



Conheça o seu seguro

ARAG Renda Segura

Entre a ARAG SE - Sucursal em Portugal, adiante designada por ARAG, e o Tomador do Seguro mencionado nas Condições Particulares, estabelece-se um contrato de seguro que se regula pelas Condições Gerais e Particulares desta apólice, de acordo com as declarações constantes da proposta que lhe serviu de base e do qual faz parte integrante.

Índice

Condições Gerais

Cláusula preliminar

Capítulo I - Definições, âmbito subjetivo e Objetivo do seguro

Cláusula 1.^a - definições

Cláusula 2.^a - âmbito territorial

Cláusula 3.^a - objeto do seguro

Cláusula 4.^a - despesas compreendidas no seguro

Capítulo II - Garantias

Cláusula 5.^a - defesa e reclamação em contratos de arrendamento

Cláusula 6.^a - defesa de direitos garantidos por outros seguros

Cláusula 7.^a - defesa da responsabilidade penal

Cláusula 8.^a - reclamação de danos

Cláusula 9.^a - reclamação em contratos de serviços de reparação ou manutenção

Cláusula 10.^a - defesa de direitos sobre imóveis

Cláusula 11.^a - assistência jurídica telefónica

Cláusula 12.^a - reembolso de rendas em atraso

Cláusula 13.^a - atos de vandalismo dos elementos ou

Instalações fixas do imóvel

Capítulo III - exclusões

Cláusula 14.^a - período de carência

Cláusula 15.^a - mínimo de litígio

Cláusula 16.^a - exclusões

Capítulo IV - prémio

Cláusula 17.^a - pagamento do prémio

Capítulo V - deveres de informação pré-contratual

Cláusula 18.^a - dever de informação sobre o risco

Capítulo VI - sinistros

Cláusula 19.^a - conceito de sinistro

Cláusula 20.^a - momento da ocorrência do sinistro

Cláusula 21.^a - participação do sinistro

Cláusula 22.^a - regime a observar em caso de sinistro

Cláusula 23.^a - direito de livre escolha de advogado ou representante

Cláusula 24.^a - reembolso de despesas

Cláusula 25.^a - celebração de acordos²¹

Capítulo VII - âmbito territorial, eficácia e validade

Cláusula 26.^a - âmbito territorial

Cláusula 27.^a - eficácia e validade do seguro

Cláusula 28.^a - cessação do contrato

Capítulo VIII - alteração e agravamento do risco

Cláusula 29.^a - alteração do risco

Cláusula 30.^a - agravamento do risco com ocorrência de sinistro

Capítulo IX - disposições diversas

Cláusula 31.^a - arbitragem e foro competente

Cláusula 32.^a - sub-rogação

Cláusula 33.^a - comunicações entre as partes

Cláusula 34.^a - limitação do direito de ativação do seguro

Cláusula 35.^a - revalorização automática anual

CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES, ÂMBITO SUBJETIVO E OBJETIVO DO SEGURO

Cláusula 1.ª - Definições

Para efeitos do presente contrato, entende-se por:

- a) **Apólice:** o documento contratual que contém as condições reguladoras do seguro do qual fazem parte integrante as Condições Gerais e Particulares e os aditamentos emitidos para as completar ou modificar. Faz parte integrante do contrato de seguro e fica sujeita ao mesmo regime legal e contratual, a proposta de seguro preenchida aquando da subscrição do seguro;
- b) **Beneficiário:** a pessoa singular ou coletiva à qual corresponde o direito à indemnização por designação expressa do Segurado e obrigatoriamente identificada nas Condições Particulares da apólice;
- c) **Danos nos elementos ou instalações fixas:** destruição total ou parcial, demolição ou alteração causada nos elementos ou instalações fixas do imóvel, definidos na alínea d);
- d) **Elementos ou instalações fixas do imóvel:** os elementos ou instalações que estejam ligados de forma permanente ao imóvel, constituídos

por: muros, paredes, coberturas, tetos, pavimentos, portas, janelas e condutas ou canalizações de água, gás, eletricidade e aquecimento. Serão também considerados **elementos ou instalações fixas** do imóvel os seguintes elementos incorporados de forma permanente no imóvel arrendado: toldos, persianas, grades e loiças sanitárias.

Incluem-se ainda no conceito de **elementos ou instalações fixas** do imóvel os anexos e construções localizadas na mesma propriedade, pertencentes ao Segurado e garagens, sótãos, muros, gradeamentos de vedação e muros de sustentação, sempre que estejam abrangidos pelo arrendamento realizado ao mesmo inquilino do imóvel seguro.

Não se consideram elementos ou instalações fixas os bens que não estiverem expressamente detalhados na presente definição;

- e) **Franquia:** quantia expressamente prevista na apólice, correspondente ao valor que será suportado pelo Segurado e que será deduzido do valor de indemnização a liquidar pela Seguradora;
- f) **Franquia temporal:** período de tempo durante o qual a Seguradora não está obrigada ao pagamento

- de qualquer prestação. Esgotado o referido período, as prestações serão suportadas pela Seguradora nos termos contratados;
- g) Imóvel seguro:** imóvel destinado à habitação, arrendado nos termos da legislação aplicável e que constitui a residência habitual do Inquilino e respetiva família;
- h) Inquilino ou arrendatário:** a pessoa singular ou coletiva que detém o gozo de um imóvel para fins habitacionais, mediante o pagamento de uma renda;
- i) Limite de cobertura:** a quantia fixada em cada uma das garantias da apólice e que constitui o limite máximo de indemnização a liquidar pela Seguradora em caso de sinistro;
- j) Prémio:** o preço do seguro;
- k) Processo para entrega efetiva do imóvel:** processo judicial ou procedimento especial previsto na lei, cuja finalidade principal consiste na entrega do imóvel arrendado por parte do Inquilino ao Senhorio;
- l) Revalorização automática anual:** atualização anual e automática do valor declarado de renda, com base no coeficiente de atualização anual publicado pelo INE (Instituto Nacional de Estatística);
- m) Renda:** consiste na retribuição, incluindo todas as verbas discriminadas no recibo, paga pelo Inquilino ao Senhorio, com carácter de regularidade e em consequência do arrendamento de um imóvel;
- n) Roubo dos elementos ou instalações fixas:** subtração ilegítima de bens que constituam elementos ou instalações fixas do imóvel seguro na apólice, consumada contra a vontade do Segurado e mediante atos que impliquem o uso de força ou violência;
- o) Segurado:** a pessoa singular ou coletiva titular do interesse seguro, na qualidade de Senhorio em contrato de arrendamento com fins habitacionais;
- p) Seguradora:** a ARAG SE - Sucursal em Portugal, entidade legalmente autorizada a explorar o ramo da Proteção Jurídica e que subscreve o presente contrato com o Tomador do Seguro;
- q) Senhorio:** a pessoa singular ou coletiva que se obriga a proporcionar a outra o gozo de um imóvel para fins habitacionais, mediante o pagamento de uma renda e durante um determinado período de tempo;
- r) Tomador do Seguro:** a pessoa singular ou coletiva que subscreve

