



MANUAL DO SÍNDICO

Tudo o que você precisa saber para melhorar a sua Gestão Condominial.



MÓDULO 10

SEGURO CONDOMINIAL: IMPORTÂNCIA E LEGALIDADE

Com o intuito de guiar nossos clientes, elaboramos esta cartilha que aborda a importância do seguro condominial e as leis que o regulamentam.

SUMÁRIO

SEGURO CONDOMINIAL : IMPORTÂNCIA E LEGALIDADE	02
INFORMAÇÕES IMPORTANTES DO SEGURO	03
PRINCIPAIS COBERTURAS DO SEGURO CONDOMINIAL	04
INCÊNDIO PARA A ESTRUTURA	04
INCÊNDIO PARA CONTEÚDO DOS CONDÔMINOS	05
DANOS ELÉTRICOS	05
RUPTURA DE TUBULAÇÕES	05
IMPACTO DE VEÍCULOS	06
QUEBRA DE VIDROS	06
ROUBO E FURTO QUALIFICADO DE BENS	06
RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO	06
RESPONSABILIDADE CIVIL SÍNDICO	07
RESPONSABILIDADE CIVIL PORTÕES	07
RESPONSABILIDADE CIVIL GUARDA DE VEÍCULOS	07
GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS TÉCNICOS	08

SEGURO CONDOMINIAL – IMPORTÂNCIA E LEGALIDADE

O seguro condominial é um produto essencial para a proteção dos condomínios e seus moradores. Trata-se de uma forma de garantir a segurança patrimonial do condomínio e dos bens dos condôminos, bem como a proteção financeira dos envolvidos em caso de sinistro.

A contratação do seguro condominial é uma obrigatoriedade prevista em lei, conforme o Código Civil Brasileiro. De acordo com o artigo 1.346, o síndico tem o dever de contratar seguro que cubra os danos causados às unidades autônomas e às partes comuns do condomínio.

Além disso, o seguro condominial oferece tranquilidade aos moradores em caso de eventuais problemas que possam ocorrer.

Ao contar com uma apólice de seguro, é possível ter a certeza de que, em caso de um sinistro, os prejuízos serão minimizados e a vida dos envolvidos não será afetada de forma tão significativa.

Com certeza, é muito importante destacar que em casos de incêndios em condomínios, as consequências podem ser devastadoras. Além dos prejuízos materiais, muitas vezes há feridos e até mesmo vítimas fatais.

Mas o que muitos não sabem é que, em caso de incêndio em uma unidade, o proprietário é responsável pelos danos causados aos demais apartamentos afetados. Isso significa que, se o incêndio começar em um apartamento e se espalhar para outros, o proprietário do apartamento que iniciou o fogo será responsável por reparar os danos causados aos móveis e objetos dos vizinhos.

Essa é uma situação extremamente delicada e onerosa, tanto para o proprietário do apartamento que causou o incêndio quanto para os demais moradores afetados.

Além disso, também é importante que o síndico contrate a cobertura, pois se a origem do incêndio ocorrer na área comum e adentrar as unidades, a obrigação de reparar as mobílias danificadas será do condomínio.

Portanto, fica claro que a cobertura de incêndio para conteúdo é uma das mais importantes para um seguro condominial. É fundamental que os síndicos estejam conscientes disso e procurem sempre contratar uma apólice que ofereça essa cobertura para as unidades do condomínio. Dessa forma, é possível garantir a segurança, a proteção e a tranquilidade de todos.

→ INFORMAÇÕES IMPORTANTES DO SEGURO

A ausência de pagamento da primeira parcela, ocasiona o cancelamento do seguro e a necessidade de uma nova cotação e retransmissão.

É fundamental manter o pagamento das parcelas em dia. O esquecimento pode gerar o cancelamento da apólice e novas cotações podem apresentar valores alterados.

É papel da corretora abrir o sinistro junto a seguradora após o síndico disponibilizar as seguintes informações. Data do sinistro, descrição, horário, local, danos causados e orçamentos se já os possuir.

Assim que ocorrer o sinistro é importante que o segurado registre com fotos e vídeos o ocorrido. Será obrigatório a guarda das peças danificadas no condomínio até a finalização da regulação ou autorização da seguradora para descarte.

Se possível aguardar a perícia e liberação para depois iniciar os reparos. Se houver dano, com necessidade de reparo urgente, como pane de um elevador ou ruptura de tubulação, o segurado poderá minimizar os danos iniciais. Desde que faça registro fotográfico e vídeos.

É importante que o condomínio apresente mais de um orçamento para a ocorrência. Fique esperto que a seguradora irá sempre escolher o de menor valor para realizar a indenização.

A cobertura principal de incêndio não possui franquia. Mas outras coberturas podem possuir, e serão descontadas do valor final da indenização. As franquias estão discriminadas na sua apólice.

A indenização deve ocorrer em até 30 dias úteis após o

recebimento de todas as documentações solicitadas pela seguradora. Porém, é importante salientar que caso os orçamentos não estejam conforme o padrão do mercado, a seguradora irá solicitar novos orçamentos e poderá ser ainda mais rigorosa.

