

FERNANDO GARCIA

SEGURO DE

CONDOMÍNIO

SEGUNDA EDIÇÃO



O QUE VOCÊ PRECISA SABER



FERNANDO GARCIA

CONSULTOR

QUEM SOU

Profissional especialista em Seguros, Previdência Privada e Planejamento Financeiro, com mais de 20 anos de experiência

FORMAÇÃO:

- Matemática pela USP de São Carlos
- MBA em Marketing pela PUC-RS
- MBA em Seguros e Resseguros pela Escola Nacional de Seguros RJ
- Profissional CFP® (Certified Financial Planner) associado à PLANEJAR desde 2007
- Corretor de Seguros Todos os Ramos desde 2001 - SUSEP 201025712

CONTATO:

Email: fernandogarcia@mandic.com.br
Celular: (91) 98511-5863
Website: www.fernandogarcia.com.br
Escritório: Trav Barão do Triunfo, 3540
Sala 315 - Ed Infinity Corporate Center
Belém PA - 66095-055

SEGURO DE CONDOMÍNIO

| | |
|--|----|
| O QUE VOCÊ PRECISA SABER | 3 |
| OBRIGATORIEDADE | 3 |
| RESPONSABILIDADE | 3 |
| SANÇÕES | 4 |
| COMO É O SEGURO? | 5 |
| QUAIS SÃO AS COBERTURAS? | 5 |
| E AÍ, QUAL A MELHOR ESCOLHA DE COBERTURA BÁSICA? SIMPLES OU AMPLA? | 6 |
| OK, ENTÃO...ME FALA DE SITUAÇÕES QUE ACIONAM O SEGURO? | 7 |
| E COMO FUNCIONAM AS COBERTURAS DE RESPONSABILIDADES? | 8 |
| OUTRAS DÚVIDAS | 10 |
| CINCO DICAS PARA NÃO TER PROBLEMAS COM O SEGURO | 11 |
| MAS AFINAL, COMO DEFINO O VALOR A SER SEGURADO? | 12 |
| SAIBA MAIS... | 14 |
| PALAVRA FINAL | 14 |

Os direitos de propriedade intelectual deste material pertencem a seu autor, salvo indicação expressa em sentido contrário.

Fernando Garcia

Corretor de Seguros e Planejador Financeiro CFP®

Prezado Síndico(a),

Escrevi este ebook para você.

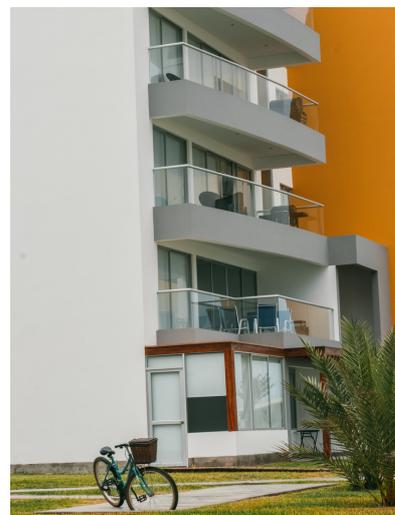
Na verdade, eu gostaria de tê-lo escrito a muitos anos atrás, quando iniciei minha jornada como síndico em um condomínio empresarial em Belém, e, depois em um residencial.

Sim, eu sei muito bem como é a sua vida aí no seu condomínio e como um corretor de seguros experiente, com mais de 25 anos de profissão, também sei que muitos síndicos desconhecem, não somente a obrigatoriedade da contratação, como os muitos benefícios que as apólices de Seguros de Condomínio oferecem.

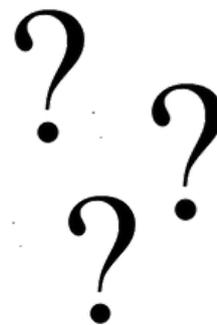
Escrevo em forma narrativa, como um bate papo entre amigos. Vou explicar a base da obrigatoriedade, de quem é a responsabilidade de contratar, os tipos de contratação, as coberturas e suas diferenças, em que situações usar o seguro e vou lhe dar muitos exemplos dos temidos "sinistros". Sim, eles ocorrem, mas não se preocupe...estou aqui para te ajudar.