Condições Gerais

o presente contrato com a ARAG e que está adstrita às obrigações dele decorrentes, salvo as que por sua natureza devam ser cumpridas pelo Segurado. O Tomador do Seguro poderá coincidir com o Segurado;

- s) **Valor dos bens seguros:** valor dos bens seguros no momento em que se produz o sinistro;
- t) **Valor em novo:** valor praticado no mercado, no momento em que se produz o sinistro, para aquisição em estado novo do bem ou objeto seguro.

Cláusula 2.^a - Âmbito subjetivo

Ficam abrangidos pelo presente contrato o Segurado na qualidade de Senhorio em contrato de arrendamento, celebrado de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor, relativamente a um ou mais imóveis, cuja finalidade seja habitação própria permanente, dos quais seja legítimo proprietário ou usufrutuário e que estejam devidamente identificados nas Condições Particulares.

Cláusula 3.^a - Objeto do seguro

1. Pelo presente contrato de seguro a ARAG garante a defesa dos direitos e

interesses do Senhorio, garantindo o ressarcimento dos prejuízos resultantes do não pagamento das rendas por parte do Inquilino, assim como dos danos materiais que este possa causar nos elementos ou instalações fixas do imóvel, mediante a contratação obrigatória das garantias previstas no Capítulo II e nos termos aí previstos.

2. A ARAG garante ainda a cobertura de despesas decorrentes da intervenção do Segurado num procedimento judicial, administrativo ou arbitral e patrocina os serviços de assistência jurídica necessários, nos termos e com os limites previstos nestas Condições Gerais e nas Condições Particulares da apólice.

Cláusula 4.^a - Despesas compreendidas no seguro

- 1. A ARAG garante e suporta as seguintes despesas:
 - a) Taxas e custas judiciais decorrentes de processos judiciais cobertos;
 - b) Os honorários e despesas de Advogado com inscrição em vigor na Ordem dos Advogados;
 - c) Honorários de Agente de Execução ou Solicitador quando a sua intervenção seja obrigatória;
 - d) Emolumentos notariais quando

os respetivos serviços sejam necessários para a defesa dos interesses do Segurado;

e) Honorários e despesas decorrentes da nomeação de peritos, desde que os respetivos serviços sejam necessários para a defesa dos interesses do Segurado;

2. Relativamente aos processos-crime cobertos pelo presente contrato, a ARAG adiantará o valor das cauções aplicadas ao Segurado, como medida de coação, sem prejuízo das exclusões previstas na cláusula 16.^a, n.º 4.

3. A importância adiantada para pagamento da caução deverá ser reembolsada à ARAG:

a) Diretamente pelo Tribunal, logo que este autorize o seu levantamento;

b) Pelo Tomador do Seguro ou Segurado, quando o tribunal devolver esse valor;

c) Pelo Tomador do Seguro ou Segurado, quando seja certo que o Tribunal não irá devolver esse valor;

d) Pelo Tomador do Seguro ou Segurado no prazo máximo de 6 meses a contar da data em que foi prestada a caução.

4. A obrigação de reembolso será titulada por declaração de dívida assinada pelo Segurado no momento da prestação da caução.

CAPÍTULO II - GARANTIAS

Cláusula 5.^a - Defesa e reclamação em contratos de arrendamento

1. A ARAG garante a defesa e a reclamação judicial dos direitos do Segurado em conflitos diretamente relacionados com o contrato de arrendamento em vigor, de algum dos imóveis identificados nas Condições Particulares da apólice e celebrado em conformidade com a legislação aplicável, nomeadamente a Lei do Arrendamento Urbano.

2. Garante-se também a representação do Segurado em ações judiciais que tenham por fundamento quer o atraso quer a falta de pagamento de rendas, bem como, a realização de obras sem autorização, desde e quando seja o Segurado o Autor ou o Exequente no correspondente processo judicial.

3. A reclamação de rendas em atraso fica garantida desde que o devedor não tenha sido judicialmente declarado insolvente.

4. Ficam fora do âmbito da presente garantia, os sinistros cuja quantia a reclamar seja inferior a Euro 300.

Cláusula 6.^a - Defesa de direitos garantidos por outros seguros

1. A ARAG garante a defesa e a reclamação, extrajudicial e judicial, dos interesses do Segurado em caso de incumprimento contratual por parte de outras Companhias de Seguros, a fim de fazer valer os direitos que resultem das apólices de seguro por ele subscritas ou em relação às quais seja beneficiário relativamente ao imóvel identificado nas Condições Particulares e que estejam em vigor durante o período de eficácia do presente contrato.

2. O incumprimento contratual a que se faz referência, pode ocorrer por ação expressa da Companhia de Seguros ou por omissão que resulte na não reparação de um dano ou indemnização do seu correspondente valor no prazo máximo de três (3) meses a contar da data da ocorrência do sinistro. Nesta situação, a ARAG garantirá também a reclamação dos danos que decorram diretamente da ação ou omissão, **desde que o Segurado comprove documentalmente que participou o sinistro dentro do prazo contratualmente estabelecido e reclamou de forma fundamentada, mas sem resultado satisfatório, os seus danos.**

3. Ficam abrangidas nesta garantia as despesas decorrentes da realização de peritagens contraditórias previstas nas apólices de seguro no âmbito das quais se apresenta reclamação, na parte em que se preveja que o respetivo custo será suportado pelo Segurado.

Cláusula 7.^a - Defesa da responsabilidade penal

1. A ARAG garante a defesa da responsabilidade penal do Segurado, enquanto Senhorio do imóvel identificado nas Condições Particulares da apólice.

