

Prezado Segurado RODRIGO GARCIA FREITAS

Anexo à presente encontra-se a Apólice Digital da FATOR SEGURADORA S/A. Este documento foi emitido conforme os mais rígidos critérios e padrões de segurança em autenticação e certificação digital, em atendimento à legislação em vigor.

Além da comprovada segurança, a Apólice Digital possui validade jurídica e traz diversos outros benefícios, tais como agilidade no processo e maior economia, bem como evita problemas com falsificações e extravios de documentos. Ainda, a emissão da Apólice Digital insere o Seguro Garantia em um cenário mundial de alta tecnologia e de Responsabilidade Social.

FATOR SEGURADORA S/A

TÍTULO: APÓLICE SEGURO GARANTIA Nº 1007600002644 - ENDOSSO 0000000

Documento eletrônico digitalmente assinado por:

 
Assinado digitalmente por:
Luis Eduardo Alves De Assis

☒ válido
☒ não expirado
☒ não revogado

 
Assinado digitalmente por:
Pedro Mattosinho

☒ válido
☒ não expirado
☒ não revogado

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que instituiu a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileiras - ICP - Brasil por: Signatários(as):

LUIS EDUARDO ALVES DE ASSIS Nº de Série do Certificado: 55238F748071A7A089E7A9A32616F686 Data e Hora Atual Jul 14 20

PEDRO MATTOSINHO Nº de Série do Certificado: 751D5CCCC984C48C581A574EEF441048 Data e Hora Atual Jul 14 2021 11:12A

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe oferece o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.200-2, DE 24 DE AGOSTO DE 2001.

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/Antigas_2001/2200-2.htm

Nº Apólice: 1007600002644 - ENDOSSO 0000000

Controle Interno: 1154917

Data da publicação: Jul 14 2021 11:12AM

Publicado por: Seguradora FATOR SEGURADORA S/A

Este documento também está disponível para consulta de autenticidade e obtenção do arquivo eletrônico no site:
<http://fatordigital.fatorseguradora.com.br>

Após sete dias úteis da emissão deste documento, poderá ser verificado se a apólice ou endosso foi corretamente registrado no site da SUSEP - www.susep.gov.br.

Número de Ordem da Proposta Nº 8045
Apólice Nº 1007600002644
Endosso Nº 0000000
Apólice SUSEP Nº 061222021000107760002644
Processo SUSEP nº 15414.902232/2013-32



SEGURO GARANTIA
RAMO DE SEGURO 76-GARANTIA SEGURADO - SETOR PRIVADO
IMOBILIÁRIO

A FATOR SEGURADORA S/A, garante pelo presente instrumento ao Segurado:

RODRIGO GARCIA FREITAS
INSCRITO NO CPF/MF: 985.178.307-25
COM SEDE NA AVENIDA RODOLFO AMOEDO, 22 - BARRA DA TIJUCA
CEP: 22620350 - RIO DE JANEIRO - RJ

o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo Tomador:

APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
INSCRITO NO CNPJ/MF: 07.984.072/0001-60
COM SEDE NA PRAIA DE BOTAFOGO, 00370 DEP 2 DO 2PAV DEP 2 DO 2PAV - BOTAFOGO
CEP: 22250040 - RIO DE JANEIRO - RJ

Limite Máximo de Garantia até o valor de:

R\$ 4.051.414,25 - QUATRO MILHÕES E CINQUENTA E UM MIL E QUATROCENTOS E QUATORZE REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS

Fica ainda declarado que esta APÓLICE é prestada para o seguinte objeto:

Este contrato de seguro garante a indenização, até o valor da garantia fixado na apólice, pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento do tomador, correspondente a 20% do valor total do objeto garantido, em relação às obrigações assumidas no Contrato de assunção e confissão de dívida e outros pactos, Primeiro e Segundo Aditamento, exclusivamente referente à entrega física das unidades de uso residencial, números 101 III, 102 III e 103 III, cujo valor total representa R\$ 20.257.071,27, conforme Cláusula Segunda, parágrafos primeiro e segundo, do empreendimento a ser construído pelo TOMADOR, no terreno objeto da Matrícula nº 14.753, do Cartório do Nono Ofício do RGI da Comarca do Rio de Janeiro, sito na Avenida Lúcio Costa, lote 07 do P.A. 29.505.

Vigência: das 24:00 hs de 23/06/2021 às 24:00 hs de 31/07/2023.