Abraço do Fernando

Celular - (91) 98511-5863
Email - fernandogarcia@mandic.com.br
site - www.fernandogarcia.com.br



O que você precisa saber



Obrigatoriedade

A primeira coisa que você precisa saber é que a **contratação ou renovação de seguro para o condomínio é obrigatória**, ou seja, não tem como não fazer ou deixar para depois.

A obrigatoriedade do seguro consta do Código Civil, em seu Art. 1346, que transcrevo na íntegra:

“É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial”

Seja o condomínio comercial, residencial ou misto (comercial e residencial), flat, apart hotel, shopping center, vertical ou horizontal, a lei é clara, o seguro tem que ser contratado.

E aqui faço um questionamento

Você saberia estabelecer o valor da importância segurada para o seu condomínio? Sabe as consequências de se contratar um valor de importância segurada insuficiente?

Sabia que muitos de seus colegas síndicos estabelecem este valor tendo como parâmetro o valor comercial dos apartamentos, por exemplo? Será que está certo? E no caso, de um condomínio horizontal, de casas? Como seria?

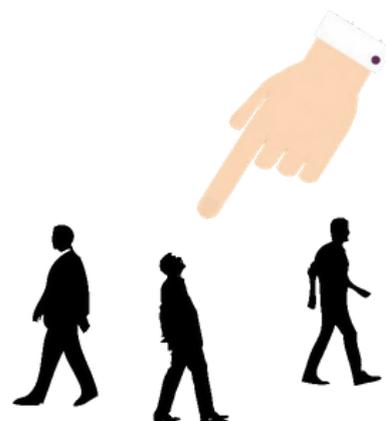
Convido você a ler este ebook e saber tudo sobre o seguro de condomínio.

Responsabilidade

Bom, se a lei estabelece uma obrigatoriedade, ela deve também definir de quem seria a responsabilidade pelo seu cumprimento, e, também quais seriam as sanções pelo seu descumprimento.

Então, vejamos, o Código Civil, em seu Art. 1348, que trata das obrigações do síndico, estabelece em seu item IX, que entre as obrigações dele, está a de realizar o seguro da edificação.

Ou seja, a lei é clara, a **responsabilidade de contratar o seguro é do síndico** e nem mesmo a Assembleia de Condôminos pode vetar sua contratação.



Sanções

Você sabia que o síndico que não contrata o seguro obrigatório para a edificação incorre em **responsabilidade civil, e vai responder com seu patrimônio pessoal**, pelos prejuízos causados, tanto à área comum do condomínio, quanto aos demais condôminos, uma vez que esses prejuízos poderiam ser eventualmente indenizados por uma seguradora, caso o seguro obrigatório tivesse sido contratado?

E mesmo que não ocorra a triste situação de se descobrir em um sinistro que o seguro da edificação não fora contratado ou renovado, o síndico precisa saber que há uma lei mais recente que prevê sanções pesadas para a não contratação deste seguro obrigatório.

É a Lei Complementar 126/2007, que alterou o Decreto-Lei nº 73/1966, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Seguros Privados. Seu artigo 112 estabelece as sanções para quem não contrata os seguros obrigatórios, entre eles o de edifícios condominiais. Transcrevo na íntegra, para o bom entendimento:

Art. 112. Às pessoas que deixarem de contratar os seguros legalmente obrigatórios, sem prejuízo de outras sanções legais, será aplicada **multa** de:

I - o dobro do valor do prêmio, quando este for definido na legislação aplicável; e

II - nos demais casos, o que for maior entre 10% (dez por cento) da importância segurável ou R\$ 1.000,00 (mil reais).



Como a lei não define o preço do seguro, que cabe às seguradoras, a multa prevista no inciso I é “letra morta”, ou seja, não se aplica na prática.

Logo, a sanção aplicável ao condomínio sem seguro varia **entre R\$ 1 mil e 10% da importância segurável**.

Uau!! Tudo isso! Sim, imagina um condomínio cuja importância segurável seja de R\$ 10 milhões (nada absurdo). A multa seria astronômica, neste caso atingiria R\$ 1 milhão de reais!!! (10% da importância segurável).

A multa pela não contratação do seguro seria aplicada ao condomínio, mas os demais condôminos poderão processar o síndico, uma vez que ele negligenciou uma obrigação que era sua.

No caso de o valor de seguro contratado ser insuficiente para cobrir os danos causados no sinistro, o síndico também poderá ser processado pelos demais condôminos.