2. Ficam expressamente excluídos os atos voluntariamente causados pelo Segurado ou aqueles em que concorra dolo ou culpa grave da sua parte, de acordo com sentença transitada em julgado.

Cláusula 8.^a - Reclamação de danos

A ARAG garante a reclamação extrajudicial ou judicial, contra terceiro responsável e identificável, dos danos causados ao imóvel identificado nas Condições Particulares, bem como, aos bens móveis situados no seu interior e que sejam propriedade do Segurado, incluindo os danos causados dolosamente, sempre que não sejam consequência do incum-

primento de uma relação contratual específica entre o Segurado e o seu causador, sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas n.ºs 5.ª, 6.ª e 9.ª.

Cláusula 9.ª - Reclamação em contratos de serviços de reparação ou manutenção

A ARAG garante a reclamação extrajudicial ou judicial, por incumprimento dos contratos de obras de reparação ou manutenção do imóvel e das suas instalações, **desde que o pagamento desses serviços caiba exclusivamente ao Segurado e tenham sido pelo mesmo já liquidados.**

Cláusula 10.ª - Defesa de direitos sobre imóveis e locais

1. A ARAG garante a defesa dos direitos do Segurado enquanto proprietário ou usufrutuário do imóvel identificado nas Condições Particulares. A presente garantia inclui:

a) A reclamação aos vizinhos, situados a uma distância não superior a 100 (cem) metros, por infração às normas legais relativas à emanação de fumos ou gases, higiene, ruídos persistentes

e atividades incomodativas, nocivas ou perigosas;

- b) A defesa e reclamação dos interesses do Segurado nos conflitos com os vizinhos situados a uma distância não superior a 100 (cem) metros, por questões de servidões prediais, nomeadamente, de passagem, vistas, distâncias e marcos;
- c) A defesa e reclamação dos interesses do Segurado face à Administração do Condomínio no qual se integra o imóvel ou local arrendado, desde que esteja em dia o pagamento das quotas acordadas;
- d) A defesa penal nos processos que lhe sejam movidos como membro da administração do Condomínio em que se integra o imóvel identificado nas Condições Particulares.

Cláusula 11.ª - Assistência jurídica telefónica

A ARAG disponibiliza aos seus Segurados o contacto telefónico com um Advogado, que prestará toda e qualquer informação com vista à prevenção de um conflito, esclarecimento dos direitos que genericamente lhe assistam enquanto Senhorios, bem como, sobre a melhor forma de se defenderem perante uma determinada situação. Para

o efeito estará disponível uma linha telefónica específica.

Cláusula 12.^a - Reembolso de rendas em atraso

1. A ARAG assumirá até 100% do valor da renda segura e não paga pelo Inquilino, com um **limite máximo de 12 meses**, para os **imóveis arrendados para habitação própria permanente** e identificados nas Condições Particulares.

2. **O Segurado suportará a título de franquia temporal os 2 primeiros meses de renda não paga**, suportando a Seguradora as rendas que se vençam após esse período, até aos limites contratados.

3. O pagamento da prestação garantida na presente cláusula poderá ser efetuado de uma das seguintes formas:

a) A Seguradora pagará ao Segurado o valor total das rendas vencidas e não pagas até aos limites contratados, deduzindo a franquia temporal, **no momento em que já não seja possível ao Inquilino deduzir oposição no processo para a entrega efetiva do imóvel.**

Se o primeiro pagamento não corresponder aos 12 meses de renda, no momento em que termine o período máximo de rendas em

atraso garantidas, a Seguradora efetuará um segundo pagamento ao Segurado, equivalente aos restantes meses de renda até perfazer o limite garantido, desde que o Senhorio não recupere antes o seu imóvel.

b) Sempre que, verificando-se um atraso no pagamento das rendas, **o Senhorio instaure processo para entrega efetiva do imóvel, no prazo máximo de 4 meses a contar da data do primeiro incumprimento**, o Tomador do Seguro ou o Segurado poderão solicitar à Seguradora um adiantamento correspondente ao valor de rendas não pagas até esse momento e que excedam o período de franquia temporal a cargo do Segurado.

Após este pagamento inicial a ARAG adiantará mensalmente o valor da renda já vencida e não paga, até perfazer o limite máximo de cobertura garantido, equivalente a 12 meses de renda.

4. Os valores pagos pela Seguradora terão caráter de adiantamento de indemnização, ficando **o Tomador do Seguro ou o Segurado obrigados à devolução das quantias recebidas se o Inquilino pagar a totalidade ou parte das rendas em atraso, ou se por qualquer razão o processo para entrega efetiva do**

imóvel vier a ter um desfecho desfavorável ao Senhorio.

5. Após recebimento do valor correspondente às rendas em atraso, o Segurado deverá continuar a prestar à ARAG toda a colaboração necessária para reclamar o valor da dívida ao devedor.

6. A presente garantia só poderá ser acionada com a receção por parte da ARAG de uma declaração de rendas em atraso, efetuada pelo Tomador do Seguro ou pelo Segurado, devendo o primeiro incumprimento ocorrer necessariamente após o início da produção de efeitos do contrato de seguro.

7. O pagamento da prestação garantida finalizará no momento em que o inquilino pague as rendas em atraso ou retome os pagamentos mensais ou, ainda, quando o Segurado recupere efetivamente o seu imóvel.

8. Se o Segurado tiver garantido o pagamento, total ou parcial, das rendas vencidas mediante aval bancário estabelecido ou anexado ao contrato de arrendamento, compromete-se a executar o referido aval com o fim de recuperar as rendas devidas e reembolsá-las à Seguradora, quando esta última tenha efetuado o adiantamento das mesmas conforme cobertura da apólice e até ao limite satisfeito.

9. Exclui-se expressamente da garan-

tia de reembolso de rendas em atraso, as situações em que a falta de pagamento seja:

a) Legitimada por disposição legal ou decisão de autoridade competente;

b) Consequência de acordos de carácter geral adotados por uma assembleia ou organismo representativo, dos inquilinos ou arrendatários;

c) Consequência de incêndio, explosão, danos por água, roubo ou qualquer dano que afete a solidez do imóvel;

d) Consequência de um conflito entre o senhorio e o arrendatário anterior ao período de produção de efeitos do seguro.