Detalhamento da(s) Modalidade(s) sujeita(s) ao Limite Máximo de Garantia:

Modalidade de*	Importância Segurada*	Vigência	Prêmio
IMOBILIÁRIO	R\$ 4.051.414,25	das 24:00 hs de 23/06/2021 às 24:00 hs de 31/07/2023	R\$ 76.721,58

*A Importância Seguradora da(s) modalidade(s) e eventual(is) cobertura(s) adicional(is) está limitada individualmente e/ou conjuntamente ao Limite Máximo de Garantia.

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



Demonstrativo de Prêmio do Seguro	
Prêmio Líquido	R\$ 76.721,58
Adicional de Fracionamento	R\$ 2.301,40
Custo de Apólice	R\$ 0,00
IOF	R\$ 0,00
Prêmio Total	R\$ 79.022,98
Forma de Pagamento	
30/07/2021	R\$ 15.804,58
30/08/2021	R\$ 15.804,60
30/09/2021	R\$ 15.804,60
01/11/2021	R\$ 15.804,60
30/11/2021	R\$ 15.804,60

As condições anexas constituem parte integrante e inseparável DESTA APÓLICE para todos os fins de direito.
Esta apólice é emitida em 2 (duas) vias de igual teor, sendo uma via do(s) Segurado(s) e outra da Seguradora.

"SUSEP - Superintendência de Seguros Privados Autarquia Federal responsável pela fiscalização, normatização e controle dos mercados de seguro, previdência complementar aberta, capitalização, resseguro e corretagem de seguros."

Telefone SUSEP: 0800-021-8484

Link: www.susep.gov.br

O registro deste plano na Susep não implica por parte da autarquia, incentivo ou recomendação a sua comercialização.

O Segurado poderá consultar a situação cadastral do seu Corretor no site da SUSEP (www.susep.gov.br), por meio do seu registro SUSEP, nome completo e C.N.P. J ou C.P. F do mesmo.

Após sete dias úteis da emissão deste documento, poderá ser verificado se a apólice ou endosso foi corretamente registrado no site da Superintendência de Seguros Privados - SUSEP - Autarquia Federal responsável pela fiscalização, normatização e controle dos mercados de seguro, previdência complementar aberta, capitalização, resseguro e corretagem de seguros - Link: www.susep.gov.br.

CORRETOR: HORIENS CONSULTORIA E CORRETORA DE SEGUROS LTDA / 202009173

SÃO PAULO, 14 DE JULHO DE 2021.

FATOR SEGURADORA S/A - CNPJ 33.061.862/0001-83
Código Registro SUSEP - 6122

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES GERAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

SEGURO GARANTIA – SEGURADO: SETOR PRIVADO

CONDIÇÕES GERAIS

As Condições Gerais desta Garantia regem-se pelos termos constantes da Circular SUSEP n° 477 e demais normas regulatórias aplicáveis, conforme abaixo aduzido.

1. OBJETO

Este contrato de seguro garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador no contrato principal, firmado com o segurado, conforme os termos da apólice e até o valor da garantia fixado nesta, e de acordo com a(s) modalidade(s) e/ou cobertura(s) adicional(is) expressamente contratada(s).

2. DEFINIÇÕES

Aplicam-se a este seguro as seguintes definições:

2.1. Apólice: documento, assinado pela seguradora, que representa formalmente o contrato de Seguro Garantia.

2.2. Condições Gerais: conjunto das cláusulas, comuns a todas as modalidades e/ou coberturas de um plano de seguro, que estabelecem as obrigações e os direitos das partes contratantes.

2.3. Condições Especiais: conjunto das disposições específicas relativas a cada modalidade e/ou cobertura de um plano de seguro, que alteram as disposições estabelecidas nas Condições Gerais.

2.4. Condições Particulares: conjunto de cláusulas que alteram, de alguma forma, as Condições Gerais e/ou Condições Especiais, de acordo com cada segurado.

2.5. Contrato Principal: o documento contratual, seus aditivos e anexos, que especificam as obrigações e direitos do segurado e do tomador.

2.6. Endosso: instrumento formal, assinado pela seguradora, que introduz modificações na apólice de Seguro Garantia, mediante solicitação e anuência expressa das partes.

2.7. Indenização: pagamento dos prejuízos resultantes do inadimplemento das obrigações cobertas pelo seguro.

2.8. Limite Máximo de Garantia: valor máximo que a seguradora se responsabilizará perante o segurado em função do pagamento de indenização.

2.9. Prêmio: importância devida pelo tomador à seguradora, em função da cobertura do seguro, e que deverá constar da apólice ou endosso.