Meu caro amigo síndico, acho que ficou claro, que não dá para deixar de contratar o seguro para as edificações do condomínio, nem mesmo de contar com uma consultoria especializada, não é mesmo?

Como é o seguro?



É simples. O seguro compreende o prédio, as áreas comuns, anexos, bens e equipamentos exclusivamente do condomínio e estrutura das unidades autônomas/lojas/escritórios e quartos de flats.

Será considerada a quantidade de pavimentos total do edifício: número de subsolos + número de pavimentos superiores (incluindo o térreo, mezanino, caixa d'água e casa de máquinas).

É importante você saber que **o seguro não cobre o conteúdo das unidades autônomas.**

Todavia, no caso de condomínio de apartamentos residenciais verticais algumas seguradoras ofertam cobertura para o conteúdo dessas unidades, cobrando um adicional por isso.

Quais são as coberturas?

Você escolhe o modelo de seguro, que pode ser a Básica Simples ou a Básica Ampla.

No modelo de Cobertura Básica Simples, estão cobertos os eventos de incêndio, explosão de qualquer natureza e queda de raio dentro do terreno.

Adicionalmente pode ser contratada coberturas para outros eventos, tais como danos elétricos, vendaval, quebra de vidros, impactos de veículos, alagamento, portões, quebra de vidros, desmoronamento, subtração de bens, danos a terceiros etc., sendo que é preciso definir um valor para cada cobertura.

Já na Cobertura Básica Ampla, o condomínio estará protegido de ocorrências que podem causar danos à estrutura do prédio, ou seja, uma única cobertura vai contemplar várias garantias, como incêndio, explosão, vendaval, impacto de veículos, danos elétricos, quebra de vidros, chuveiros automáticos, tumultos, alagamento, desmoronamento, vazamento de tanques ou tubulações, terremoto.

Ou seja, na Ampla, cobre tudo que não for expressamente excluído nas condições da apólice.

Uma das principais vantagens na contratação da Básica Ampla é a verba única para todas as coberturas, ou seja, o valor da indenização por qualquer tipo de evento vai até o valor da cobertura básica.

Ainda é possível adicionar coberturas para proteger o conteúdo das unidades, contratar cobertura para subtração de bens, vida para os funcionários, e coberturas de responsabilidade civil.

Veja um exemplo das diferenças, na tabela abaixo:

| Coberturas | Básica Simples | Básica Ampla |
|---|-------------------|----------------------|
| Incêndio, raio, explosão e queda de aeronaves | 15.000.000,00 | 15.000.000,00 |
| Danos elétricos | 200.000,00 | |
| Vendaval / impacto de veículos | 300.000,00 | |
| Quebra de vidros | 50.000,00 | |
| Tumultos, greves e lockouts | 50.000,00 | |
| Desmoronamento | 100.000,00 | |
| Portões | 30.000,00 | |
| Chuveiros automáticos (Sprinklers) | 50.000,00 | |
| Vazamento de tanques e tubulações | 150.000,00 | |
| Alagamento | 100.000,00 | |
| Subtração de bens do condomínio | 20.000,00 | |
| Responsabilidade civil do condomínio | 500.000,00 | 500.000,00 |
| Responsabilidade civil do síndico | 500.000,00 | 500.000,00 |

E aí, qual a melhor escolha de Cobertura Básica? Simples ou Ampla?

A resposta é: Depende

A Básica Simples, vai custar bem menos, mas vai exigir um estudo mais detalhado para definir corretamente as coberturas adicionais a serem contratadas, bem como estabelecer os valores de importância seguradas frente aos riscos de perdas que o condomínio está exposto, e, pode eventualmente não atender a todas as situações, como um desmoronamento, por exemplo, onde dificilmente se conseguiria contratar um valor de cobertura suficiente para um sinistro desta natureza.

Já na Ampla, o seguro vai custar bem mais, mas diminuirá bastante as preocupações tanto com os riscos expostos, quanto com os valores de perdas financeiras, uma vez que os eventos de perdas têm como limite o valor da Básica.

OK, e quais situações acionam o seguro?



Vamos supor que ocorra uma explosão devido a um vazamento de gás de cozinha no salão de festas do condomínio que afete os apartamentos. Os prejuízos causados à estrutura física tanto do salão quanto dos apartamentos, que são as paredes, pisos, tubulação, pintura etc. seriam indenizados pelo seguro, mas não haveria cobertura para os conteúdos dos apartamentos, ou seja, os móveis, eletrodomésticos, eletrônicos, roupas não seriam indenizados, exceto se contratada cobertura específica para o conteúdo.