Cláusula 13.^a - Atos de vandalismo nos elementos ou instalações fixas do imóvel

1. Sempre que exista um sinistro indemnizado ao abrigo da garantia de reembolso de rendas em atraso, a ARAG assumirá até ao limite contratado, os danos nos elementos ou instalações fixas do imóvel, incluindo os que resultem de roubo ou tentativa de roubo por parte do inquilino e que consubstanciem atos de vandalismo ou mal-inten-

cionados verificados após a desocupação do imóvel.

2. Não sendo possível a reparação, o valor dos danos referidos no número anterior será calculado com base no valor em novo dos elementos ou instalações fixas do imóvel e por comparação com o estado que apresentavam quando o inquilino formalizou o contrato de arrendamento.

3. A presente garantia fica sujeita a uma franquia de Euro 300,00 por sinistro, a cargo do Segurado, ficando por conta da Seguradora o valor que exceda a franquia até ao limite de capital contratado.

4. Ficam expressamente excluídos desta garantia os danos derivados de:

- a) Uso ou desgaste paulatino;
- b) Defeito próprio;
- c) Defeitos de fabrico ou construção;
- d) Falta de conservação;
- e) Danos ou despesas de qualquer natureza resultantes de pinturas, grafite, riscos, arranhões, raspadeiras, inscrições, colagens de posters e outros atos que se assemelhem aos descritos;
- f) Trabalhos habitualmente necessários à manutenção dos bens a fim

de assegurar a sua utilização;

g) Danos em objetos de cristal, espelhos, vidros ou luzes;

h) Danos em objetos que não integrem o conceito de elementos ou instalações fixas definidos no presente contrato.

CAPÍTULO III - LIMITES E EXCLUSÕES

Cláusula 14.^a - Período de carência

1. Considera-se período de carência o período de tempo que medeia entre o início da produção de efeitos do contrato de seguro e a data a partir da qual determinadas coberturas e garantias podem ser acionadas. Durante este período de tempo a garantia de certos riscos não produz efeitos.

2. Nas garantias de defesa da presente apólice e nos sinistros relativos a relações contratuais aplica-se um período de carência de 3 (três) meses, a contar da data de início de produção de efeitos da garantia afetada, exceto se a apólice tiver sido emitida em substituição de outra apólice ARAG que daria cobertura ao sinistro nos mesmos termos.

3. A garantia de reclamação de rendas

em atraso não fica sujeita a período de carência.

Cláusula 15.^a - Mínimo de litígio

1. Considera-se mínimo de litígio o valor mínimo de danos necessário para que uma determinada garantia possa ser acionada ou possa funcionar na sua plenitude.

2. Nas garantias de defesa do presente contrato e para efeitos de reclamação judicial de danos, sem prejuízo de outra disposição expressa, aplica-se um mínimo de litígio de Euro 150,00 (cento e cinquenta) por sinistro.

Cláusula 16.^a - Exclusões

1. Além das exclusões específicas de cada garantia, não estão garantidos pelo presente contrato de seguro os sinistros que resultem de:

- a) Atos voluntariamente causados pelo Segurado ou aqueles em que concorra dolo ou culpa grave da sua parte, de acordo com sentença judicial transitada em julgado;
- b) Guerra civil ou internacional, independentemente de declaração oficial, invasões, intervenções militares ou de Forças de Segurança

em tempo de paz, revoluções, rebeliões, revoltas, motins ou tumultos populares, atentados com fins políticos ou sociais, golpes de estado, greve, lock-out, rixas e terrorismo;

- c) Erupções vulcânicas, sismos, submersões, derrocadas, deslizamento de terras, ciclones, furacões, tornados, trombas de água, marés vivas, correntes de água, maremotos, inundações, contaminação, poluição ou corrosão, queda de meteoritos e outros fenómenos da natureza a estes equiparados;
- d) Danos, direta ou indiretamente, produzidos por energia nuclear, reação ou radiação nuclear, alterações genéticas, contaminação radioativa, qualquer que seja a sua causa incluindo as perdas de valor ou aproveitamento que delas derive, bem como, os custos de descontaminação, busca ou recuperação de isótopos radioativos de qualquer natureza e aplicação, em consequência de um sinistro garantido pelo presente contrato de seguro;
- e) Factos que pela sua gravidade ou dimensão sejam classificados pelo Governo como catástrofe ou calamidade nacional;

- f) Factos originados ou relacionados com o projeto de construção, transformação ou demolição do imóvel ou das instalações nas quais se encontre situado, bem como, os originados por pedreiras, explorações mineiras e instalações fabris;
 - g) Vício ou defeito do bem seguro ou, ainda, falta de manutenção manifesta;
 - h) Danos originados pelo simples decurso do tempo e no caso de bens total ou parcialmente submersos, os decorrentes da mera ação das águas e correntes normais;
 - i) Os procedimentos em matéria de urbanismo, emparcelamento ou expropriação;
 - j) Factos que se declarem dois anos após a cessação de produção de efeitos do presente contrato de seguro e, ou, aqueles cuja origem ou primeira manifestação ocorreu em data anterior ao período de produção de efeitos desta apólice;
 - l) Atos de má-fé do Segurado;
 - m) Factos ocorridos durante o período de carência;
 - n) Prejuízos ou danos indiretos de qualquer tipo;
 - o) Corte no fornecimento de energia elétrica, gases, combustíveis ou outros fluidos e outros danos ou perdas indiretas.
2. Estão igualmente excluídos da cobertura do seguro, os contratos de arrendamento:
- a) De navios industriais ou locais destinados a uso industrial;
 - b) De terrenos;
 - c) Sazonais ou celebrados por prazo inferior a um ano;
 - d) De habitação secundária;
 - e) De habitações que não reúnam as condições mínimas de habitabilidade e de salubridade legalmente ou contratualmente definidas;
 - f) Que consubstanciem subarrendamentos;
 - g) Que consubstanciem trespasse ou cessão do imóvel;
 - h) Celebrado para fins não habitacionais.
3. Exclusivamente para efeitos das garantias previstas nas cláusulas n.ºs 12 e 13, ficam excluídos os sinistros derivados de custos com mudanças ou decorrentes do depósito ou guarda de bens móveis.
4. Consideram-se também excluídas do presente contrato de seguro:

- a) As **Indemnizações** e **correspondentes juros de mora, bem como, multas ou sanções aplicadas ao Segurado;**
- b) Os **Impostos ou outras prestações de carácter fiscal derivadas da apresentação de documentos públicos ou privados perante organismos oficiais;**
- c) **Quaisquer despesas derivadas de pedido reconvençional ou de qualquer outra cumulação de pedidos em ação judicial quando se refira a matérias não compreendidas nas garantias contratadas;**
- d) O **reembolso de quaisquer prestações não autorizadas previamente, bem como, de quaisquer despesas resultantes de ações judiciais ou recursos propostos sem prévia autorização da ARAG.**

CAPÍTULO IV - PRÉMIO

Cláusula 17.^a - Pagamento do prémio

1. O prémio ou fração inicial é devido na data da celebração do contrato, dependendo a sua eficácia do respetivo pagamento.