2.10. Processo de Regulação de Sinistro: procedimento pelo qual a Seguradora constatará ou não a procedência da reclamação de sinistro, bem como a apuração dos prejuízos cobertos pela apólice.

2.11. Proposta de Seguro: instrumento formal de pedido de emissão de apólice de seguro, firmado nos termos da legislação em vigor.

2.12. Relatório Final de Regulação: documento emitido pela seguradora no qual se transmite o posicionamento acerca da

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES GERAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

caracterização ou não do sinistro reclamado, bem como os possíveis valores a serem indenizados.

2.13. Segurado: credor das obrigações assumidas pelo tomador no contrato principal.

2.14. Seguradora: a sociedade de seguros garantidora, nos termos da apólice, do cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador.

2.15. Seguro Garantia: seguro que garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador perante o segurado, conforme os termos da apólice.

2.16. Sinistro: o inadimplemento das obrigações do tomador cobertas pelo seguro.

2.17. Tomador: devedor das obrigações por ele assumidas perante o segurado.

3. ACEITAÇÃO

3.1. A contratação/alteração do contrato de seguro somente poderá ser feita mediante proposta assinada pelo proponente, seu representante ou por corretor de seguros habilitado. A proposta escrita deverá conter os elementos essenciais ao exame e aceitação do risco.

3.2. A seguradora fornecerá, obrigatoriamente, ao proponente, protocolo que identifique a proposta por ela recepcionada, com a indicação da data e da hora de seu recebimento.

3.3. A seguradora terá o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar sobre a aceitação ou não da proposta, contados da data de seu recebimento, seja para seguros novos ou renovações, bem como para alterações que impliquem modificação do risco.

3.3.1. Caso o proponente do seguro seja pessoa física, a solicitação de documentos complementares, para análise e aceitação do risco, ou da alteração proposta, poderá ser feita apenas uma vez, durante o prazo previsto no item 3.3..

3.3.2. Se o proponente for pessoa jurídica, a solicitação de documentos complementares poderá ocorrer mais de uma vez, durante o prazo previsto no item 3.3., desde que a seguradora indique os fundamentos do pedido de novos elementos, para avaliação da proposta ou taxação do risco.

3.3.3. No caso de solicitação de documentos complementares, para análise e aceitação do risco, ou da alteração proposta, o prazo de 15 (quinze) dias previsto no item 3.3. ficará suspenso, voltando a correr a partir da data em que se der a entrega da documentação.

3.4. No caso de não aceitação da proposta, a seguradora comunicará o fato, por escrito, ao proponente, especificando os motivos da recusa.

3.5. A ausência de manifestação, por escrito, da seguradora, no prazo acima aludido, caracterizará a aceitação tácita do seguro.

3.6. Caso a aceitação da proposta dependa de contratação ou alteração de resseguro facultativo, o prazo aludido no item 3.3. será suspenso até que o ressegurador se manifeste formalmente, comunicando a seguradora, por escrito, ao proponente, tal eventualidade, ressaltando a consequente inexistência de cobertura enquanto perdurar a suspensão.

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES GERAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

3.7. A emissão da apólice ou do endosso será feita em até 15 (quinze) dias, a partir da data de aceitação da proposta.

4. VALOR DA GARANTIA

4.1. O valor da garantia desta apólice é o valor máximo nominal por ela garantido.

4.2. Quando efetuadas alterações previamente estabelecidas no contrato principal ou no documento que serviu de base para a aceitação do risco pela seguradora, o valor da garantia deverá acompanhar tais modificações, devendo a seguradora emitir o respectivo endosso.

4.3. Para alterações posteriores efetuadas no contrato principal ou no documento que serviu de base para a aceitação do risco pela seguradora, em virtude das quais se faça necessária a modificação do valor contratual, o valor da garantia poderá acompanhar tais modificações, desde que solicitado e haja o respectivo aceite pela seguradora, por meio da emissão de endosso.

5. PRÊMIO DO SEGURO

5.1. O tomador é responsável pelo pagamento do prêmio à seguradora, por todo o prazo de vigência da apólice.

5.2. Fica entendido e acordado que o seguro continuará em vigor mesmo quando o tomador não houver pago o prêmio nas datas convencionadas.

5.2.1. Não paga pelo tomador, na data fixada, qualquer parcela do prêmio devido, poderá a seguradora recorrer à execução do contrato de contragarantia.

5.3. Em caso de parcelamento do prêmio, não será permitida a cobrança de nenhum valor adicional, a título de custo administrativo de fracionamento, devendo ser garantido ao tomador, quando houver parcelamento com juros, a possibilidade de antecipar o pagamento de qualquer uma das parcelas, com a consequente redução proporcional dos juros pactuados.