Agora, suponha que a explosão ocorra na cozinha de um apartamento e venha a danificar o hall onde fica o elevador. A Seguradora irá cobrir o prejuízo provocado na área comum, e ficará no direito de acionar judicialmente a pessoa que gerou o prejuízo, sendo que não haveria cobertura para os danos ocorridos no apartamento do morador.

Quer mais exemplos?



Por falha no manuseio, ou mesmo, por queda brusca do portão, ocorre a colisão do portão com um veículo. Se contratada a cobertura de danos ao portão e cancelas, estarão cobertos tanto os prejuízos do portão, quanto os danos ao veículo. Na eventualidade de o veículo ter sido o causador da colisão, estarão cobertos os danos ao portão e cancela.



Ocorre uma queda de raio e o impacto causa danos físicos no telhado. Os prejuízos causados são cobertos pela Cobertura Básica do seguro. É importante que o síndico monitore a manutenção do SPDA (Sistema de Proteção contra Danos Atmosféricos), também conhecido como para-raios.



No caso do rompimento da tubulação de água vertical, também chamada de coluna principal, poderá ocorrer uma série de transtornos, como danos aos elevadores, danos aos apartamentos de condôminos etc. Se a cobertura de tanques e tubulações for contratada, esses prejuízos estarão garantidos pelo seguro, até o valor contratado.



Ocorre uma sobrecarga na energia elétrica do Condomínio e equipamentos de uso comum como o CFTV foi danificado. Contratada a cobertura adicional de danos elétricos, o seguro do condomínio indenizará os danos apurados. Os eventos de prejuízos ocasionados por danos elétricos são os de maior frequências em condomínio, daí a importância de sua contratação.

E como funcionam as coberturas de responsabilidades?

Boa pergunta! É importante que a apólice de seguro do condomínio tenha cobertura para eventos de responsabilidade civil (processos judiciais), que diz respeito ao reembolso por danos causados a terceiros.

Essas coberturas de RC são específicas e abrangem situações de responsabilidades imputadas ao Condomínio que envolvem acidentes em áreas comuns do edifício, prejuízos comprovados decorrentes de ato, omissão, fato ou negligência do síndico, responsabilidade por roubo ou danos a veículos de terceiros, abrangidos também os de propriedade dos condôminos e responsabilidades que envolvem os empregados do condomínio.

Quer exemplos?



O condomínio responderá por danos causados pela falha no piso do térreo ou de qualquer fato decorrente da própria edificação (área comum), onde um eventual visitante, prestador de serviços ou usuários, possa sofrer um acidente. Outras situações envolvem queda de objetos sobre transeuntes ou veículos, queda de muro sobre edificação de vizinho. Todas, passíveis de gerar prejuízo ao Condomínio e cobertos pelo seguro, quando contratada a cobertura de Responsabilidade do Condomínio.

Ocorre um incêndio na garagem do condomínio em virtude um curto-circuito no sistema elétrico do gerador e os carros são incendiados. Os danos serão ressarcidos pela apólice de seguro do condomínio, caso tenha sido contratada a cobertura de RC Guarda de Veículos, que inclusive prevê a situação de danos por colisão, caso o veículo esteja sendo manobrado por funcionário do condomínio, com habilitação.



Você, estando na função de síndico, por mais dedicado e rigoroso que seja no cumprimento das normas condominiais não está imune a sofrer uma ação judicial de terceiros ou mesmo de condôminos, por um eventual prejuízo sofrido por eles. Isto implicará em despesas na sua defesa, por exemplo, e, no caso de uma derrota, em pagar o valor estipulado pela justiça. Daí, a importância de se contratar a cobertura de RC Síndico, que vai cobrir qualquer custo que venha a ser responsabilizado, quando na função do exercício de síndico.

Outras dúvidas

Será que vale a pena contratar a cobertura para danos de incêndio e explosão de conteúdo de apartamentos residenciais?

De novo, a resposta é: DEPENDE.

É preciso saber que o valor da cobertura por apartamento é a divisão da importância contratada dividido pelo número de apartamentos. Logo, para uns, o valor pode ser suficiente e para outros não, correto?

