) ficar caracterizada a responsabilidade do Segurado, a Seguradora receberá deste todos os valores que foram reembolsados antes da Decisão Final de Segunda Instância.

- c) Inclusão do Segurado em uma Demanda após a data do término de vigência da Apólice;
- d) Inclusão de um ônus, Gravame, constringimento a qualquer título ou apontamento de existência de ação judicial na matrícula de um imóvel, após a data do término de Vigência da Apólice;
- e) Demanda, perda, ônus, Gravame, ou restrições de direitos, inclusive de propriedade ou posse do imóvel, em decorrência de Danos Ambientais;
- f) Fatos que eram de ciência do Segurado no momento da contratação do seguro, incluindo, mas não limitados, àqueles que estiverem expressamente previstos no Contrato de Compra e Venda.
- g) Qualquer Gravame, constringimento, anotação ou ônus que conste na matrícula do Imóvel e seja de conhecimento do segurado quando da celebração do Contrato de Compra e Venda e que por qualquer razão não venha a ser retirado da matrícula até o registro do Contrato de Compra e Venda objeto deste seguro no cartório responsável;
- h) Qualquer Demanda ou restrição de direitos em razão de não cumprimento do direito de preferência de compra previsto na Lei de Locações e/ou de direito de preferência que tenha sido ajustado com terceiros.
- i) Perda de área construída, ou área de imóvel em desacordo com a área da matrícula ou mesmo a área negociada, seja por qualquer razão, inclusive por equívocos de medição, de cadastramento na Prefeitura e/ou no Registro de Imóveis ou nas divisas com os vizinhos;
- j) Danos físicos do imóvel, incluindo, mas não se limitando, àqueles decorrentes de eventos da natureza ou erros de projeto, execução e/ou vícios construtivos do imóvel, danos elétricos, hidráulicos ou quaisquer outros danos ao imóvel, inclusive aqueles eventualmente provocados por imóveis vizinhos, ou mesmo perdas relativas aos móveis, equipamentos e utensílios existentes dentro do Imóvel;
- k) Casos fortuitos e/ou força maior em consonância com a legislação vigente;
- l) Quaisquer perdas ou custos vinculados a impostos, multas e taxas relativos ao Imóvel (IPTU, ITBI etc.) ou mesmo condomínios ou despesas de contas de consumo (energia, gás, água etc.) devidos e não pagos, antes ou depois da celebração do Contrato de Compra e Venda objeto deste Seguro.
- m) Dano indireto, lucros cessantes, danos emergentes, danos consequenciais, perda de oportunidade, danos morais, danos punitivos, danos à imagem, dentre outros de natureza similar;
- n) Diferença entre o preço do Imóvel ao tempo da celebração do Contrato de Compra e Venda, conforme constante na Especificação da Apólice e o preço do Imóvel ao tempo da perda da propriedade do Imóvel;
- o) A correção monetária pelos índices do governo do valor pago pelo Segurado na aquisição do Imóvel;
- p) Qualquer ônus, Gravame e/ou restrição de qualquer natureza decorrente de Demanda relacionada ao descumprimento de obrigações de direito de vizinhança, sanitárias, de limpeza, ordem urbana e saúde pública, ocupação irregular de terceiros e/ou invasões;



- q) Multas e/ou penalidades impostas por órgãos governamentais, incluindo o poder judiciário e a esfera administrativa (municipal, estadual e federal), relacionadas ao Imóvel;
- r) Danos decorrentes de desapropriação total ou parcial e/ou qualquer forma de expropriação do direito de propriedade, declaração de utilidade pública ou de interesse social sobre o Imóvel, diminuição do potencial construtivo ou de utilização do Imóvel, restrições de caráter urbanístico, viário, de segurança e/ou de tombamento ou, ainda, imposição de quaisquer ônus ou Gravames sobre o Imóvel que não tenham correlação com os riscos cobertos, impossibilidade de utilização do Imóvel para a finalidade pretendida pelo Comprador, usucapião, perda de posse, ameaça de perda ou restrição de posse e/ou qualquer outro obstáculo ou impossibilidade de deter a posse e utilizar o imóvel como se pretendia;
- s) Juros, atualização monetária, multas e outras taxas e despesas relativas ao financiamento imobiliário para aquisição do Imóvel; exceto para os casos de financiamento bancário nos quais após a perda da propriedade do Imóvel objeto do Seguro ainda exista saldo a ser pago ao Segurado, observado o Limite Máximo de Indenização e condições da Apólice;
- t) Obrigações assumidas no Contrato de Compra e Venda incluindo, mas não se limitando ao próprio pagamento do preço de aquisição do Imóvel, obrigações de fazer assumidas, seja com relação ao Imóvel seja com relação aos Vendedores e/ou terceiros, pagamentos de custas e/ou emolumentos de tabelionato de notas e de registro de imóveis, pagamentos de impostos, pagamento de corretagem, multas e quaisquer outras obrigações;
- u) Pagamentos feitos em espécie sem comprovação no âmbito do Contrato de Compra e Venda;
- v) Existência de qualquer processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel ou que afete a área de entorno do Imóvel;
- w) Impedimento de registro do título aquisitivo do Imóvel no cartório de registro de imóveis responsável em decorrência da ausência de apresentação dos documentos necessários, erros de representação do Vendedor e/ou Comprador ou ainda em razão de documentos apresentados de forma incompleta e/ou errônea
- x) Custos de Defesa necessários e incorridos pelo Segurado para ajuizamento de ações em face de terceiros, ou seja, processos judiciais em que o Segurado figure como autor da Demanda;
- y) Atos de hostilidade ou de guerra, rebelião, insurreição, revolução, motim, confisco, nacionalização, destruição ou requisição decorrentes de qualquer ato de autoridade de fato ou de direito, civil ou militar, e, em geral, todo ou qualquer ato ou consequência dessas ocorrências, bem como atos praticados por qualquer organização cujas atividades visem a derrubar pela força o governo ou instigar a sua queda, pela perturbação de ordem política e social do país, por meio de guerra revolucionária, subversão e guerrilhas, exceto se decorrente de prestação de serviço militar ou atos de humanidade em auxílio de outrem;
- z) Atos terroristas, cabendo à Seguradora, neste caso, comprovar com documentação hábil, acompanhada de laudo circunstanciado que caracterize a natureza do atentado, independentemente de seu propósito e desde que tenha sido devidamente reconhecido como atentatório à ordem pública pela autoridade pública competente;
- aa) Qualquer perda ou destruição ou dano de quaisquer bens materiais ou qualquer prejuízo ou despesa emergente, ou qualquer dano consequente de qualquer



responsabilidade legal de qualquer natureza, direta ou indiretamente causados por resultantes de ou para os quais tenham contribuído fissão nuclear, radiações ionizantes, contaminação pela radioatividade de qualquer combustível nuclear, resíduos nucleares, ou materiais de armas nucleares;

- bb) Atos ilícitos dolosos ou por culpa grave, equiparável ao dolo, praticados pelo estipulante, segurado, pelos beneficiários ou representante legal de qualquer das partes. No caso de pessoa jurídica, incluem-se os atos praticados por seus sócios, controladores, dirigentes e administradores, bem como seus respectivos representantes.