5.4. Se a data limite para o pagamento do prêmio a 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.

5.5. A sociedade seguradora encaminhará o documento de cobrança diretamente ao tomador ou seu representante, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, em relação à data do respectivo vencimento.

6. VIGÊNCIA

6.1. Para as modalidades do Seguro Garantia nas quais haja a vinculação da apólice a um contrato principal, a vigência da apólice será igual ao prazo estabelecido no contrato principal, respeitadas as particularidades previstas nas Condições Especiais de cada modalidade contratada.

6.2. Para as demais modalidades, a vigência da apólice será igual ao prazo informado na mesma, estabelecido de acordo com as disposições previstas nas Condições Especiais da respectiva modalidade.

6.3. Quando efetuadas alterações de prazo previamente estabelecidas no contrato principal ou documento que serviu de base para aceitação do risco pela seguradora, a vigência da apólice acompanhará tais modificações, devendo a seguradora emitir o respectivo endosso.

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES GERAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

6.4. Para alterações posteriores efetuadas no contrato principal ou no documento que serviu de base para a aceitação do risco pela seguradora, em virtude das quais se faça necessária a modificação da vigência da apólice, esta poderá acompanhar tais modificações, desde que solicitado e haja o respectivo aceite pela seguradora, por meio da emissão de endosso.

7. EXPECTATIVA, RECLAMAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO SINISTRO

7.1. Expectativa: tão logo tome conhecimento de qualquer inadimplência do tomador que possa implicar em prejuízo, o segurado deverá imediatamente notificá-lo extrajudicialmente, indicando claramente os itens não cumpridos e concedendo-lhe prazo para regularização da inadimplência apontada, remetendo cópia da notificação para a seguradora, com o fito de comunicar e registrar a Expectativa de Sinistro.

7.2. Reclamação: a Expectativa de Sinistro será convertida em Reclamação, mediante comunicação pelo segurado à seguradora, após decorrido o prazo estabelecido para regularização da inadimplência e confirmado o não cumprimento pelo tomador dos itens listados na comunicação da Expectativa de Sinistro, data em que restará oficializada a Reclamação do Sinistro.

7.2.1. Para a Reclamação do Sinistro será necessária a apresentação de:

- a) Cópia do contrato principal ou do documento em que constam as obrigações assumidas pelo tomador, seus anexos e aditivos se houver, devidamente assinados pelo segurado e pelo tomador;
- b) Cópias de atas, notificações, contra notificações, documentos, correspondências, inclusive e-mails, trocados entre o segurado e o tomador, relacionados à inadimplência do tomador;
- c) Planilha, relatório e/ou correspondências informando da existência de valores retidos;
- d) Planilha, relatório e/ou correspondências informando os valores dos prejuízos sofridos;

7.2.2. Com base em dúvida fundada e justificável, a seguradora poderá solicitar documentação e/ou informação complementar;

7.3. - A não formalização da Reclamação do Sinistro tornará sem efeito a Expectativa do Sinistro;

7.4. A Reclamação de Sinistros amparados pela presente apólice poderá ser realizada durante o prazo prescricional, nos termos da Cláusula 17 destas Condições Gerais;" (NR)";

7.5. Caracterização: quando a seguradora tiver recebido todos os documentos listados no item 7.2. e, após análise, ficar comprovada a inadimplência do tomador em relação às obrigações cobertas pela apólice, o sinistro ficará caracterizado, devendo a seguradora emitir o relatório final de regulação;

7.6. Caso a Seguradora conclua pela não caracterização do sinistro, comunicará formalmente, por escrito, ao segurado sua negativa de indenização, apresentando, conjuntamente, as razões que embasaram sua conclusão, de forma detalhada.

8. INDENIZAÇÃO

8.1. Caracterizado o sinistro, a seguradora cumprirá a obrigação descrita na apólice, até o limite máximo de garantia da mesma, segundo uma das formas abaixo, conforme for acordado entre as partes:

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES GERAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

I – realizando, por meio de terceiros, o objeto do contrato principal, de forma a lhe dar continuidade, sob a sua integral responsabilidade; ou

II – indenizando, mediante pagamento em dinheiro, os prejuízos causados pela inadimplência do tomador, cobertos pela apólice.

8.2. Do prazo para o cumprimento da obrigação:

8.2.1. O pagamento da indenização ou o início da realização do objeto do contrato principal deverá ocorrer dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento do último documento solicitado durante o processo de regulação do sinistro.