Outro fator é que somente haverá cobertura para os danos de incêndio e explosão, o que obrigaria o condômino a contratar uma apólice de seguro residencial, caso queira outras coberturas, como danos elétricos, por exemplo. Neste caso ele estaria pagando duas vezes pela cobertura básica. Outra situação é que caso o apartamento seja financiado, ele já conta com a cobertura no seguro habitacional de seu banco.

E a cobertura adicional de roubo de bens de condôminos?

Vale a mesma regra, ou seja, o valor contratado para a cobertura de subtração e roubo de bens seria dividido pelo número de apartamentos, e como na de incêndio, o valor segurado pode ser muito ou pouco, a depender da situação particular de cada morador.

Condomínio de casas precisa de seguro?

Sim, já que a lei é clara ao afirmar que é obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Mas, neste caso, o seguro vai abranger as áreas comuns. Estamos falando de parques, salão de festas, academia e outros locais, e mesmo na inexistência dessas áreas, estarão cobertas as vias de entrada e tudo que for de área comum. Assim, se um incêndio começar numa área comum e atinge uma casa, o seguro vai cobrir.

Como funciona a franquia no seguro de condomínio?

Franquia é o valor estabelecido na apólice do seguro que diz respeito à participação do segurado nos prejuízos decorrentes do sinistro.

Seus valores estão expressos na apólice podendo ser um valor fixo ou uma porcentagem, ou a mistura dos dois. No seguro condomínio, ela ocorre especialmente nas coberturas adicionais. É comum que a coparticipação seja estabelecida em caso de danos elétricos, vendaval. Já a cobertura básica (incêndio, raio e explosão) costuma ser isenta de franquia em casos de destruição do prédio e perda total do patrimônio do condomínio.



Cinco dicas para não ter problemas com o seguro

Minha primeira dica é:

Nunca fazer reparos sem aviso prévio.

Eu sei que você tem pressa, que os condôminos pressionam, mas, somente com autorização expressa da seguradora é que as instalações e equipamentos danificados por causa de um evento coberto pelo seguro podem ser reparados, caso contrário o reembolso dessas despesas poderá ser negado pela Seguradora. Não se preocupe, estou aqui para ajudar!

Segunda dica:

Tenha em mãos informações suficientes para notificar o sinistro.

Em geral, a seguradora vai requerer:

- Data e hora do sinistro;
- Circunstâncias do evento;
- Bens atingidos;
- Dados pessoais dos envolvidos.

Não adianta acionar a Seguradora sem as informações, pois isso, só vai atrasar uma possível vistoria de constatação. Mas, não se preocupe, basta me ligar que resolvo para você!

Vamos à terceira dica:

Notifique sinistros de incêndio ocorrentes nas unidades autônomas.

Pela lei, a cobertura abrange incêndio que tem origem nas áreas privadas. Sem notificar perde-se direito a uma eventual indenização.

Quarta dica:

Não gaste dinheiro do condomínio com defesa de processo.

Se a apólice possui cobertura de responsabilidade civil do condomínio e do síndico, ela cobre os custos de defesa decorrentes desses eventos. Então, não utilize verba do condomínio para isso. Basta acionar o seguro. Você me liga e eu te ajudo.

E a quinta dica é:

Verifique com a Seguradora se ela oferece o Adicional de Indenização a Valor de Novo, e opte também por contratar pacotes de Serviço de Assistência 24H da Seguradora.

Com o adicional a Valor de Novo, em caso de sinistro, os bens sinistrados serão indenizados, sem sofrerem depreciação de valor, pelo tempo de uso e conservação, o que trará vantagem financeira, visto que dificilmente o Condomínio conseguiria repor estes bens, sem comprar um novo.

Em relação aos serviços de Assistência 24H, opte por pacotes mais amplos de assistência, que normalmente oferecem uma melhor relação custo-benefício. Portanto, não fique apenas com os pacotes mais simples, que atenderiam apenas a situações mais básicas.

Mas afinal, como defino o valor a ser segurado?

Ok, esta é uma dúvida bastante comum dos síndicos. Nos condomínios verticais, alguns chegam a este número, multiplicando o valor estimado de venda do apartamento pelo número total deles no condomínio.

Uma situação ainda mais dramática, é quando o síndico estabelece um valor para "gastar" com o seguro, e a assim, a importância segurada acaba sendo aquela que se "adapta" ao orçamento.