2. Sem prejuízo do disposto no n.º 6, os prémios ou frações subsequentes são devidos nas datas estabelecidas nas Condições Particulares da Apólice, sendo aplicável, neste caso, o regime previsto nos n.ºs 3 a 5.

3. A Seguradora encontra-se obrigada, até 30 (trinta) dias antes da data em que o prémio ou fração subsequente é devido, a avisar, por escrito, o Tomador do Seguro, indicando nessa data, o valor a pagar, a forma e o lugar de pagamento e as consequências da falta de pagamento do prémio ou fração.

4. Nos contratos de seguro cujo pagamento do prémio seja objeto de fracionamento por prazo inferior ao trimestre, e estejam identificadas em documento contratual as datas de vencimento e os valores a pagar, bem como as consequências da falta de pagamento do prémio ou fração, a Seguradora pode optar por não proceder ao envio do aviso previsto no número anterior, recaindo sobre ela o ónus da prova da emissão e aceitação, pelo Tomador do Seguro, daquele documento contratual.

5. Nos termos da lei, a falta de pagamento do prémio ou fração na data indicada no aviso previsto no n.º 3 ou no documento contratual previsto no

número anterior determina a não renovação ou a resolução automática e imediata do contrato, na data em que o pagamento seja devido.

6. A falta de pagamento, na data indicada no aviso, de um prêmio adicional, desde que este decorra de um pedido do Tomador do Seguro para extensão da garantia, não implicando agravamento do risco inicial, determinará que se mantenham em vigor as condições contratuais anteriores àquele pedido.

7. Quando se verifique uma modificação da data de vencimento do contrato ou quando o contrato se inicie em data diferente daquela em que se vencerá anualmente, o prêmio correspondente será calculado pro rata temporis, ou seja, tendo em conta o período de eficácia decorrido.

8. Todas as despesas, taxas e encargos estabelecidos ou a estabelecer em virtude do presente contrato de seguro são da exclusiva responsabilidade do Tomador do Seguro e são cobrados simultaneamente com o prêmio.

CAPÍTULO V - DEVERES DE INFORMAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL

cobrados simultaneamente com o prêmio.

Cláusula 18.^a - Dever de informação sobre o risco

1. Antes da celebração do contrato, o Tomador do Seguro e o Segurado estão obrigados a declarar com exatidão todas as circunstâncias que conheçam e razoavelmente devam ter por significativas para a apreciação do risco pela Seguradora, ainda que as mesmas não sejam solicitadas em questionário eventualmente fornecido pela Seguradora para o efeito.

2. Em caso de incumprimento doloso do dever referido no número anterior o contrato é anulável mediante declaração enviada pela Seguradora ao Tomador do Seguro, desde que não tenha havido participação de sinistro e no prazo de três meses a contar do conhecimento do incumprimento.

3. A Seguradora não está obrigada a cobrir o sinistro que ocorra antes de ter tido conhecimento do incumprimento doloso referido no número anterior, ou no decurso do prazo aí previsto, seguindo-se o regime geral da anulabilidade.

4. A Seguradora tem direito ao prêmio devido até ao final do prazo referido no n.º 2, salvo se tiver concorrido dolo ou negligência grosseira da Seguradora ou do seu representante.

5. Em caso de dolo do Tomador do Seguro ou do Segurado com o propósito de obter uma vantagem, o prémio é devido até ao termo do contrato.

6. Em caso de incumprimento com negligência do dever referido no n.º 1, a Seguradora pode, mediante declaração a enviar ao Tomador do Seguro, no prazo de três meses a contar do seu conhecimento:

a) Propor uma alteração do contrato, fixando um prazo, não inferior a 14 dias, para o envio da aceitação ou, caso a admita, da contraproposta. O contrato cessa os seus efeitos 20 dias após a receção pelo Tomador do Seguro da proposta de alteração, caso nada responda ou a rejeite;

b) Fazer cessar o contrato, demonstrando que, em caso algum, celebra contratos para a cobertura de riscos relacionados com o facto omitido ou declarado inexatamente. O contrato cessa os seus efeitos 30 dias após o envio da declaração de cessação.

7. Verificando-se a cessação do contrato o prémio é devolvido pro rata temporis, ou seja, tendo em conta o período de eficácia decorrido.

8. Se, antes da cessação ou da altera-

ção do contrato, ocorrer um sinistro cuja verificação ou consequências tenham sido influenciadas por facto relativamente ao qual tenha havido omissões ou inexatidões negligentes:

a) A Seguradora cobre o sinistro na proporção da diferença entre o prémio pago e o prémio que seria devido, caso, aquando da celebração do contrato, tivesse conhecido o facto omitido ou declarado inexatamente;

b) A Seguradora, demonstrando que, em caso algum, teria celebrado o contrato se tivesse conhecido o facto omitido ou declarado inexatamente, não cobre o sinistro e fica apenas vinculada à devolução do prémio.

CAPÍTULO VI - SINISTROS

Cláusula 19.^a - Conceito de sinistro

Entende-se por sinistro o facto ou sucessão de factos, imprevistos que provoquem danos ao Segurado, prejudiquem os seus interesses ou modifiquem a sua situação jurídica e que ocorram durante o período de vigência do presente contrato, dando lugar ao acionamento das prestações garantidas.

Cláusula 20.^a - Momento da ocorrência do sinistro

1. Nas garantias de defesa jurídica e em reclamações por incumprimento contratual, entende-se que o sinistro ocorre no momento em que se iniciou ou se pretende ter iniciado o incumprimento das normas contratuais.

