

Seguros

Índice

- [O que diz o Código Civil](#)
- [O que é obrigatório](#)
- [Quem deve fazer](#)
- [Tipos de cobertura](#)
- [Valor da cobertura](#)
- [Utilização - erros comuns](#)
- [Renovação - erros comuns](#)

O que diz o Código Civil

- Código Civil, Art. 1.346. "É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial."

- Este artigo complementa o que dispõe a Lei dos Condomínios sobre o assunto:

"Art. 13º Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 (um doze avos) do imposto predial, cobrável executivamente pela municipalidade.

Art. 16º Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas."

O que é obrigatório

- A contratação do primeiro seguro deve ser realizada, no máximo, até 120 dias da concessão do Habite-se.
- Recomenda-se, no entanto, que seja feita a contratação tão logo a ocupação do imóvel seja iniciada.
- As renovações deverão ser continuadas, sem interrupções, e com uma periodicidade anual quando não prevista na convenção.
- Tanto a Lei nº. 4.591 como o Novo Código Civil estabelecem a obrigatoriedade da contratação de seguro, que cubra toda a edificação contra o risco de incêndio ou outro evento qualquer, que possa causar destruição total ou parcial das instalações seguradas.
- O síndico, de acordo com a mesma lei, responde ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, por qualquer inadequação ou insuficiência de seguro constatada.
- Uma vez que a legislação não especifica que outros eventos devem ser segurados além de incêndio, deixando vaga a definição das coberturas obrigatórias, deve-se contratar um seguro que garanta todos os eventos a que o condomínio esteja efetivamente sujeito, entre os quais destacamos: raio, explosão, queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos, quebra de vidros, roubo, e os seguros de responsabilidade civil do condomínio, síndico, dos portões e veículos.
- Cumpre lembrar que a responsabilidade pela renovação do seguro recai sobre o síndico, em cujo mandato a apólice foi emitida, não se justificando a insuficiência de coberturas em apólices vencidas, como isenção de responsabilidade do síndico no caso de sinistro
- Portanto, é essencial a revisão de valores e de coberturas a cada renovação.

Quem deve fazer

- A partir da concessão do Habite-se, todos os condomínios, indistintamente, devem fazer seguro garantindo não só as áreas comuns, mas as unidades autônomas.
- A exceção fica para os condomínios horizontais, onde cada condômino constrói sua própria casa e adquire apenas a cota de terreno, além de uma fração das áreas comuns. Nesse caso, apenas as áreas comuns devem ser seguradas.
- Vale pontuar que nos condomínios onde existam unidades autônomas financiadas pelo SFH, ocorre uma superposição de contratos de seguro: o do condomínio, que é obrigatório por lei; e o do mutuário, que é obrigatório por contrato. Porém, um não invalida ou substitui

legalmente o outro, nem há dispositivo em lei que obrigue o condomínio a isentar o condômino, proprietário de unidade segurada pelo SFH, da despesa de seguro-condominial, pois essa é uma despesa ordinária.

- Há diversos tipos de enquadramento reconhecidos pelas seguradoras, que definem as tarifas a serem cobradas. Podemos citar:

- Residenciais verticais ocupados, exclusivamente, por apartamentos.
- Residenciais verticais ocupados, predominantemente, por apartamentos.
- Mistos verticais ocupados por apartamentos, escritórios e comércio em geral.
- Escritórios verticais ocupados, exclusivamente, por escritórios.
- Escritórios verticais ocupados, predominantemente, por escritórios.
- Comerciais verticais ocupados por escritórios e comércio em geral.
- Residenciais horizontais ocupados, exclusivamente, por casas.
- Residenciais horizontais somente as áreas comuns.
- Residenciais horizontais para veraneio.

Tipos de cobertura

- Incêndio.

O que é coberto: danos decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer causa e origem, queda de aeronaves e desmoronamento ou ruína decorrente de incêndio. As instalações cobertas são, respectivamente: áreas comuns, unidades autônomas e equipamentos pertencentes ao condomínio. Nas unidades autônomas, o que se cobre é a construção (paredes, pisos, forros, esquadrias, portas, janelas, louças e metais sanitários, tubulações elétrica e hidráulica, acabamento e pintura).

O que não é coberto: móveis, armários embutidos, carpetes, tapetes, decoração, vestuário, animais, plantas, bebidas, utensílios, equipamentos e objetos de uso pessoal dos condôminos.

- Danos elétricos.

O que é coberto: danos decorrentes de queima provocada por sobrecarga na rede elétrica, que provoque avarias nos componentes eletroeletrônicos dos equipamentos, desde que pertencentes ao condomínio e instalados nas áreas comuns.