5) OBRIGAÇÕES DO SEGURADO

- 5.1. Apresentação do Contrato de Compra e Venda para registro junto ao cartório de registro de imóveis competente em até 90 (noventa) dias corridos a partir da data de início de vigência do seguro, sob pena de perda de direito de indenização;
- 5.2. Se, após o protocolo para registro do Imóvel, forem requeridos documentos adicionais pelo registro de Imóveis, o Segurado deverá, em até 30 (trinta) dias corridos, a partir da data da exigência, apresentar e cumprir o que foi solicitado pelo cartório responsável, sob pena de perda de direito de indenização.
- 5.3. Comunicar a seguradora, tão logo tenha conhecimento, sobre a ocorrência do sinistro através dos Canais de atendimento disponíveis, de seu representante ou estipulante (quando for o caso), informando detalhadamente o ocorrido com informações que possam contribuir para a análise do sinistro;
- 5.4. Apresentar todas as provas da ocorrência do sinistro, bem como toda a documentação exigível e indispensável a comprovação dos prejuízos.
- 5.5. Apresentar os todos os dados do objeto do seguro, no prazo estabelecido pela seguradora, nas situações em que a seguradora considerar necessário, sob pena de cancelamento do seguro.
- 5.6. Dar ciência à seguradora, da contratação, cancelamento ou rescisão de qualquer outro seguro que contemple coberturas idênticas aquelas previstas neste contrato;
- 5.7. Agir com boa-fé. Se qualquer reivindicação do Segurado quanto a este seguro for, em qualquer aspecto, de declarações inexatas e omissas, ou por fraude ou de intenção fraudulenta com o intuito de obter vantagens em seu próprio favor, isentam a Seguradora do pagamento das indenizações e da restituição dos prêmios;
- 5.8. Cumprir as disposições estabelecidas nestas Condições Gerais e nas Condições Especiais.

6) FORMA DE CONTRATAÇÃO DA APÓLICE

- 6.1. Este seguro será contratado a primeiro risco absoluto. Nesta forma de contratação, em caso de sinistro a seguradora responde integralmente pelos **Prejuízos** decorrentes de riscos cobertos até o **Limite Máximo de Garantia** da **Apólice**.

7) ÂMBITO GEOGRÁFICO DE COBERTURA

- 7.1. As disposições desta **Apólice** aplicam-se exclusivamente a eventos ocorridos no Território Brasileiro.



8) CONTRATAÇÃO, ACEITAÇÃO E VIGÊNCIA

- 8.1. A contratação ou alteração do contrato de seguro somente poderá ser feita mediante proposta de seguro assinada pelo proponente, seu representante ou corretor de seguros, devidamente habilitado, que contenha os elementos essenciais à análise do risco. Quando do protocolo da proposta de seguro, a seguradora fornecerá ao proponente o protocolo que identifique a proposta de adesão recepcionada, com indicação de hora e data.
- 8.2. A aceitação da proposta de seguro será avaliada no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sendo certo que, não havendo qualquer recusa no referido prazo, considerar-se-á como início de cobertura a data indicada na proposta de seguro para início de vigência do seguro ou, na falta desta, a data do recebimento da proposta de seguro pela seguradora.
- 8.3. Caso o proponente seja pessoa física, o prazo estabelecido acima ficará suspenso, caso a Seguradora solicite documentos complementares para análise do risco, o que poderá ser feito apenas uma vez, voltando a correr a partir do primeiro dia útil após a data em que se der a entrega destes documentos, desde que completos e devidamente preenchidos.
- 8.4. Caso o proponente seja pessoa jurídica, o prazo estabelecido acima ficará suspenso, caso a seguradora, justificando o(s) novo(s) pedido(s), solicitar documentos complementares para uma melhor análise do(s) risco(s) proposto(s), voltando a correr a partir do primeiro dia útil após a data em que se der a entrega da documentação, desde que completa e devidamente preenchida.
- 8.5. São vedados quaisquer pagamentos, a título de prêmio, antes da aceitação da proposta.
- 8.6. A emissão da **Apólice** ou do **Endosso** será feita em até 15 (quinze) dias, a partir da data da aceitação da proposta de seguro. Em caso de recusa da proposta de seguro, a seguradora fará comunicação formal, por escrito, ao proponente, justificando a sua não-aceitação.
- 8.7. A data de aceitação da proposta será aquela que ocorrer primeiro entre:
 - i. data da manifestação expressa pela sociedade seguradora;
 - ii. a data de emissão da apólice ou certificado individual com consequente envio e/ou disponibilização do documento contratual; ou
 - iii. a data de término do prazo previsto no ITEM 8.2, quando caracterizada a aceitação tácita da proposta.
- 8.8. A **Apólice** e os **Endossos** terão seu início e término de vigência às 24 horas das datas indicadas na **Especificação da Apólice** como data de início e data de término da vigência da **Apólice**.

9) RENOVAÇÃO

- 9.1. Em nenhuma hipótese, haverá a renovação automática dessa **Apólice**.
- 9.2. Antes do final da vigência de um Seguro contratado, o Segurado/Corretor deverá enviar proposta para renovação deste Seguro (caso seja do seu interesse), através do e-mail **emissão.title@kovr.com.br**, fazendo as alterações que julgar necessário. Ocorrerá novamente, a análise do risco para aceitação ou recusa.

10) PAGAMENTO DO PRÊMIO

- 10.1. O prêmio do seguro poderá ser pago em uma única parcela ou em várias parcelas (prêmio fracionado) durante o período de vigência da **Apólice**, conforme disposto nas **Condições Contratuais**. A data de vencimento última parcela do prêmio não poderá exceder a data de término de vigência do seguro.