Portanto, é importante que o condomínio tenha atenção aos orçamentos apresentados para que a seguradora perceba a boa-fé em solicitar a reparação apenas dos bens que de fato tem direito, seguindo o padrão já preexistente. Evitaremos assim uma maior morosidade para a conclusão do sinistro.

É importante o síndico sempre tirar as dúvidas com a sua corretora, muitas vezes determinadas ocorrências podem existir amparo do seguro. E a mesma será responsável pelo acionamento, acompanhamento e defesas administrativas do seu sinistro.

PRINCIPAIS COBERTURAS DO SEGURO CONDOMINIAL

→ INCÊNDIO PARA A ESTRUTURA

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. (Esses itens da mobília são amparados pela cobertura de Incêndio de Condôminos.)

→ INCÊNDIO PARA CONTEÚDO DOS CONDÔMINOS

O que é coberto: Danos materiais aos bens de propriedade particular dos moradores do condomínio, localizados em suas respectivas unidades autônomas residenciais.

O que não é coberto: Roubo, extravio ou furto durante a ocorrência dos riscos cobertos, ou em consequência deles. Bens de qualquer natureza que estiverem fora da unidade autônoma residencial, mesmo quando guardados em garagens, depósitos privativos ou dependências do condomínio.

→ 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.

→ RUPTURA DE TUBULAÇÕES

O que é coberto: Conserto das tubulações, de água e esgoto, com vazamentos repentinos na rede vertical (prumadas ou coluna central) que passam por dentro das unidades. Além das tubulações localizadas na área comum do Condomínio.

O que não é coberto: Rupturas na rede horizontal (canos ramais) que ligam a coluna à unidade. Será de responsabilidade dos proprietários da respectiva unidade que fazem uso individual da tubulação, ou seja, que tiver origem na parte interna da unidade, citam-se os canos, ramais e outros equipamentos de uso exclusivo, como exemplo a mangueira da máquina de lavar.

→ 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 componham a fachada e quaisquer vidros instalados nas áreas privativas das unidades autônomas.

→ ROUBO E FURTO QUALIFICADO DE BENS

O que é coberto: Roubo de equipamentos pertencentes ao condomínio, instalados no interior do edifício e com comprovação de origem. Vale também para casos de furtos com rompimento de obstáculos.

O que não é coberto: Bens de condôminos guardados em suas unidades. Esse caso possui uma cobertura específica.

→ RESPONSABILIDADE CIVIL CONDOMÍNIO

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

O que não é coberto: Danos que a responsabilidade não possa ser imputada ao condomínio. Também não haverá amparo quando o evento se enquadrar em outra cobertura de responsabilidade civil mais específica, como a Responsabilidade Civil Portões.

→ RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

O que é coberto: Danos a terceiros, em consequência de ato, fato, omissão ou negligência 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 PORTÕES

O que é coberto: 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 ou negligência 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 DA GUARDA DE VEÍCULOS

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.

GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS TÉCNICOS

Aceitação do Risco: Ato de aprovação, pela Seguradora, de proposta de seguro efetuada pelo proponente para cobertura de seguro de determinado(s) risco(s).

Apólice: Contrato de Seguro, emitido pela Seguradora, que discrimina o bem ou interesse segurado, suas coberturas e garantias contratadas pelo Segurado.

Área comum: Área que é de uso comum de todos os proprietários de um prédio, tais como, acessos externos, pátios, corredores que não se encontram dentro do apartamento ou que não são direcionados ao uso de apenas uma pessoa.

Ato Culposos: Ações ou omissões que violem direito e causem dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, decorrentes de negligência, imperícia ou imprudência do responsável pela ação ou omissão, ou de pessoa pela qual o responsável responde ou por coisas sob a guarda dele.

Ato Doloso: Ações ou omissões que violem direito e causam danos de maneira voluntária a outrem, ainda que exclusivamente moral.

Aviso de Sinistro: Comunicação formal da ocorrência de um evento a seguradora, que deve ser realizada fundamentalmente pela corretora.

Beneficiário: Pessoa Física ou Jurídica para qual é devida a indenização em caso de sinistro, por força de lei ou contrato. O beneficiário pode ser determinado, quando constituído nominalmente na apólice ou indeterminado, quando desconhecido na formação do contrato.

Bens Seguráveis: As edificações, ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, organizadas em Condomínio, constituídas de partes comuns e unidades autônomas, seus anexos, instalações elétricas e hidráulicas, inclusive relativas à entrada e medição de energia elétrica, água ou gás assim como tudo que componha suas construções (exceto fundações, alicerces e terreno), tais como instalações de combate a incêndio, piscinas, garagens, bem como o conteúdo das áreas

comuns, composto por maquinismo, geradores, móveis, equipamentos, respeitando-se sempre o que dispõem as Condições.

Boa-Fé: É a atuação, tanto pelo Segurado como pela Seguradora, de agirem com lealdade, probidade e transparência no cumprimento das leis e cláusulas do contrato de seguro.