O que não é coberto: equipamentos eletroeletrônicos, quaisquer que sejam pertencentes aos condôminos. Quanto aos equipamentos pertencentes ao condomínio: fadiga, final de vida útil, queima decorrente de alagamento, chuva, infiltração, partes e componentes não-eletroeletrônicos mesmo que formando um único conjunto com os demais.

- Vendaval.

O que é coberto: danos decorrentes de ventos com velocidade superior a 54 km/h, que provoquem danos às áreas comuns, unidades autônomas e equipamentos pertencentes ao condomínio. Nas unidades autônomas, o que se cobre é a construção (paredes, pisos, forros, esquadrias, portas, janelas, louças e metais sanitários, tubulações elétrica e hidráulica, acabamento e pintura).

O que não é coberto: móveis, armários embutidos, carpetes, tapetes, decoração, vestuário, animais, plantas, bebidas, utensílios, equipamentos e objetos de uso pessoal dos condôminos. Quanto ao condomínio, danos decorrentes de temporal, chuva forte mesmo acompanhados de ventos superiores a 54 km/h.

- Impacto de veículos.

O que é coberto: danos decorrentes de impacto de veículos terrestres contra as áreas comuns da edificação, instalações e equipamentos pertencentes ao condomínio.

O que não é coberto: danos causados a veículos de terceiros, inclusive condôminos, visto que a cobertura destina-se, exclusivamente, às instalações pertencentes ao condomínio.

- Quebra de vidros.

O que é coberto: danos decorrentes de quebra quando causados por impacto de objetos, de todos os vidros fixos instalados nas áreas comuns do condomínio e, no caso de edifícios com fachada de vidros, dos vidros que compõem a fachada do prédio.

O que não é coberto: vidros que não sejam fixos, vidros externos que não compoñham a fachada e quaisquer vidros instalados nas áreas privativas das unidades autônomas.

- Roubo.

O que é coberto: roubo de equipamentos pertencentes ao condomínio, instalados no interior do edifício e com comprovação de origem.

O que não é coberto: móveis, armários embutidos, carpetes, tapetes, decoração, vestuário, animais, plantas, bebidas, utensílios, equipamentos e objetos de uso pessoal dos condôminos. Também não cobre veículos porque possuem cobertura específica.

- Responsabilidade civil do condomínio.

O que é coberto: o reembolso, ao condomínio, por danos materiais causados a terceiros, inclusive condôminos, em decorrência de acidentes havidos nas áreas comuns do edifício, que estejam relacionados à conservação das instalações pertencentes ao condomínio.

O que não é coberto: danos reclamados por condôminos, que estejam relacionados a alagamento, infiltração, chuva, entupimento, vazão insuficiente ou ruptura de tubulações, roubo e impermeabilização. Também não cobre veículos porque possuem cobertura específica.

- Responsabilidade civil do síndico.

O que é coberto: o reembolso, ao condomínio, por prejuízos materiais que esse venha comprovar, em decorrência de ato, fato, omissão ou negligência do síndico no exercício de suas atribuições.

O que não é coberto: reclamações contra o síndico decorrentes de apropriação indébita, fraude, roubo, furto, estelionato, aplicação de multas e danos morais.

- Responsabilidade civil dos portões.

O que é coberto: o reembolso, ao condomínio, por danos materiais causados a veículos de terceiros, inclusive condôminos, em decorrência de acidentes causados por defeito no funcionamento de portões automáticos pertencentes ao condomínio ou do acionamento indevido dos mesmos por funcionários do condomínio.

O que não é coberto: acidentes causados por inabilidade dos condôminos, por descumprimento desses quanto ao tempo de abertura e fechamento dos portões ou nos quais o condomínio não possa ser considerado responsável pelo sinistro. Não estão cobertas também as despesas com locação de veículos durante o período de reparos.

- Responsabilidade civil dos veículos simples.

O que é coberto: o reembolso, ao condomínio, pela indenização devida por esses, em decorrência de roubo e incêndio de veículos de terceiros, inclusive dos condôminos, quando regularmente guardados no interior do condomínio.

O que não é coberto: danos de qualquer espécie a veículos, salvo roubo total, furto qualificado total e incêndio de automóveis, excluindo-se expressamente o furto simples ou desaparecimento inexplicável de veículos, o roubo ou furto de acessórios, atos de vandalismo, colisão, riscos, manchas e danos decorrentes de tentativa de roubo ou roubo parcial.

- Responsabilidade civil dos veículos global.

O que é coberto: além das coberturas existentes na Responsabilidade Civil Simples, que garantem também o reembolso, ao condomínio, pela indenização devida por esses, em decorrência de danos de colisão provocados por manobristas habilitados, devidamente registrados pelo condomínio.