8.2.2. Na hipótese de solicitação de documentos de que trata o item 7.2.2., o prazo de 30 (trinta) dias será suspenso, reiniciando sua contagem a partir do dia útil subsequente àquele em que forem completamente atendidas as exigências.

8.2.3. No caso de decisão judicial ou decisão arbitral, que suspenda os efeitos de reclamação da apólice, o prazo de 30 (trinta) dias será suspenso, reiniciando sua contagem a partir do primeiro dia útil subsequente a revogação da decisão.

8.3. Nos casos em que haja vinculação da apólice a um contrato principal, todos os saldos de créditos do tomador no contrato principal serão utilizados na amortização do prejuízo objeto da reclamação do sinistro, sem prejuízo do pagamento da indenização no prazo devido.

8.3.1. Caso o pagamento da indenização já tiver ocorrido quando da conclusão da apuração dos saldos de créditos do tomador no contrato principal, o segurado obriga-se a devolver à seguradora qualquer excesso que lhe tenha sido pago.

9. ATUALIZAÇÃO DE VALORES

9.1. O não pagamento das obrigações pecuniárias da seguradora, inclusive da indenização nos termos da Cláusula 8 destas Condições Contratuais, dentro do prazo para pagamento da respectiva obrigação, acarretará em:

a) atualização monetária, a partir da data de exigibilidade da obrigação, sendo, no caso de indenização, a data de caracterização do sinistro; e

b) incidência de juros moratórios calculados “pro rata temporis”, contados a partir do primeiro dia posterior ao término do prazo fixado.

9.2. O índice utilizado para atualização monetária será o IPCA/IBGE - Índice de Preços ao Consumidor Amplo da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - ou índice que vier a substituí-lo, sendo calculado com base na variação positiva apurada entre o último índice publicado antes da data de obrigação de pagamento e aquele publicado imediatamente anterior à data de sua efetiva liquidação.

9.3. Os juros moratórios, contados a partir do primeiro dia posterior ao término do prazo fixado para pagamento da obrigação, serão equivalentes à taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

9.4. O pagamento de valores relativos à atualização monetária e juros de mora será feito independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, de uma só vez, juntamente com os demais valores devidos do contrato.

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES GERAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

10. SUB-ROGAÇÃO

10.1. Paga a indenização ou iniciado o cumprimento das obrigações inadimplidas pelo tomador, a seguradora sub-rogar-se-á nos direitos e privilégios do segurado contra o tomador, ou contra terceiros cujos atos ou fatos tenham dado causa ao sinistro.

10.2. É ineficaz qualquer ato do segurado que diminua ou extinga, em prejuízo do segurador, os direitos a que se refere este item.

11. PERDA DE DIREITOS

O segurado perderá o direito à indenização na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses:

I – Casos fortuitos ou de força maior, nos termos do Código Civil Brasileiro;

II – Descumprimento das obrigações do tomador decorrente de atos ou fatos de responsabilidade do segurado;

III – Alteração das obrigações contratuais garantidas por esta apólice, que tenham sido acordadas entre segurado e tomador, sem prévia anuência da seguradora;

IV – Atos ilícitos dolosos ou por culpa grave equiparável ao dolo praticados pelo segurado, beneficiário ou por seu representante legal, de um ou de outro. Quando o segurado for pessoa jurídica, este inciso aplica-se, também, aos sócios controladores, aos seus dirigentes e administradores legais do segurado e aos respectivos representantes legais;

V – o segurado não cumprir integralmente quaisquer obrigações previstas no contrato de seguro;

VI – Se o segurado ou seu representante legal fizer declarações inexatas ou omitir de má-fé circunstâncias de seu conhecimento que configurem agravamento de risco de inadimplência do tomador ou que possam influenciar na aceitação da proposta;

VII – Se o segurado agravar intencionalmente o risco.

12. CONCORRÊNCIA DE GARANTIAS

No caso de existirem duas ou mais formas de garantia distintas, cobrindo cada uma delas o objeto deste seguro, em benefício do mesmo segurado ou beneficiário, a seguradora responderá, de forma proporcional ao risco assumido, com os demais participantes, relativamente ao prejuízo comum.

13. CONCORRÊNCIA DE APÓLICES

É vedada a utilização de mais de um Seguro Garantia na mesma modalidade para cobrir o objeto deste contrato, salvo no caso de apólices complementares.