Boletim de Ocorrência: Documento emitido por órgãos públicos oficiais contendo a descrição e dados das pessoas envolvidas em eventos da natureza criminal ou cível. Poderá ser solicitado pela Seguradora durante o procedimento de regulação do sinistro.

Cancelamento: Dissolução antecipada do contrato de seguro, de comum acordo entre as partes contratantes, ou em razão do esgotamento do Limite Máximo de Indenização por Cobertura Contratada, ou do Limite Máximo de Garantia da Apólice, ou ainda, em razão do não pagamento do prêmio pelo Segurado.

Capital Segurado: É o valor contratado pelo segurado para as coberturas do seguro. Corresponde ao valor máximo de indenização em caso de sinistro, não condicionado, enquanto, como prévio reconhecimento de que este seja liquidado pelo seu valor integral. Equivale ao Limite Máximo de Indenização.

Carência: Tempo em horas, dias ou meses durante o qual a Seguradora está isenta de qualquer responsabilidade indenizatória.

Cobertura: Garantia da indenização ao Segurado pelos danos causados pelo sinistro, decorrentes de riscos previamente contratados.

Condições Gerais: Conjunto de disposições que regem a contratação de um mesmo plano de seguro.

Dano Corporal: É o tipo de dano caracterizado por lesões físicas causado ao corpo da pessoa, inclusive a morte resultante destes eventos, excluindo-se dessa definição os Danos Estéticos.

Dano Material: Dano de natureza patrimonial ocasionado à pessoa física ou jurídica decorrente de ocorrências de cunho involuntário, ou imprevisto.

Depreciação: Expressar o valor percentual matematicamente calculado que, deduzido do valor de novo de um determinado bem, conduzirá ao valor atual desse mesmo bem, ou seja, o valor do mesmo na data de eventual sinistro. Para cálculo do percentual utilizam-se os critérios de uso, idade e estado de conservação do bem a ser depreciado. (Fundamental contratar seguro sem depreciação).

Endosso: É o documento expedido pela Seguradora durante a vigência da apólice, por meio da qual, Segurado e Seguradora acordam alteração de dados, modificam condições ou objeto da apólice. Após a sua emissão passa a ser parte integrante da apólice.

Franquia: Valor ou percentual definido na apólice a ser pago pelo Segurado em caso de sinistro. O valor indenizável ao Segurado será definido após a dedução da franquia contratual correspondente à cobertura contratual reclamada no aviso de sinistro.

Furto Qualificado: Para fins deste contrato de seguro, entende-se como furto qualificado, aquele que ocorre com destruição ou rompimento de obstáculo de parte do imóvel segurado, para subtração de bens. Excluem-se deste contrato, aqueles praticados com abuso de confiança ou mediante fraude, escalada ou destreza, bem como quando utilizada chave falsa.

Indenização: Valor pago pela Seguradora, não podendo ultrapassar, em hipótese alguma, o Limite Máximo de Indenização da cobertura contratada e o Limite Máximo de Garantia da apólice, deduzindo-se a franquia correspondente.

Local de Risco: Instalações e dependências situadas no mesmo terreno (exceto o próprio terreno, fundações e alicerces).

Prêmio: Preço do seguro, ou seja, é a importância paga pelo Segurado à Seguradora em decorrência da contratação do seguro.

Sinistro: Ocorrência de evento previsto no contrato de seguro que cause prejuízos ao Segurado.

Terceiro: Pessoa física ou jurídica que, envolvida num sinistro, não represente nenhuma das duas partes do contrato de seguro (segurado e seguradora) e que, em virtude de uma relação indireta, pode nele aparecer como reclamante de benefícios ou como responsável pelo dano ocorrido. Não se incluem na definição de terceiro os ascendentes, descendentes, cônjuge, parentes que dependam economicamente do segurado, funcionários, dirigentes, sócios ou representantes do segurado.

Valor de Novo: Custo de reposição nas mesmas características aos preços correntes de mercado, no dia e local do sinistro.

Valor em Risco: Valor total dos bens seguráveis (prédio e conteúdo) existentes no local segurado.

Valor em Risco Apurado: Valor em Risco constatado na regulação do sinistro.

Vigência do Seguro: Período de cobertura da apólice, compreendido entre a data de início e a data de término, ambas indicadas na Especificação da Apólice.

Vistoria de Sinistro: Inspeção efetuada por peritos, após sinistro, de modo a verificar e estabelecer os danos ou prejuízos sofridos pelo objeto do seguro, como apuração da causa, extensão dos danos, existência de salvados, critérios a serem adotados na apuração dos prejuízos, orientações ao segurado.

Conteúdo produzido por:



Ampla Seguros

85 98547-8080 / 85 98589-8080
condominio@amplaseg.com
www.amplaseg.com



**“Só é útil o conhecimento que
nos torna melhores.”**

Sócrates

Entre em contato

@gestartcondominios
www.gestartcondominios.com.br

(85) 3104 2880
(85) 98424 8986

**Av. Barão de Studart, 2710
Joaquim Távorá - Fortaleza/CE**