2. Em infrações penais, o sinistro produz-se no momento em que sejam praticados, ou se presume terem sido praticados, os atos puníveis.

3. Em reclamações por culpa não contratual, no momento em que se cause o dano.

4. Nas reclamações de rendas em atraso, entende-se que o sinistro se verifica no momento em que inicia o não pagamento da renda por parte do inquilino ou arrendatário.

5. Na garantia de atos de vandalismo dos elementos ou instalações fixas do imóvel, entende-se produzido o sinistro no momento em que o Segurado recupere o imóvel ou local arrendado e constate a existência dos danos causados pelo inquilino ou arrendatário.

6. Para efeitos do presente contrato, serão considerados como um único sinistro:

a) Os factos que derivem de uma mesma causa;

b) A falta de pagamento de rendas garantidas causadas por um mesmo inquilino, mesmo que se produzam em datas distintas;

c) Os danos causados por atos de vandalismo aos elementos ou instalações fixas, imputáveis a um mesmo inquilino ou arrendatário, independentemente de terem sido causados em datas distintas.

Cláusula 21.^a - Participação do sinistro

1. **O Tomador do Seguro, Segurado ou qualquer beneficiário deverão comunicar à ARAG a ocorrência do sinistro no prazo máximo de 8 dias a contar da data do seu conhecimento. Em caso de incumprimento deste prazo, a Seguradora poderá reclamar os danos e prejuízos decorrentes da falta de participação atempada,** exceto se se provar que teve conhecimento do sinistro por outro meio.

2. O Tomador do Seguro ou o Segurado deverão empregar todos os meios ao seu alcance para minorar as consequências dos sinistros. O incumprimento deste dever, confere à Seguradora o direito de

reduzir as suas prestações na proporção em que as mesmas tenham aumentado devido à conduta do Segurado ou do Tomador do Seguro, tendo em conta a gravidade dos danos provocados e o seu grau de culpa.

3. Se os riscos garantidos pelo presente contrato estiverem cobertos por outro seguro, o Tomador do Seguro ou o Segurado deverão comunicá-lo no momento em que participam o sinistro.

4. O Tomador do Seguro ou o Segurado deverão fornecer à ARAG todo o tipo de informações e a respetiva documentação referente às circunstâncias e consequências do sinistro.

5. A violação dos deveres enunciados nos números anteriores, poderá implicar a perda do direito à indemnização.

6. Em caso de participação de sinistro com enquadramento em mais do que uma garantia contratada, os limites de cobertura não serão cumuláveis, aplicando-se ao conjunto o limite correspondente a uma das garantias acionadas, prevalecendo o de maior valor.

7. Nas garantias de reembolso de rendas em atraso e atos de vandalismo praticados nos elementos ou instalações fixas do imóvel, os limites definidos para cada uma das garantias são cumuláveis.

Cláusula 22.^a - Regime a observar em caso de sinistro

1. Uma vez declarado e aceite o sinistro, a ARAG realizará as diligências de acordo com as garantias contratadas e assumirá as despesas correspondentes, conforme a natureza e as circunstâncias do sinistro.

2. Nos 5 dias seguintes à participação do sinistro, o Segurado deverá transmitir à Seguradora por escrito, a relação de bens danificados e a estimativa dos danos materiais sofridos.

3. A fim de poderem ser adotadas as medidas adequadas para minorar as consequências do sinistro, confere-se à ARAG o direito de acesso às propriedades nas quais se tenha verificado o sinistro.

4. À Seguradora é também reconhecido o direito de se fazer representar no local do sinistro, por pessoa que designe, para levar a cabo as diligências necessárias à confirmação das causas e circunstâncias do sinistro, declarações formuladas e dos danos sofridos nos bens seguros pelo presente contrato.

5. O Segurado não poderá abandonar total ou parcialmente os bens seguros, os quais ficam por sua conta risco,

incluindo os que ficaram no solo após o sinistro, intatos ou deteriorados, bem como, os respetivos salvados devendo zelar para que não se verifiquem mais danos nos mesmos ou ocorra o seu desaparecimento, situações que a verificar-se serão suportadas pelo Segurado.

6. Nas garantias que pressupõem o pagamento de uma quantia em dinheiro a Seguradora reserva-se o direito de proceder à indemnização após finalizados os procedimentos necessários à confirmação da existência e das circunstâncias em que ocorreu o sinistro.

7. Em cumprimento das garantias contratadas e sempre que as circunstâncias o viabilizarem, a Seguradora promoverá a realização de um acordo amigável que satisfaça as pretensões e reconheça os direitos do Segurado. A regularização extrajudicial do sinistro é exclusivamente levada a cabo pela ARAG.

8. Se a via amigável não oferecer um resultado positivo e aceitável pelo Segurado, de acordo com as garantias contratadas, a ARAG patrocinará o recurso à via judicial, desde que o Segurado o solicite e seja razoável a sua pretensão.

9. Quando a Seguradora considere que não existem possibilidades de êxito de uma ação judicial e, por isso, decida não

iniciar ou dar continuidade a um processo, nomeadamente pela via judicial, deverá comunicá-lo ao Segurado no mais curto prazo possível.

10. Na situação prevista no número anterior, o Segurado poderá prosseguir para a via judicial por sua conta e risco, tendo direito ao reembolso das despesas suportadas, dentro dos limites da cobertura contratada, se obtiver sentença judicial ou decisão arbitral favorável à sua pretensão.

11. O regime previsto nos números anteriores aplica-se com as devidas adaptações, sempre que esteja em causa a interposição de um recurso e existirem dúvidas quanto à viabilidade do mesmo.

12. O Segurado não poderá, sob pena de responder por perdas e danos:

a) Adiantar dinheiro, por conta, em nome ou sob a responsabilidade da ARAG, sem sua expressa autorização;

b) Dar ocasião, ainda que por omissão ou negligência, a sentença favorável a terceiro ou, quando não der imediato conhecimento à ARAG, a qualquer procedimento judicial intentado contra ele por motivo de sinistro a coberto da apólice.

13. No caso de omissão por parte do Tomador do Seguro ou do Segurado, de

factos relevantes que lhe sejam imputáveis e que comprometam o desenrolar do processo, fica a ARAG com o direito de regresso em relação às despesas que tenha efetuado no mesmo.