- 10.2. Em caso de parcelamento do prêmio, não será feita a cobrança de nenhum valor adicional, a título de custo administrativo de fracionamento. Está garantido ao **Segurado**, quando houver parcelamento com juros, a possibilidade de antecipar o pagamento de qualquer uma das parcelas, com a consequente redução proporcional dos juros pactuados.
- 10.3. Se a data limite para o pagamento do prêmio à vista ou de qualquer uma de suas parcelas coincidir com dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil em que houver expediente bancário.
- 10.4. A falta de pagamento da primeira parcela ou do prêmio à vista, nas datas definidas, implicará o cancelamento integral automático do seguro.
 - 10.5. Com relação às demais parcelas subsequentes à primeira, em caso de inadimplência, o seguro terá sua vigência ajustada/reduzida, considerando o prêmio já pago aplicado na Tabela de Prazo de Pagamento disposta no item 12.1.1.
 - 10.6. Para prazos não previstos na tabela de prazo de pagamento, deve ser utilizado percentual correspondente ao prazo imediatamente superior.
- 10.7. Quando o pagamento da indenização acarretar o cancelamento do contrato de seguro, as parcelas vincendas do prêmio deverão ser deduzidas do valor da indenização.
- 10.8. A seguradora informará ao segurado ou ao seu representante legal, por meio de comunicação escrita, o novo prazo de vigência que foi ajustado em razão da aplicação da tabela acima.
- 10.9. O segurado poderá reativar a apólice pelo período inicialmente contratado, desde que retome o pagamento do prêmio devido, dentro do prazo estabelecido no item anterior, acrescido dos juros de mora previstos na apólice de seguro.
- 10.10. A seguradora informará ao segurado ou ao seu representante legal, por meio de comunicação prévia, sobre o eventual cancelamento do seguro.
- 10.11. Fica vedado o cancelamento do contrato de seguro cujo prêmio tenha sido pago à vista, mediante financiamento obtido junto a instituições financeiras, nos casos em que o **Segurado** deixar de pagar o financiamento.

11) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E ENCARGOS MORATÓRIOS

- 11.1. O índice pactuado para a atualização de valores será o IPCA-IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo/Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística)
- 11.2. Em caso de extinção Índice de Preços ao Consumidor Amplo/Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE), deverá ser utilizado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor/Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (INPC/IBGE).
- 11.3. A atualização será efetuada com base na variação positiva apurada entre o último índice publicado antes da data da exigibilidade da obrigação e aquele publicado imediatamente anterior à data de sua efetiva liquidação.
- 11.4. Os valores relativos às obrigações pecuniárias serão acrescidos de juros moratórios equivalentes à taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional, quando o prazo de sua liquidação superar o prazo fixado em contrato para esse fim e serão calculados proporcionalmente a partir do primeiro dia posterior ao término desse prazo até a data do efetivo pagamento.
- 11.5. O pagamento dos valores relativos à atualização monetária e aos juros moratórios será feito independentemente de notificação ou interpelação judicial, de uma só vez, juntamente com os demais valores do contrato.



11.6. Os valores devidos a título de devolução de prêmios sujeitam-se à atualização monetária pela variação do índice acima estabelecido, a partir da data em que se tornarem exigíveis.

11.6.1. No caso de cancelamento do contrato: a partir da data de recebimento da solicitação de cancelamento ou a data do efetivo cancelamento, se ele ocorrer por iniciativa da Seguradora.

11.6.2. No caso de recebimento indevido: a partir da data de recebimento do prêmio.

11.6.3. No caso de recusa da proposta, com recebimento antecipado do prêmio: a partir da data de formalização da recusa, se ultrapassado o prazo de 10 (dez) dias.

11.6.4. No caso de indenização, na hipótese de não cumprimento do prazo fixado para pagamento: a partir da data da ocorrência do evento.

12) CANCELAMENTO E RESCISÃO CONTRATUAL

12.1. Este contrato poderá ser rescindido, observadas as disposições seguintes:

- a) Quando a indenização ou a soma das indenizações pagas atingirem o **Limite Máximo de Garantia da Apólice**, não tendo o **Segurado** direito a qualquer restituição de prêmio;
- b) Nas hipóteses previstas na cláusula 10 - Pagamento de Prêmio.
- c) Quando qualquer parcela referente ao prêmio de seguro não for paga em até 30 (trinta) dias a contar do seu vencimento, observada a prévia notificação enviada pela Seguradora, através de endereço eletrônico indicado pelo Segurado por ocasião da contratação da Apólice. Decorrido o prazo para pagamento, o seguro não produzirá mais efeitos, direitos ou obrigações, desde a data do inadimplemento, não cabendo qualquer restituição de prêmios anteriormente pagos, independentemente de interposição e/ou notificação judicial ou extrajudicial.
- d) Na hipótese de qualquer descumprimento das obrigações convencionadas no presente seguro.
- e) A pedido do **Segurado**, através do e-mail: **emissão.title@kovr.com.br**, sendo que, neste caso, a seguradora pode reter, no máximo, além dos emolumentos, o prêmio calculado de acordo com a tabela abaixo, aplicada ao tempo decorrido após a data de início de vigência do seguro. Para os prazos não previstos na tabela, deverá ser utilizado o percentual correspondente ao prazo imediatamente superior.

12.1.1. Tabela de prazo de pagamento



| % de Prêmio devido | tempo em dias | % de Prêmio devido | tempo em dias | % de Prêmio devido | tempo em dias | % de Prêmio devido | tempo em dias | % de Prêmio devido | tempo em dias |
|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| 10% | 30 | 34% | 390 | 57% | 750 | 69% | 1110 | 89% | 1470 |
| 12% | 60 | 36% | 420 | 58% | 780 | 70% | 1140 | 90% | 1500 |
| 14% | 90 | 38% | 450 | 59% | 810 | 71% | 1170 | 91% | 1530 |
| 16% | 120 | 40% | 480 | 60% | 840 | 72% | 1200 | 92% | 1560 |
| 18% | 150 | 42% | 510 | 61% | 870 | 73% | 1230 | 93% | 1590 |
| 20% | 180 | 44% | 540 | 62% | 900 | 74% | 1260 | 94% | 1620 |
| 22% | 210 | 46% | 570 | 63% | 930 | 75% | 1290 | 95% | 1650 |
| 24% | 240 | 48% | 600 | 64% | 960 | 76% | 1320 | 96% | 1680 |
| 26% | 270 | 50% | 630 | 65% | 990 | 77% | 1350 | 97% | 1710 |
| 28% | 300 | 52% | 660 | 66% | 1020 | 78% | 1380 | 98% | 1740 |
| 30% | 330 | 54% | 690 | 67% | 1050 | 79% | 1410 | 99% | 1770 |
| 32% | 360 | 56% | 720 | 68% | 1080 | 80% | 1440 | 100% | 1800 |

12.2. Quando o **Segurado**, seus representantes legais e/ou seus beneficiários agirem com dolo, fraude ou simulação, para obter ou majorar a indenização, perderão o direito à restituição de prêmio.