Minha ideia aqui é conscientizar você, meu caro síndico, para que contrate um seguro para seu condomínio, que tenha não somente as coberturas adequadas, mas também em valores que possam fazer frente aos riscos expostos.



O primeiro ponto é entender que o objetivo do seguro, é repor os bens, à mesma situação de antes do sinistro. Isto significa que o seguro não pode, por regra, gerar ganho para o segurado, no caso, o condomínio.

A ideia aqui é a de reposição. Logo o valor segurado tem que considerar este valor, que na maioria das vezes é bem diferente do valor comercial.

Por exemplo, um corretor de imóveis pode avaliar um apartamento em, digamos, R\$ 1.000.000,00 para venda, porque ele considera as condições de demanda do mercado, o local, o valor do terreno, etc.

Todavia, o valor de reposição deste mesmo apartamento, poderia ser R\$ 500.000,00, tanto no bairro X, quanto no bairro Y, já que o que será levado em conta aqui, será o valor de reconstrução do apartamento, em caso de um incêndio, por exemplo. O cálculo de reposição vai levar em consideração a metragem quadrada do apartamento, o custo de mão de obra, a qualidade do material que foi utilizado etc.

Ficou claro? Isto significa que se utilizarmos o valor comercial como parâmetro, teríamos um valor para a importância segurada superior ao valor de reposição, (pelo menos na maioria das vezes) e, com isso, se pagaria mais pelo seguro do que seria o justo, prejudicando o caixa do condomínio.

Sim, ok, entendi, e como determino este tal valor de reposição?

Bom...O ideal seria contar com a consultoria de um profissional habilitado neste tipo de serviço.

Mas, existem outras formas práticas, já que temos disponível no mercado, tabelas de referência de custo médio por m², por região, e, por tipos de residências ou apartamentos, desde as mais simples até as de luxo, com e sem elevadores. Assim, bastaria a informação da quantidade de m² de área construída, para projetarmos um valor estimado para a cobertura básica de incêndio.

Caso a opção seja por contratar o seguro no modelo de Cobertura Simples (já explicamos isso, lembra?), a contratação de coberturas adicionais, tais como danos elétricos, vendaval, quebra de vidro, portões, etc., além de RC Garagista, RC Condomínio, RC Síndico, furto/roubo, devem ter seus valores estabelecidos de acordo com a exposição a perdas, já que de nada adiantaria contratar cobertura de danos elétricos no valor de R\$ 50.000,00, se a exposição a perdas for de no máximo, R\$ 20.000. Seria jogar dinheiro fora, concorda?

Para estimar esta exposição de risco é preciso **avaliar o potencial de perdas, levando em consideração a probabilidade de ocorrências dos riscos e a severidade dos danos** que possam vir a ocorrer, caso os eventos cobertos aconteçam.

Desta forma, o desenho de coberturas para cada condomínio deve ser único, já que a exposição aos vários tipos de riscos é diferente. Logo, nada de contratar coberturas padronizadas que se vê por aí, com valores estabelecidos sem nenhum critério, a não ser, talvez, o de tentar adaptar o custo do seguro ao disponibilizado pelo caixa do condomínio.

Lembro meu caro amigo síndico, que a responsabilidade sempre recairá sobre você, como já comentei anteriormente.

DICAS

BÔNUS

Na determinação do valor da importância segurada de incêndio, considere que unidades financiadas pelo SFH já tem seguro. Assim, esses valores poderão serem subtraídos na totalização, diminuindo o custo do seguro.

Não esqueça do seguro de vida dos funcionários do Condomínio, que é obrigatório pela convenção da categoria.

Ele pode, inclusive ser contratado como cobertura adicional na apólice do Condomínio, ou se preferir, poderá ser contratado de forma separada.

Palavra Final

Meu caro síndico, chegamos ao final desse ebook

Escrevi com muito carinho e o mais sucinto possível, pois sei que seu tempo é valioso.

Espero que ele seja, de alguma forma útil para você, que de forma corajosa se dedica a uma comunidade, que sabemos nem sempre reconhece o trabalho e as responsabilidades envolvidas nessa missão.

Se precisar de mim, ficarei honrado com seu contato.

Um abraço,

Do Fernando

Celular - (91) 98511-5863

Email - fernandogarcia@mandic.com.br

site - www.fernandogarcia.com.br