14. EXTINÇÃO DA GARANTIA

A garantia expressa por este seguro extinguir-se-á na ocorrência de um dos seguintes eventos, o que ocorrer primeiro, sem prejuízo do prazo para reclamação do sinistro conforme item 7.4. destas Condições Gerais:

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES GERAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

I – quando o objeto do contrato principal garantido pela apólice for definitivamente realizado mediante termo ou declaração assinada pelo segurado ou devolução da apólice;

II – quando o segurado e a seguradora assim o acordarem;

III – quando o pagamento da indenização ao segurado atingir o limite máximo de garantia da apólice;

IV – quando o contrato principal for extinto, para as modalidades nas quais haja vinculação da apólice a um contrato principal, ou quando a obrigação garantida for extinta, para os demais casos; ou

V – quando do término de vigência previsto na apólice, salvo se estabelecido em contrário nas condições especiais.

15. RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. No caso de rescisão total ou parcial do contrato, a qualquer tempo, por iniciativa do segurado ou da seguradora e com a concordância recíproca, deverão ser observadas as seguintes disposições:

15.1.1. Na hipótese de rescisão a pedido da sociedade seguradora, esta reterá do prêmio recebido, além dos emolumentos, a parte proporcional ao tempo decorrido;

15.1.2. Na hipótese de rescisão a pedido do segurado, a sociedade seguradora reterá, no máximo, além dos emolumentos, o prêmio calculado de acordo com a seguinte tabela de prazo curto:

Relação a ser aplicada sobre a vigência original % Do Prêmio para obtenção de prazo em dias

15/365	13
30/365	20
45/365	27
60/365	30
75/365	37
90/365	40
105/365	46
120/365	50
135/365	56
150/365	60
165/365	66
180/365	70
195/365	73
210/365	75
225/365	78
240/365	80
255/365	83
270/365	85
285/365	88
300/365	90
315/365	93
330/365	95
345/365	98

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES GERAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

365/365 100

15.1.2.1. Para prazos não previstos na tabela constante do subitem 15.1.2., deverá ser utilizado percentual correspondente ao prazo imediatamente inferior.

16. CONTROVÉRSIAS

16.1. As controvérsias surgidas na aplicação destas Condições Contratuais poderão ser resolvidas:

I – por arbitragem; ou

II – por medida de caráter judicial.

16.2. No caso de arbitragem, deverá constar, na apólice, a cláusula compromissória de arbitragem, que deverá ser facultativamente aderida pelo Segurado por meio de anuência expressa.

16.2.1. Ao concordar com a aplicação desta cláusula, o segurado estará se comprometendo a resolver todos os seus litígios com a sociedade seguradora por meio de Juízo Arbitral, cujas sentenças têm o mesmo efeito que as sentenças proferidas pelo Poder Judiciário.

16.2.2. A cláusula de arbitragem é regida pela Lei nº 9307, de 23 de setembro de 1996.

17. PRESCRIÇÃO

Os prazos prescricionais são aqueles determinados pela lei.

18. FORO

As questões judiciais entre seguradora e segurado serão processadas no foro do domicílio deste.

19. DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. A aceitação do seguro estará sujeita à análise do risco.

19.2. As apólices e endossos terão seu início e término de vigência às 24hs das datas para tal fim neles indicadas.

19.3. O registro deste plano na Susep não implica, por parte da Autarquia, incentivo ou recomendação à sua comercialização.

19.4. Após sete dias úteis da emissão deste documento, poderá ser verificado se a apólice ou endosso foi corretamente registrado no site da Susep - www.susep.gov.br.

19.5 A situação cadastral do corretor de seguros pode ser consultada no site www.susep.gov.br, por meio do número de seu registro na Susep, nome completo, CNPJ ou CPF.

19.6. Este seguro é contratado a primeiro risco absoluto.

19.7. Considera-se como âmbito geográfico das modalidades contratadas todo o território nacional, salvo disposição em

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES GERAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

contrário nas Condições Especiais e/ou Particulares da Apólice.

19.8. Os eventuais encargos de tradução referentes ao reembolso de despesas efetuadas no exterior ficarão totalmente a cargo da Sociedade Seguradora.

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES ESPECIAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

CONDIÇÕES ESPECIAIS

SEGURO GARANTIA IMOBILIÁRIO

1. OBJETO

Este contrato de seguro garante a indenização, até o valor da garantia fixado na apólice, pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento do tomador em relação às obrigações assumidas no contrato de compra e venda relativo à construção de edificações ou conjunto de edificações de unidades autônomas alienadas durante a execução da obra ou no contrato de permuta.

2. DEFINIÇÕES

Definem-se, para efeito desta modalidade:

I – Segurado: são os adquirentes de imóvel em construção de unidades multifamiliares ou comerciais, inclusive “shopping centers” ou os proprietários permutantes de terrenos ou frações ideais de terreno(s), organizados em condomínio.