13) LIMITE DE RESPONSABILIDADE

13.1. O **Limite Máximo de Garantia** não está sujeito à reintegração antes ou depois de exaurido. Na hipótese de a soma das indenizações atingir o **Limite Máximo de Garantia**, a **Apólice** será cancelada.

13.2. A cada ano de vigência da **Apólice**, será facultado ao **Segurado** solicitar à seguradora, mediante pagamento de prêmio adicional, a atualização pelo IPCA-IBGE do **Limite Máximo de Garantia** contratualmente previsto, ou do **Limite Máximo de Indenização** da(s) garantia(s) adicional(is) contratadas, observado que este não poderá ser solicitado pelo **Segurado** que já tenha informações sobre a possibilidade de um **Sinistro**, sob pena de Perda do Direito ao seguro e à qualquer indenização.

13.3. O **Segurado**, a qualquer tempo, poderá subscrever nova proposta de seguro ou solicitar emissão de **Endosso** para alteração do **Limite Máximo de Garantia** contratualmente previsto, ou do **Limite Máximo de Indenização** para a Perda da Propriedade do **Imóvel** ou do **Limite Máximo de Indenização** da(s) garantia(s) adicional(is) contratadas, ficando a critério da seguradora sua aceitação, mediante cobrança de prêmio adicional, observado que este não poderá ser solicitado pelo **Segurado** que já tenha informações sobre a possibilidade de um **Sinistro**, sob pena de perda do direito ao seguro e à qualquer indenização.

13.4. A atualização prevista no item 13.2., quando solicitada e aceita pela Seguradora, será efetuada com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo/Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE), ocorrido entre o 14º e o 2º mês anterior ao mês do reajuste.

14) AVISO DE SINISTROS

14.1. Tão logo o **Segurado** tenha conhecimento de um evento que possa gerar um **Prejuízo** coberto por essa **Apólice**, deverá, imediatamente, comunicar a seguradora acerca do **Sinistro**.

14.2. O aviso de **Sinistro** deverá ser feito pelo **Segurado** de forma eletrônica, através do e-mail sinistro.title@kovr.com.br disponibilizado pela seguradora, constante na **Especificação da Apólice**. O **Segurado** deverá fornecer no mínimo as seguintes informações e documentos para que seja registrado o **Sinistro**:



- i. Seus dados pessoais atualizados, incluindo dados bancários;
 - ii. Versão digitalizada da intimação, notificação ou citação;
 - iii. Versão digitalizada de todos os contratos celebrados com o **Vendedor** (à título exemplificativo: promessas ou compromissos de compra e venda assinados, escritura pública, contrato de financiamento com pacto adjeto de alienação fiduciária, ou contrato de empréstimo e respectivo instrumento de alienação fiduciária); e
 - iv. Versão digitalizada do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição do **Imóvel**.
 - v. Para o aviso de **Sinistro** relacionado à cobertura de Impedimento de Registro, o **Segurado** deverá juntar a nota de exigência do cartório que contenha a data de apresentação do **Contrato de Compra e Venda** para registro;
- 14.3. Confirmado ao **Segurado** que a **Demanda** está coberta pelo seguro, o **Segurado** deverá seguir os procedimentos de escolha de prestador de serviços, nos termos da Condição Especial **Custos de Defesa**.
- 14.4. Em qualquer hipótese, caso a seguradora recomende a realização de um acordo no processo, que não implique na perda da propriedade do **Imóvel** pelo **Comprador** ou pagamento de valores pelo próprio **Segurado**, e este não aceite realizar o acordo, o valor proposto pela seguradora será pago ao **Segurado** e a **Apólice** será cancelada, sem a devolução do prêmio.
- 14.5. O **Segurado** deverá auxiliar e cooperar com a seguradora nas investigações, ações, defesas, acordos ou recursos relacionados a qualquer fato ou circunstância capaz de gerar **Prejuízo** indenizável por este seguro.

15) INDENIZAÇÃO DE SINISTROS

- 15.1. O pagamento de qualquer **Prejuízo** indenizável pela seguradora será realizado, necessariamente, em moeda corrente nacional, sendo que a seguradora não será obrigada a buscar, procurar ou liquidar em nome do **Segurado** qualquer reparação não-monetária ou medida liminar, não-monetária ou recurso.
- 15.2. A indenização devida, mas não paga no prazo de 30 (trinta) dias, será ainda acrescida dos juros moratórios, contados a partir do primeiro dia posterior ao término do prazo de 30 (trinta) dias, equivalentes à taxa vigente para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.
- 15.3. A contagem do prazo para pagamento da indenização será suspensa a partir da solicitação da documentação complementar, sendo reiniciada a contagem do prazo remanescente a partir do dia útil subsequente à entrega da documentação complementar solicitada.
- 15.4. Além dos juros moratórios, o valor da indenização sujeitar-se-á à correção monetária, com base na variação do IPCA/IBGE, quando a seguradora não cumprir o prazo de 30 (trinta) dias para pagamento da indenização. A atualização será efetuada com base na variação apurada entre o último índice publicado antes da data da exigibilidade (data de ocorrência do evento) da obrigação pecuniária e aquele publicado imediatamente anterior à data de sua efetiva liquidação.

16) PERDA DE DIREITOS

- 16.1. Sem **Prejuízo** do que consta nos demais itens destas condições e do que em lei esteja previsto, o **Segurado** perderá todo e qualquer direito com relação ao presente contrato nos seguintes casos:
- 16.2. Deixar de cumprir as obrigações convencionadas neste contrato de seguro, em especial àquelas previstas na cláusula 5 das Condições Gerais;