14. Eventuais divergências serão resolvidas por recurso ao processo de arbitragem previsto na cláusula 31.^a destas Condições Gerais, sem prejuízo do direito conferido ao Segurado de intentar ou prosseguir com a ação nos termos do número 10 desta cláusula, com as devidas adaptações.

Cláusula 23.^a - Direito de livre escolha de Advogado ou Representante

1. Ao Segurado é reconhecido o direito de livre escolha de Advogado ou, se preferir, de outra pessoa com a necessária habilitação legal para o defender ou representar, a partir do momento em que se veja envolvido num processo judicial, administrativo ou arbitral incluído na cobertura do seguro.

2. Antes de proceder à sua nomeação, o Segurado deverá comunicar à ARAG o nome do Advogado ou representante escolhido. A Seguradora poderá recusar fundamentadamente o profissional designado dando o devido conhecimento ao Segurado.

3. O Segurado fica obrigado a consultar previamente a ARAG sobre a oportunidade de intentar qualquer ação ou interpor recurso de uma sentença proferida em processo em que seja réu ou autor e sobre as propostas de transação que lhe sejam dirigidas, podendo a mesma opor-se à apresentação da ação ou recurso sempre que considere justa e suficiente a proposta apresentada pelo terceiro responsável.

4. Os profissionais nomeados pelo Segurado, gozarão de toda a liberdade na direção técnica do litígio, sem dependerem de quaisquer instruções da ARAG, que também não responderá pela sua atuação nem pelo resultado final dos seus atos. Não obstante, a ARAG deverá ser informada de toda a sua atuação e da evolução do processo, devendo ser-lhe disponibilizadas cópias de todas as peças processuais.

5. A ARAG reembolsará o Segurado, após o trânsito em julgado da sentença, do valor das despesas e honorários devidamente comprovados, até ao limite quantitativo estabelecido nas Condições Particulares e nos termos previstos na cláusula 24.^a.

6. A ARAG reembolsará igualmente, as despesas e honorários de Advogado nomeado pelo Segurado, para intervenção com carácter de urgência, prévia à participação do sinistro, desde de que

Condições Gerais

se comprove a urgência e se demonstre que o sinistro não poderia ter sido participado em data anterior.

7. Se o Advogado ou representante eleito pelo Segurado tiver domicílio profissional fora da área da comarca competente para a ação a patrocinar, serão da responsabilidade do Segurado todas as despesas e os honorários decorrentes das suas deslocações.

8. As situações previstas nos n.ºs 2 e 3 configuram conflitos de interesses que poderão ser submetidos a arbitragem nos termos da cláusula 31.ª, devendo a ARAG informar de imediato o Segurado para que este possa exercer o seu direito de livre escolha de Advogado ou representante para prosseguir com a sua defesa ou reclamação.

Cláusula 24.ª - Reembolso de despesas

1. A ARAG suportará os honorários do Advogado que tenha tido intervenção num processo judicial, administrativo ou arbitral em que tenha sido parte o Segurado, com observância das normais legais e regulamentares fixadas a este respeito pela Ordem dos Advogados Portuguesa ou pelo respetivo Conselho Distrital. As divergências decorrentes da interpretação

destas normas, serão submetidas à apreciação do órgão competente da Ordem dos Advogados Portuguesa.

2. Os limites decorrentes das supra referidas normas constituirão o limite máximo até ao qual a ARAG se obriga a suportar os custos cobertos no âmbito do presente contrato, desde que, não ultrapassem os limites previstos nas Condições Gerais e Particulares da apólice.

3. Se por nomeação do Segurado intervierem no sinistro mais de um Advogado, a Seguradora apenas ficará obrigada a suportar os honorários equivalentes à intervenção de um deles, tendo por critério a amplitude da defesa dos interesses do Segurado e sempre com sujeição aos limites supra referidos.

4. Os honorários de Solicitador, quando seja requerida a sua intervenção, serão liquidados conforme tabela fixada por lei.

5. Para o reembolso de despesas, o Segurado deverá fornecer à ARAG todo o tipo de informações e documentos, quer judiciais quer extrajudiciais, relacionados com o processo.

6. Nas garantias previstas nas cláusulas n.ºs 12 e 13, quando as circunstâncias do risco sejam distintas das conhecidas pela Seguradora, o reem-

bolso das despesas cobertas reduzir-se-á segundo as regras previstas na cláusula 18.^a, n.º 8, als. a) e b) com as necessárias adaptações, sempre que a diferença entre o valor real do arrendamento do imóvel e o que consta no recibo do último vencimento da apólice seja superior a 10%.

Cláusula 25.^a - Celebração de acordos

O Segurado pode transigir no âmbito de processos pendentes se dessa transação não resultar qualquer encargo acrescido para a Seguradora. **O Segurado deve consultar previamente a ARAG sobre qualquer proposta de acordo que tenha intenção de aceitar transmitindo-lhe os exatos termos da oferta recebida, sob pena de perder do direito à indemnização.**

CAPÍTULO VII - ÂMBITO TERRITORIAL, EFICÁCIA E VALIDADE

Cláusula 26.^a - Âmbito territorial

As garantias contratadas aplicam-se aos sinistros produzidos em território português e aos imóveis sítos em território nacional, estando sujeitas à legislação e jurisdição portuguesas.

Cláusula 27.^a - Eficácia e validade do seguro

1. O seguro entra em vigor a partir das horas do dia seguinte ao da sua celebração, desde que tenha sido liquidado prémio correspondente.
2. O seguro é celebrado pelo prazo de um ano renovando-se automaticamente por iguais períodos.

Cláusula 28.^a - Cessação do contrato

1. **Sem prejuízo do regime legal e regulamentar em vigor, o presente contrato de seguro deixa de produzir os seus efeitos por:**
 - a) Caducidade, na data prevista para o fim da produção de efeitos se for celebrado por período determinado ou por perda ou alienação do bem seguro;
 - b) Revogação, existindo acordo entre a Seguradora e o Tomador do Seguro ou Segurado;
 - c) Denúncia, efetuada por escrito por qualquer das partes, a todo o momento mas com pelo menos 30 dias de antecedência relativamente à data da renovação;
 - d) Resolução, efetuada por escrito e a

todo o momento por qualquer das partes, havendo justa causa nos termos gerais;

e) Falta de pagamento, nos termos previstos na cláusula 17.^a, do prêmio inicial ou de uma anuidade subsequente ou de uma sua fração.