II – Tomador: o incorporador imobiliário ou a construtora.

3. VIGÊNCIA

3.1. A data de início de vigência da apólice coincidirá com a data do contrato de compra e venda do imóvel ou com a data do contrato de permuta, conforme o caso.

3.2. A data do final de vigência da apólice coincidirá com a data prevista para a entrega das chaves do imóvel ao segurado pelo tomador.

4. EXPECTATIVA DE SINISTRO

Expectativa: tão logo tome conhecimento de qualquer inadimplência do tomador que possa implicar prejuízo, o segurado deverá imediatamente notificá-lo extrajudicialmente, remetendo cópia da notificação para a seguradora, com o fito de comunicar e registrar a Expectativa de Sinistro.

5. INDENIZAÇÃO

5.1. Caracterizado o sinistro, a seguradora cumprirá a obrigação descrita na apólice, até o limite da garantia da mesma, conforme for acordado entre as partes, segundo uma das formas abaixo:

I – conclusão do empreendimento garantido;

II – ressarcimento ao segurado mediante a devolução das importâncias pagas ao tomador, devidamente atualizadas até a data da constatação do inadimplemento, no caso de seguro para adquirentes de imóvel em construção; ou

III – ressarcimento pecuniário dos prejuízos causados pelo tomador ao permutante de terreno, quando se tratar de permuta.

5.2. Os valores dos ressarcimentos previstos nos incisos II e III acima deverão ser corrigidos até a data da constatação do inadimplemento, conforme legislação vigente.

Número de Ordem da Proposta Nº 8045
Apólice Nº 1007600002644
Endosso Nº 0000000
Apólice SUSEP Nº 061222021000107760002644
Processo SUSEP nº 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES ESPECIAIS

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

6. RATIFICAÇÃO

Ratificam-se integralmente as disposições das Condições Gerais que não tenham sido alteradas pela presente Condição Especial.

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES PARTICULARES

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

SEGURO-GARANTIA IMOBILIÁRIO

1. VALOR DA GARANTIA

1.1. As alterações no Valor da Garantia referidos no item 4.3 das Condições Gerais deverão ser formalizadas através de proposta assinada pelo Tomador ou corretor habilitado, devendo o Tomador pagar o prêmio correspondente caso haja aumento do valor da garantia;

1.2. A decisão da Seguradora por não proceder à alteração no Valor da Garantia não implicará em motivo para a execução da mesma;

2. VIGÊNCIA DA APÓLICE

2.1. As alterações na Vigência da Apólice referidas no item 6.4 das Condições Gerais deverão ser formalizadas através de proposta assinada pelo Tomador ou corretor habilitado, devendo o Tomador pagar o prêmio correspondente caso haja extensão do prazo de vigência da Apólice, independente de prévia notificação por parte da Seguradora;

2.2. A decisão da Seguradora por não proceder à alteração na Vigência da Apólice não implicará em motivo para a execução da mesma.

3. ACOMPANHAMENTO DO EMPREENDIMENTO

O TOMADOR concorda que a SEGURADORA poderá fiscalizar o andamento da execução do empreendimento, de modo a certificar-se de que estão se desenvolvendo de acordo com o cronograma físico e financeiro, obrigando-se a oferecer-lhe todos os meios necessários à execução deste trabalho, sob pena de acionamento da Cláusula Oitava do Contrato de Contragarantia assinado entre TOMADOR e SEGURADORA em 26/08/2020. O acompanhamento compreende o envio pelo TOMADOR, em até 15 dias do ocorrido, de documentos comprobatórios dos eventos relacionados abaixo, mas não se limitando aos mesmos, e quando fizer necessário, a autorização para vistorias no local da obra.

Eventos:

- i. Aprovação do projeto pela prefeitura;
- ii. Lançamento do empreendimento para efetivação das vendas das unidades;
- iii. Evolução das vendas a cada 15 dias até chegar a 80% do total do empreendimento, excluindo as unidades permutadas;
- iv. Início das obras;
- v. Evolução trimestral das obras, com envio do relatório de vistoria de empresa especializada e independente;
- vi. Assinatura do contrato de financiamento ou outra estrutura de captação de recursos que substitua ou complemente o financiamento bancário da obra;
- vii. Emissão do Habite-se;