- 16.3. Se recusar a apresentar a documentação que seja exigida e indispensável à comprovação do Sinistro reclamado ou para levantamento de Prejuízos;
- 16.4. Por qualquer meio ilícito procurar obter benefícios indevidos do presente seguro, incluindo litigar de má-fé nas ações judiciais ou procedimentos administrativos objeto do risco coberto;
- 16.5. Se o Segurado, seu representante, ou seu Corretor de Seguros prestar qualquer declaração inexata ou omitir informações que possam influir direta ou indiretamente no conhecimento, análise e aceitação do Risco e na taxa para definição do Prêmio. Se a inexatidão ou omissão nas declarações não resultar de má-fé do Segurado, a Seguradora poderá:
- Na hipótese de não ocorrência do Sinistro:
 - a) Cancelar o seguro, retendo, do Prêmio originalmente pactuado, a parcela proporcional ao tempo decorrido; ou
 - b) Permitir a continuidade do seguro, cobrando a diferença de Prêmio cabível.
 - Na hipótese de ocorrência do Sinistro sem indenização integral:
 - a) Cancelar o seguro, após o pagamento da indenização, retendo, do Prêmio originalmente pactuado, acrescido da diferença cabível, a parcela calculada proporcionalmente ao tempo decorrido; ou
 - b) Permitir a continuidade do seguro, cobrando a diferença do Prêmio cabível ou deduzindo-a do valor a ser indenizado.
 - Na hipótese de ocorrência do Sinistro com indenização integral:
 - a) Cancelar o seguro, após o pagamento da indenização, deduzindo, do valor a ser indenizado, a diferença de Prêmio cabível.
- 16.6. Agravar intencionalmente o risco objeto do Seguro;
- 16.7. Se constatada fraude ou má-fé;
- 16.8. Deixar de comunicar imediatamente à Seguradora, logo que tenha conhecimento, qualquer fato suscetível de gerar a Prejuízo indenizável por este seguro, se ficar comprovado que silenciou de má-fé;
- 16.9. A Seguradora, desde que o faça nos 15 (quinze) dias seguintes ao recebimento do aviso de agravamento do risco, poderá dar-lhe ciência, por escrito, de sua decisão de cancelar o contrato.
- 16.10. O cancelamento do contrato só será eficaz 30 (trinta) dias após a notificação, devendo ser restituída à diferença do prêmio, calculada proporcionalmente ao período a decorrer. Na hipótese de continuidade do contrato, a Seguradora poderá cobrar a diferença de prêmio cabível.
- 16.11. Deixar de comunicar imediatamente à Seguradora, o recebimento de qualquer notificação, comunicação ou citação, que tenham por objeto a propriedade do Imóvel descrito na Especificação da Apólice ou qualquer risco coberto;
- 16.12. Comunicar à Seguradora sobre um Sinistro após haver transcorrido o prazo para defesa em uma Demanda, conforme a lei aplicável ao caso concreto;
- 16.13. Deixar de obter a expressa anuência da Seguradora (a) em caso de decisão de não interpor recurso judicial ou administrativo ou (b) para realizar acordos judiciais, administrativos ou extrajudiciais com terceiros sobre riscos cobertos; (c) para admitir ou assumir responsabilidade, ou fazer confissão em juízo.
- 16.14. Ao contestar e se defender em qualquer Demanda apresentada contra ele, deixar de adotar todas as medidas ao seu alcance para que a Seguradora exerça o seu direito de cooperar em



tal defesa e de eventual acordo que possa envolver o Segurado.

16.15. Entrar em procedimentos arbitrais relacionados à propriedade do Imóvel.

16.16. Caso a seguradora tenha conhecimento, posterior ao pagamento da indenização, de quaisquer das situações previstas na cláusula perda de direito, poderá cobrar do segurado o valor pago indevidamente, mediante repetição de indébito.

17) CONCORRÊNCIA DE APÓLICES

17.1. O **Segurado** que, na vigência do contrato, pretender obter novo seguro sobre os mesmos bens e contra os mesmos riscos deverá comunicar sua intenção, previamente, por escrito, a todas as sociedades seguradoras envolvidas, sob pena de perda de direito.

17.2. O **Prejuízo** total relativo a qualquer **Sinistro** amparado por cobertura de responsabilidade civil, cuja indenização esteja sujeita às disposições deste contrato, será constituído pela soma das seguintes parcelas:

- a) despesas, comprovadamente, efetuadas pelo segurado durante e/ou após a ocorrência de danos a terceiros, com o objetivo de reduzir sua responsabilidade;
- b) valores das reparações estabelecidas em sentença judicial transitada em julgado e/ou por acordo entre as partes, nesta última hipótese com a anuência expressa das sociedades seguradoras envolvidas.

17.3. De maneira análoga, o **Prejuízo** total relativo a qualquer **Sinistro** amparado pelas demais coberturas será constituído pela soma das seguintes parcelas:

- a) Despesas de salvamento, comprovadamente, efetuadas pelo **Segurado** durante e/ou após a ocorrência do **Sinistro**;
- b) Valor referente aos danos materiais, comprovadamente, causados pelo **Segurado** e/ou por terceiros na tentativa de minorar o dano ou salvar a coisa;
- c) Danos sofridos pelos bens segurados.

17.4. A indenização relativa a qualquer **Sinistro** não poderá exceder, em hipótese alguma, o valor do **Prejuízo** vinculado à cobertura considerada.

17.5. Na ocorrência de **Sinistro** contemplado por coberturas concorrentes, ou seja, que garantam os mesmos interesses contra os mesmos riscos, em seguros distintos, a distribuição de responsabilidade entre as sociedades seguradoras envolvidas deverá obedecer às seguintes disposições:

- (i) Será calculada a indenização individual de cada cobertura como se o respectivo contrato fosse o único vigente, considerando-se, quando for o caso, franquias, participações obrigatórias do **Segurado**, **Limite Máximo de Indenização** da cobertura e cláusulas de rateio;
- (ii) Será calculada a “indenização individual ajustada” de cada cobertura, na forma abaixo indicada:
 - a) Se, para um determinado seguro, for verificado que a soma das indenizações correspondentes às diversas coberturas abrangidas pelo **Sinistro** é maior que seu respectivo **Limite Máximo de Garantia**, a indenização individual de cada cobertura será recalculada, determinando-se, assim, a respectiva indenização individual ajustada. Para efeito deste recálculo, as indenizações individuais ajustadas relativas às coberturas que não apresentem concorrência com outros seguros serão as maiores possíveis, observados os respectivos **Prejuízos e Limites Máximos de Indenização**. O valor restante do **Limite Máximo de Garantia** do seguro será distribuído entre as



coberturas concorrentes, observados os **Prejuízos** e os **Limites Máximos de Indenização** destas coberturas;

- b) caso contrário, a “indenização individual ajustada” será a indenização individual, calculada de acordo com o inciso i deste artigo.
 - (iii) Será definida a soma das indenizações individuais ajustadas das coberturas concorrentes de diferentes seguros, relativas aos **Prejuízos** comuns, calculadas de acordo com o inciso (ii) deste artigo;
 - (iv) Se a quantia a que se refere o inciso (iii) deste artigo for igual ou inferior ao **Prejuízo** vinculado à cobertura concorrente, cada sociedade seguradora envolvida participará com a respectiva indenização individual ajustada, assumindo o **Segurado** a responsabilidade pela diferença, se houver;
 - (v) Se a quantia estabelecida no inciso (iii) for maior que o **Prejuízo** vinculado à cobertura concorrente, cada sociedade seguradora envolvida participará com percentual do **Prejuízo** correspondente à razão entre a respectiva indenização individual ajustada e a quantia estabelecida naquele inciso.
- 17.6. A sub-rogação relativa a salvados operar-se-á na mesma proporção da cota de participação de cada sociedade seguradora na indenização paga.
- 17.7. Salvo disposição em contrário, a sociedade seguradora que tiver participado com a maior parte da indenização ficará encarregada de negociar os salvados e repassar a quota parte, relativa ao produto desta negociação, às demais participantes.