2. Verificando-se a cessação antecipada do contrato, o montante do prêmio a devolver pela Seguradora ao Tomador do Seguro será calculado tendo em conta o período de eficácia já decorrido.

3. A regra prevista no número anterior não se aplica quando a cessação do contrato tenha origem em sinistro em resultado do qual a Seguradora tenha efetuado o pagamento de qualquer prestação.

4. Em qualquer caso, o contrato deixa de produzir os seus efeitos às 0 horas do dia em que se verifique a respetiva causa de cessação.

CAPÍTULO VIII - ALTERAÇÃO E AGRAVAMENTO DO RISCO

Cláusula 29.^a - Alteração do risco

1. Durante a vigência do presente contrato o Tomador do Seguro e o Segurado estão obrigados a informar a

ARAG, no prazo de 14 dias a contar do seu conhecimento, de todas as circunstâncias que possam agravar o risco, desde que estas, se fossem conhecidas no momento da celebração do contrato tivessem podido influenciar a decisão de contratar da Seguradora ou as condições por ela aceites.

2. No prazo de 30 dias a contar do conhecimento do agravamento do risco, a Seguradora pode:

a) Apresentar ao Tomador do Seguro proposta de modificação do contrato, que este no mesmo prazo deve aceitar ou recusar, sob pena de ficar aprovada a modificação proposta pela Seguradora;

b) Fazer cessar o contrato demonstrando que não celebra contratos que cubram riscos com as características resultantes desse agravamento do risco.

Cláusula 30.^a - Agravamento do risco com ocorrência de sinistro

1 - Se nas circunstâncias descritas no artigo anterior ocorrer um sinistro cuja verificação ou consequências tenham sido influenciadas pelo agravamento do risco, a Seguradora:

- a) Cobre o risco, efetuando a prestação acordada, se o agravamento tiver sido correta e atempadamente comunicado antes do sinistro ou antes de decorrido o prazo previsto no n.º 1 da cláusula anterior;
- b) Cobre parcialmente o risco, reduzindo a sua prestação na proporção entre o prémio efetivamente cobrado e aquele que cobraria se conhecesse as circunstâncias reais do risco, se o agravamento não tiver sido correta e atempadamente comunicado antes do sinistro;
- c) Pode recusar a cobertura em caso de comportamento doloso do Tomador do Seguro ou do Segurado com o propósito de obter uma vantagem, mantendo direito aos prémios vencidos.

2 - Na situação prevista nas alíneas a) e b) do número anterior, se o agravamento do risco resultar de facto praticado pelo Tomador do Seguro ou Segurado, a Seguradora não está obrigada ao pagamento de qualquer prestação se demonstrar que nunca celebraria um contrato que cobrisse riscos com as características que resultaram do agravamento.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Cláusula 31.^a - Arbitragem e foro competente

1. Sempre que surja uma divergência de opiniões ou um conflito de interesses entre a ARAG e o Segurado, ambas as partes têm o direito a recorrer a um processo de arbitragem, nos termos da legislação aplicável, assistindo ao Segurado o direito de livre escolha de Advogado ou, se preferir, outra pessoa com a necessária habilitação legal para o defender, representar ou servir os seus interesses.
2. O foro competente para a resolução de qualquer diferendo sobre a interpretação das cláusulas do presente contrato é o da Comarca de Lisboa.

Cláusula 32.^a - Sub-rogação

1. Ambas as partes acordam que a ARAG fica automaticamente sub-rogada nos direitos e ações que sejam reconhecidos aos Segurados, ou aos seus herdeiros legais, contra terceiros, no âmbito de processo abrangido pelas garantias da presente apólice, para tentar recuperar o valor dos pagamentos efetuados, designadamente custas judiciais e outras despesas, incluindo o custo dos serviços prestados.

2. O Tomador do Seguro e o Segurado responderão por perdas e danos por qualquer ato ou omissão voluntária que possa impedir ou prejudicar o exercício destes direitos.

Cláusula 33.^a - Comunicações entre as partes

1. As comunicações ou notificações do Tomador do Seguro ou do Segurado previstas nesta Apólice consideram-se válidas e plenamente eficazes caso sejam efetuadas por correio registado, ou por outro meio do qual fique registo escrito, para a morada da Seguradora em Portugal.

2. A alteração de morada ou de sede do Tomador do Seguro ou do Segurado deve ser comunicada à ARAG, nos 30 (trinta) dias subseqüentes à data em que se verificarem, por carta registada com aviso de receção, sob pena de as comunicações ou notificações que a ARAG venha a efetuar para a morada desatualizada se terem por válidas e eficazes.

3. As comunicações ou notificações da ARAG previstas nesta Apólice consideram-se válidas e plenamente eficazes caso sejam efetuadas por correio registado, ou por outro meio do qual fique

registo escrito, para a última morada ou endereço do Tomador do Seguro ou do Segurado consoante o constante no contrato, ou entretanto comunicada nos termos previstos no número anterior.

Cláusula 34.^a - Limitação do direito de ativação do seguro

As garantias resultantes do presente contrato de seguro deixarão de poder ser acionadas decorridos dois anos a contar da data em que podiam ser ativadas.

Cláusula 35.^a - Revalorização automática anual

1. As rendas participadas serão objeto de revalorização automática no vencimento de cada anuidade do seguro, em função do coeficiente de atualização das rendas publicado no Diário da República pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), ou nos termos de cláusula específica de atualização de rendas expressamente prevista no contrato de arrendamento.

2. O coeficiente base inicial que consta

nas Condições Particulares, corresponde ao último publicado pelo INE no momento da emissão da apólice.

3. O coeficiente de vencimento corresponderá ao último publicado pelo INE antes da data de cada vencimento anual do contrato e que por sua vez se converterá no coeficiente base do vencimento seguinte.

4. Para efeitos da garantia de reembolso de rendas em atraso, as quantias seguras para a nova anuidade do seguro serão as que resultarem da multiplicação entre as do período de seguro que termina, pelo fator que resulte da divisão entre o coeficiente de vencimento pelo coeficiente base.

5. A revalorização automática anual da renda originará o reajustamento correspondente do prémio do seguro.