4. EXPECTATIVA E CARACTERIZAÇÃO DO SINISTRO

4.1. Acrescenta-se o seguinte texto ao item 7.2.1 da Cláusula 7 das Condições Gerais: “e. Cronogramas originais e suas atualizações, devidamente assinadas pelo Tomador e Segurado; f. Cópia do Alvará expedido pela Prefeitura da Municipalidade onde estão localizadas edificações ou conjunto de edificações de unidades autônomas alienadas durante a execução da obra ou no contrato de permuta;”

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES PARTICULARES

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

4.2. O item 7.5 das Condições Gerais passa a ter a seguinte redação: “7.5. Caracterização: quando a seguradora tiver recebido todos os documentos listados no item 7.2.1. e, após análise, ficar comprovada: 7.5.1 a inadimplência do tomador em relação às obrigações cobertas pela apólice, e; 7.5.2 que o fato gerador do sinistro tenha ocorrido dentro do período de vigência da apólice; o sinistro ficará caracterizado, devendo a seguradora emitir o relatório final de regulação.”.

5. RISCOS EXCLUÍDOS

5.1. Não obstante o que em contrário possam dispor as condições gerais, especiais e/ou particulares do presente seguro, fica entendido e concordado que, para efeito indenitário, não estarão cobertos danos e perdas causados direta ou indiretamente por ato terrorista, cabendo à seguradora comprovar com documentação hábil, acompanhada de laudo circunstanciado que caracterize a natureza do atentado, independentemente de seu propósito, e desde que este tenha sido devidamente reconhecido como atentatório à ordem pública pela autoridade pública competente;

5.2. A presente Apólice assegura o cumprimento das obrigações diretas do Tomador perante o Segurado, especificamente descritas no objeto desta apólice, de acordo com a modalidade de Seguro Garantia e em conformidade com a legislação nacional referente ao Seguro Garantia, não assegurando riscos anteriores à data de início de vigência expressa nesta garantia, ou originários de outras modalidades do Seguro Garantia, ou de sabotagem, greves, tumultos, greves patronais (lockout), ou cobertos por outros ramos ou modalidades de seguro;

5.3. Esta apólice não assegura, ainda, a qualidade dos materiais e serviços, danos materiais e/ou pessoais causados a terceiros, o pagamento de tributos, obrigações trabalhistas, ou da seguridade social, inclusive decorrentes de acidente de trabalho, lucros cessantes, não cobre multas ou penalidades financeiras em virtude de inadimplência do Tomador, obrigações de sigilo, custas e honorários advocatícios, roubo praticado por seus funcionários e/ou prepostos, danos ambientais, riscos de natureza política, riscos hidrológicos e/ou geológicos e indenizações que envolvam empregados do Tomador ou terceiros;

5.4. Não estão cobertos por este seguro também sinistro decorrente de atos culposos e ilícitos praticados pelo Segurado.

5.5. Não estão cobertos por este seguro quaisquer controvérsias, danos ou ônus, diretos ou indiretos, decorrentes da individualização e escolha das unidades pelo(s) Segurado(s).

5.6. Não estão cobertos por este seguro quaisquer obrigações de pagamentos não oriundas do objeto descrito desta apólice, tais como sinais, pagamentos intermediários e de entrega de chaves, multas e pagamentos originados pela desistência de incorporação do empreendimento.

6. COEXISTÊNCIA DE GARANTIAS

Conforme previsto no item 12 das Condições Gerais desta Apólice e conforme previsto na CLÁUSULA SEGUNDA – DA SOLIDARIEDADE do SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE ASSUNÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA E OUTROS PACTOS, aplica-se a esta apólice, a proporcionalidade das garantias prestadas, responsabilidades e prejuízos, sendo que este seguro, responderá por 20% (vinte por cento) do total do objeto garantido, limitado à importância segurada da apólice, e os fiadores citados no contrato garantido, responderão por 80% (oitenta por cento) do total do objeto garantido.

Número de Ordem da Proposta N° 8045
Apólice N° 1007600002644
Endosso N° 0000000
Apólice SUSEP N° 061222021000107760002644
Processo SUSEP n° 15414.902232/2013-32



CONDIÇÕES PARTICULARES

SEGURADO: RODRIGO GARCIA FREITAS

TOMADOR: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

7. RATIFICAÇÃO

Ratificam-se integralmente as disposições das Condições Gerais e das Condições Especiais que não tenham sido alteradas pelas presentes Condições Particulares.

Em atendimento à Lei 12.741/12

Em atendimento à Lei 12.741/12, informamos que incidem as alíquotas de 0,65% de PIS/Pasep e de 4% de COFINS sobre os prêmios de seguros, deduzidos em conformidade com o estabelecido na legislação específica.