18) SUBROGAÇÃO

- 18.1. Paga a indenização, a seguradora sub-roga-se, nos limites do valor respectivo, nos direitos e ações que competirem ao **Segurado** ou das pessoas seguradas contra aqueles que, por ato, fato ou omissão, tenham causado os prejuízos ou para eles tenham concorrido, obrigando-se o Segurado a facilitar os meios necessários ao exercício desta sub-rogação..
- 18.2. O Segurado não poderá praticar qualquer ato que venha a prejudicar o direito de sub-rogação da Seguradora contra terceiros responsáveis pelos sinistros cobertos por este seguro, não se permitindo que faça o Segurado, com os mesmos, acordos ou transações. Salvo dolo, a sub-rogação não terá lugar se o dano tiver sido causado pelo cônjuge do Segurado, seus descendentes ou ascendentes, consanguíneos e afins.
- 18.3. O **Segurado** tomará todas as medidas razoáveis para assegurar qualquer direito de sub-rogação, incluindo, mas não se limitando a, assinatura de documentação que for necessária. Em nenhuma hipótese, o **Segurado** renunciará a qualquer direito que possa afetar tal sub-rogação, sendo qualquer ato ou omissão nesse sentido nulo de pleno direito.

19) PRESCRIÇÃO

- 19.1. Decorridos os prazos previstos em lei, opera-se a prescrição do contrato do Seguro.

20) FORO

- 20.1. As questões judiciais entre o **Segurado** e a seguradora serão processadas no Foro do domicílio do **Segurado**. Na hipótese de inexistência de relação de hipossuficiência entre as partes, será válida a eleição de foro diferente do domicílio do **Segurado**.



21)DISPOSIÇÕES FINAIS

- 21.1. O registro do produto é automático e não representa aprovação ou recomendação por parte da Susep.
- 21.2. O Segurado poderá consultar a situação cadastral do corretor de seguros e da sociedade seguradora no sítio eletrônico www.susep.gov.br.
- 21.3. Os prazos prescricionais são aqueles determinados em lei.
- 21.4. A aceitação do seguro estará sujeita à análise do risco.
- 21.5. Eventuais encargos de tradução referentes ao reembolso de despesas efetuadas no exterior ficarão totalmente à cargo da seguradora.
- 21.6. Documentos do Seguro
- 21.6.1. São documentos do presente seguro o **Contrato de Compra e Venda**, a proposta de seguro e a **Apólice** com os seus anexos.
- 21.6.2. Tanto a contratação quanto qualquer alteração nesses documentos somente será válida se for feita por escrito, mediante proposta de seguro assinada pelo proponente, seu representante ou por corretor de seguros habilitado com a concordância da Seguradora.
- 21.6.3. Não é válida a presunção de que a seguradora tenha conhecimento de circunstâncias que não constem dos documentos citados nesta Cláusula e daquelas que não lhe tenham sido comunicadas posteriormente.
- 21.7. Interpretação da Apólice
- 21.7.1. Qualquer interpretação desta **Apólice** ou questão relacionada à sua construção, validade ou operação deverá ser determinada pelas leis do Brasil.
- 21.7.2. A interpretação das **Condições Contratuais** será realizada da seguinte forma:
- (i) Títulos são apenas descritivos, e não uma ajuda de interpretação;
 - (ii) Singular inclui o plural e vice-versa;
 - (iii) O masculino inclui o feminino e gênero neutro;
 - (iv) Todas as referências a uma legislação específica incluem suas alterações, aditivos e reedições e de normas correlatas de qualquer jurisdição na qual a **Demanda** seja proposta; e
 - (v) Referências a posições, cargos ou títulos deverão incluir seus equivalentes em qualquer jurisdição na qual a **Demanda** seja feita.
- 21.8. Transmissão/Cessão de Direitos Decorrentes dessa Apólice
- 21.8.1. O **Segurado** não poderá ceder qualquer direito ou interesse, assim como não poderá transferir suas obrigações, o que implicará, se ocorrer, na inexistência de cobertura desta **Apólice** para qualquer **Prejuízo** que tenha sido transferida, decorrente ou aumentada pela cessão.
- 21.9. Alteração e Renúncia
- 21.9.1. Nenhum termo desta **Apólice** poderá ser alterado sem o acordo prévio e por escrito da seguradora e do **Segurado**, devendo, no caso de alteração, ser emitido o devido **Endosso** pela seguradora.
- 21.10. Nulidade
- 21.10.1. Se qualquer disposição desta **Apólice** for ou se tornar nula, ilegal ou inexecutável, a validade,



legalidade ou exequibilidade de qualquer disposição não será afetada ou prejudicada de qualquer forma.

21.11. Confidencialidade

- 21.11.1. O **Segurado** deve manter a confidencialidade desta **Apólice** e de qualquer detalhe relativo a uma controvérsia sobre esta **Apólice**.
- 21.11.2. O **Segurado** não deve disponibilizar esta **Apólice** a qualquer terceiro ou qualquer agente financiador do **Segurado**, exceto se o próprio agente financiador for **Segurado** também ou se solicitado por lei ou autoridade regulatória ou se obtiver anuência prévia e por escrito da seguradora.
- 21.11.3. Esta cláusula perdurará após o término de vigência da **Apólice** por período adicional de 2 (dois) anos.



CONDIÇÕES ESPECIAIS

A. CONDIÇÃO ESPECIAL DA COBERTURA DE PERDA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL

1) RISCOS COBERTOS

- 1.1. É garantido ao **Segurado**, dentro dos limites e especificações estabelecidos nas **Condições Gerais, Condições Especiais** e na **Especificação da Apólice**, o pagamento de indenização, em razão da perda total ou parcial da propriedade do **Imóvel** descrito na **Especificação da Apólice**, comprovada por decisão judicial transitada em julgado. Está incluído nesta Cobertura o acordo celebrado e homologado em juízo, com anuência prévia da seguradora, para se evitar a perda da propriedade do **Imóvel**.

2) RISCOS EXCLUÍDOS

- 2.1. Todos os riscos mencionados no capítulo "Riscos Excluídos" destas **Condições Gerais**.

3) LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

- 3.1. Será o valor máximo de indenização a ser pago pela seguradora ao **Segurado**.