O que não é coberto: além das exclusões aplicáveis à cobertura de responsabilidade civil dos veículos simples - exceto colisão, esse seguro não cobre reclamações de acidentes provocados por condôminos e/ou por estranhos, que não os manobristas habilitados, bem como a locação de veículos durante o período de reparo.

Valor da cobertura

- Para incêndio, devemos tomar por base o valor da reconstrução do edifício, considerando-se uma construção nova.
- No cálculo, são desconsiderados o custo do terreno, a depreciação pela idade ou estado de conservação atual e o valor comercial do ponto, pois o objetivo é viabilizar a reconstrução do edifício.
- Para as demais coberturas, uma parte delas é proporcional à cobertura de incêndio, tais como: danos elétricos, vendaval, impacto de veículos e vidros.
- Já as coberturas de Responsabilidade Civil, todas elas são calculadas com base no padrão do edifício e no tipo de atividade: residencial, comercial e etc.

Utilização - erros comuns

Há vários erros recorrentes, tanto de síndicos como de administradores experientes, os quais provocam diversos contratemplos, atrasos no atendimento ou mesmo resultam na perda de direito à indenização. Vejamos alguns exemplos.

- Avisar sinistros verbalmente ou por e-mail, sem as informações necessárias, tais como: data e hora, circunstâncias do ocorrido, bens atingidos e dados dos envolvidos. A falta de informações adequadas impede o registro formal do sinistro junto às seguradoras.
- Mandar reparar ou permitir o reparo de instalações ou equipamentos, sem prévio aviso do sinistro, e anuência da seguradora, presumindo que, por serem emergenciais, podem ser realizados à revelia, o que não procede, pois os

contratos não prevêm reembolso de qualquer despesa efetuada sem expressa autorização da seguradora.

- Recomendar a moradores que realizem 03 orçamentos prévios, no caso de danos a veículos, uma vez que as seguradoras são quem fornecem a relação de oficinas credenciadas para orçamento e reparo, sendo que o procedimento de tomada de orçamentos prévios apenas irá atrasar o início dos reparos e confundir o morador.

- Atribuir a determinados eventos causas não compatíveis ou relacionadas ao sinistro, buscando forçar o enquadramento do sinistro às cláusulas da apólice, sem comprovação, tal como, por exemplo, considerar danos decorrentes de chuva forte como sendo vendaval.

- Buscar transferir à seguradora despesas relativas à conservação de rotina do edifício ou manutenção de equipamentos reconhecidamente defeituosos, inoperantes ou que estejam chegando ao final de vida útil. As seguradoras avaliam o estado dos equipamentos e instalações no momento do sinistro e, usualmente, recusam a indenização em situações como essa.

- Deixar de reclamar sinistros no interior das unidades autônomas, ao presumir que não estão cobertas na apólice ou que incêndios provocados acidentalmente por condôminos no interior de suas unidades não estão amparados pela apólice. A lei garante a cobertura mesmo quando o incêndio tem origem em área privativa do edifício.

Renovação - erros comuns

Há vários erros recorrentes, tanto de síndicos como de administradores experientes, os quais provocam diversos contratemplos, atrasos no atendimento ou mesmo resultam na perda de direito à indenização. Vejamos alguns exemplos.

- Manter as coberturas, principalmente a de incêndio, com base na apólice anterior, sem reavaliá-las, iludindo-se com a expectativa de que a continuidade da renovação, sem alteração das coberturas, isenta o síndico da responsabilidade.

- Delegar a terceiros a responsabilidade pela aprovação do seguro, pois essa é pessoal e intransferível do síndico, não havendo recurso legal que transfira essa

atribuição a terceiros, o que já não ocorre com a administração do condomínio, que pode ser delegada a empresas especializadas.

- Presumir que a cobertura de incêndio deve ser contratada pela soma dos valores de venda das unidades autônomas, provocando o superdimensionamento das importâncias seguradas. A indenização, em caso de sinistro, está limitada ao valor de reconstrução do edifício e não inclui o terreno nem as fundações do imóvel.

- Admitir, ainda no mesmo contexto, que a cobertura de incêndio deve ser contratada com base no valor depreciado do imóvel, considerando sua idade e estado de conservação. Para que a indenização alcance um valor equivalente ou, no mínimo, próximo ao de reconstrução, é preciso contratar o seguro desprezando esses fatores.

- Deixar de adquirir seguro de Responsabilidade Civil dos Veículos, acreditando que a convenção por si só irá evitar a condenação judicial do condomínio em caso de roubo. Admite-se, atualmente, que a responsabilidade do condomínio seja caracterizada por falha, negligência ou omissão desse no controle de entrada e saída de pessoas e de veículos e não apenas pela simples guarda do veículo.