

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### SEGUROS DE CONDOMÍNIOS GUIA COMPLETO

#### 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.

Cumpra 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-condomínio, 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.

#### 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.

(continua...)

BOA SEMANA!