4) INDENIZAÇÃO DE SINISTROS

- 4.1. No caso da perda da propriedade de **Imóvel**, de acordo com a decisão transitada em julgado, o valor a ser pago ao **Segurado** será o valor por ele comprovadamente desembolsado na aquisição do bem **Imóvel** descrito na **Especificação da Apólice**, cuja propriedade foi perdida, limitado ao **Limite Máximo de Indenização** contratado para essa cobertura.
- 4.1.1. Havendo diferença entre o valor efetivamente indenizado e o **Limite Máximo de Indenização**, e ainda, caso o **Segurado** apresente comprovação de saldo devedor do financiamento para a aquisição do **Imóvel** com instituição financeira, poderá o **Segurado** solicitar à Seguradora que pague a dívida com a instituição financeira, até que atinja o **Limite Máximo de Indenização**, mediante entrega à seguradora de informações e documentos necessários e comprobatórios que permitam tal pagamento.
- 4.1.2. Na hipótese de o **Segurado** ter quitado o financiamento antes do pagamento da indenização, o valor da indenização somente será pago ao **Segurado**, mediante a comprovação da quitação do financiamento.
- 4.1.3. No caso de permuta o cálculo do **Prejuízo** para pagamento de indenização será realizado com base no valor do **Imóvel** definido no **Contrato de Compra e Venda**.
- 4.2. A indenização em razão da perda da propriedade do **Imóvel** será paga em até 30 (trinta) dias do trânsito em julgado da **Demanda** e, desde que recebido todos os documentos solicitados para comprovação do saldo do financiamento ou sua quitação.
- 4.3. A indenização em razão da celebração de acordo para evitar a perda da propriedade do **Imóvel**, será paga em até 24 (vinte e quatro) horas antes do prazo estabelecido no acordo, desde que aprovado previamente pela seguradora.

5) DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1. Ratificam-se as **Condições Gerais** deste seguro que não tenham sido alteradas expressamente por estas **Condições Especiais**.



B. CONDIÇÃO ESPECIAL DA COBERTURA DE CUSTOS DE DEFESA

1) RISCOS COBERTOS

- 1.1. É garantido ao Segurado, dentro dos limites e especificações estabelecidos nas Condições Gerais, Condições Especiais e na Especificação da Apólice, a cobertura de Custos de Defesa via Prestador de Serviço Não Credenciado ou Prestador de Serviço da Rede Referenciada.

2) RISCOS EXCLUÍDOS

- 2.1. Todos os riscos mencionados no capítulo “Riscos Excluídos” destas **Condições Gerais**.
- 2.2. Não estão incluídos nos **Custos de Defesa** e, portanto, não cobertos pelo seguro, todos os custos necessários e incorridos pelo **Segurado** para ajuizamento de ações em face de terceiros, ou seja, processos judiciais em que o **Segurado** figure como autor da **Demanda**.

3) LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

- 3.1. Será o valor máximo de Indenização a ser pago pela seguradora em razão das despesas comprovadamente necessárias para a defesa de **Demanda**, quando a opção for pelo **Prestador de Serviço Não Credenciado**.
- 3.2. Na hipótese de o **Segurado** escolher o **Prestador de Serviço da Rede Referenciada**, esse limite não se aplicará e os pagamentos serão feitos diretamente pela seguradora, de acordo com as regras, condições e critérios acordados entre a seguradora e o **Prestador de Serviço da Rede Referenciada**.
- 3.3. Na hipótese de escolha de **Prestador de Serviço Não Credenciado**, a indenização será paga no montante do **Limite Máximo de Indenização** para **Custos de Defesa**, conforme previsto na **Especificação da Apólice** e no item 15 (quatorze) Indenização de **Sinistros** das **Condições Gerais**. Na hipótese de a(s) indenização(ões) atingir(em) o **Limite Máximo de Indenização**, a seguradora não efetuará mais nenhum pagamento a esse título.

4) PROCEDIMENTOS EM CASO DE SINISTRO

- 4.1. O **Prestador de Serviço Não Credenciado** será escolhido pelo **Segurado** observados os termos, condições e procedimentos previstos nas **Condições Gerais** e **Condições Especiais**.
- 4.2. Em razão da necessidade de tomada de providências rápidas dentro dos prazos estabelecidos em lei, comunicado o aviso de **Sinistro** e desde que a Demanda não seja relacionada direta ou indiretamente ou decorrente de um risco excluído, a seguradora informará através de carta de cobertura para que o Segurado possa escolher a seu exclusivo critério o prestador de serviço que o auxiliará.
- 4.3. Para a opção de **Prestador de Serviço da Rede Referenciada** da seguradora, os **Custos de Defesa** serão pagos ao prestador de serviço diretamente pela seguradora, não havendo **Limite Máximo de Indenização** para os **Custos de Defesa**.
- 4.4. Caso haja a contratação do **Prestador de Serviço Não Credenciado**, deverão obrigatoriamente ser observadas as seguintes condições para contratação do prestador:
- I. Que o prestador tenha experiência prévia comprovada em ações judiciais ou administrativas com o mesmo tema da **Demanda**; e
 - II. Que o prestador possua um seguro de erros e omissões contratado e vigente e que cubra quaisquer perdas ao **Segurado** decorrentes de culpa na prestação dos



serviços jurídicos.

- 4.5. Além das exigências previstas no item 4.4, a seguradora terá o direito de participar, cooperando na defesa, negociação e liquidação de qualquer quantia, devendo o **Segurado**, sob pena de perder o direito à indenização da cobertura de Perda de Imóvel:
- I. Fornecer à seguradora cópia de todas as correspondências, alegações, processos (e quaisquer outros documentos relevantes a qualquer resolução de litígios) e outros documentos ou informações recebidas ou elaboradas pelo **Segurado**, assim como solicitar anuência da seguradora à apresentação de defesa ou recurso, ao ajuizamento de qualquer medida e ao início de qualquer procedimento, judicial ou administrativo, dando à seguradora tempo suficiente para rever e comentar tal documentação;
 - II. Versão digitalizada dos contratos, inclusive dos de honorários advocatícios celebrados, e dos comprovantes de pagamento dos **Custos de Defesa** e respectivas notas fiscais;
 - III. Fornecer mensalmente à seguradora informações atualizadas dos processos em curso para àqueles que corram em segredo de justiça e que a Seguradora não tenha acesso;
 - IV. Adotar todas as medidas necessárias ou aconselháveis para mitigar qualquer **Prejuízo** ou potencial **Prejuízo**;
- 4.6. A partir da entrega pelo **Segurado** da documentação especificada para a liquidação de **Sinistros**, no caso de escolha pelo **Segurado** de **Prestador de Serviço Não Credenciado**, a seguradora terá o prazo de até 30 (trinta) dias para efetuar a indenização, facultando-se à seguradora, no caso de dúvida fundada e justificada, a solicitação de outros documentos e/ou informações.
- 4.7. No caso de solicitação de nova documentação, o prazo para liquidação de **Sinistro** ficará suspenso, assim, a contagem do prazo voltará a correr pelo prazo restante a partir do dia útil subsequente àquele em que forem completamente atendidas as exigências da seguradora e entregues todos os documentos e informações solicitados por ela.

5) DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1. Ratificam-se as **Condições Gerais** deste seguro que não tenham sido alteradas expressamente por estas **Condições Especiais**.



C. CONDIÇÃO ESPECIAL DA COBERTURA DE IMPEDIMENTO DE REGISTRO

1) RISCOS COBERTOS

- 1.1. É garantido ao **Segurado**, dentro dos limites e especificações estabelecidos na **Apólice** e desde que o protocolo do **Contrato de Compra e Venda** do **Imóvel** tenha sido realizado no registro de imóveis em até 90 (noventa) dias corridos do início de vigência do contrato de seguro, indenização:
- II. dos **Custos de Defesa** relacionados a uma **Demanda** que vise resolver **Gravame** ou ônus na matrícula do **Imóvel** que impeça o registro do **Contrato de Compra e Venda** do **Imóvel** no registro de imóveis responsável e,
 - III. do **Prejuízo** causado pela impossibilidade de registro do **Contrato de Compra e Venda** do **Imóvel** em nome do **Segurado**, desde que o impedimento decorra de processo judicial, constrição, ônus ou **Gravame** registrado na matrícula do **Imóvel**.

2) RISCOS EXCLUÍDOS

- 2.1. Todos os riscos mencionados no capítulo “Riscos Excluídos” destas Condições Gerais.

3) LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

- 3.1. Será o valor máximo de indenização a ser pago pela seguradora ao **Segurado** previsto na Especificação da **Apólice**.

4) PROEDIMENTOS EM CASO DE SINISTRO

- 4.1. Caso o **Segurado** seja impossibilitado de registrar o **Contrato de Compra e Venda** do **Imóvel** no registro de imóveis responsável, em razão da existência de processo judicial, constrição, ônus ou **Gravame** registrado na matrícula do **Imóvel**, o **Segurado** deverá realizar o procedimento de aviso de **Sinistro** previsto nas **Condições Gerais** e, após a confirmação pela seguradora, através de carta de cobertura, optar pelo **Prestador de Serviço da Rede Referenciada** ou **Prestador de Serviço Não Credenciado**, conforme **Condição Especial de Cobertura de Custos de Defesa**.
- 4.2. O procedimento seguirá o previsto na **Condição Especial de Cobertura de Custos de Defesa** e no caso de comprovação da negativa pelo Registro de Imóveis de registro do **Contrato de Compra e Venda** do **Imóvel**, se aplicará o previsto na **Condição Especial de Cobertura de Perda da Propriedade do Imóvel**.

5) DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1. Ratificam-se as **Condições Gerais** deste seguro que não tenham sido alteradas expressamente por estas **Condições Especiais**.



CONDIÇÕES PARTICULARES

As cláusulas transcritas abaixo somente se aplicam ao presente Seguro quando se encontrarem expressamente indicadas na especificação da Apólice.

A. CLÁUSULA PARTICULAR DE PERDAS RELACIONADAS A DÉBITOS DE IPTU

1) RISCOS COBERTOS

- 1.1. É garantido ao Segurado, dentro dos limites e especificações estabelecidos nas **Condições Gerais**, **Condições Especiais** e na **Especificação da Apólice**, o pagamento de indenização, em razão de dívida de IPTU prévia à aquisição do Imóvel pelo **Segurado**.
- 1.2. Se contratada essa cobertura, não será observada o item "I" dos "Riscos Excluídos" nas **Condições Gerais**, no que diz respeito aos débitos de IPTU.
- 1.3. Neste caso, não estão incluídas as perdas relacionadas aos débitos de IPTU gerados pelo próprio **Segurado**.

2) RISCOS EXCLUÍDOS

- 2.1. Todos os riscos mencionados no capítulo "Riscos Excluídos" e situações descritas no capítulo "Perda de Diretos" destas **Condições Gerais**.

3) LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

- 3.1. Será o valor máximo de Indenização da cobertura de Perda de Imóvel e Impedimento de Registro a ser pago pela seguradora ao **Segurado** previsto na **Especificação da Apólice**.

4) INDENIZAÇÃO DE SINISTROS

- 4.1. Caso o **Segurado** receba uma **Demanda** para fazer um pagamento de dívida de IPTU, deverá realizar o procedimento de aviso de **Sinistro** previsto nas **Condições Gerais**.
- 4.2. A indenização em razão da perda relacionada a débitos de IPTU será paga em até 30 (trinta) dias da data de apresentação de qualquer documento que evidencie a **Demanda**.

5) DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1. Ratificam-se as **Condições Gerais** deste seguro que não tenham sido alteradas expressamente por esta **Cláusula Particular**.



B. CLÁUSULA PARTICULAR DE PERDAS RELACIONADAS A DÉBITOS DE CONDOMÍNIO

1) RISCOS COBERTOS

- 1.1. É garantido ao **Segurado**, dentro dos limites e especificações estabelecidos nas **Condições Gerais**, **Condições Especiais** e na **Especificação da Apólice**, o pagamento de uma indenização, em razão da dívida de condomínio prévia à aquisição de **Imóvel**.
- 1.2. Se contratada essa cobertura, não será observada o item “I” dos “Riscos Excluídos” nas **Condições Gerais** no que diz respeito aos débitos de condomínio.
- 1.3. Neste caso, não estão incluídas as perdas relacionadas aos débitos de condomínio gerados pelo próprio **Segurado**.

2) RISCOS EXCLUÍDOS

- 2.1. Todos os riscos mencionados no capítulo “Riscos Excluídos” e situações descritas no capítulo “Perda de Direitos” destas **Condições Gerais**.

3) LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO

- 3.1. Será o valor máximo de Indenização da cobertura de Perda de Imóvel e Impedimento de Registro a ser pago pela seguradora ao **Segurado** previsto na **Especificação da Apólice**.

4) INDENIZAÇÃO DE SINISTROS

- 4.1. Caso o **Segurado** receba uma **Demanda** e tenha que fazer um pagamento de dívida de condomínio, deverá realizar o procedimento de aviso de **Sinistro** previsto nas **Condições Gerais**.
- 4.2. A indenização em razão da perda relacionada a débitos de condomínio será paga em até 30 (trinta) dias da data de apresentação de evidência da **Demanda**, conforme disposições da Cláusula de Aviso de **Sinistros**.

5) DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1. Ratificam-se as **Condições Gerais** deste seguro que não tenham sido alteradas expressamente por esta **Cláusula Particular**.