



con *viver* em condomínio

SEGURO OBRIGATÓRIO PARA CONDOMÍNIOS

A Lei 4.591 de 1964, assim como o Novo Código Civil, estabelecem a obrigatoriedade de seguro de toda a edificação dos condomínios. Essa obrigatoriedade nasce geralmente com a entrega do condomínio. O prazo previsto para a 1ª contratação é de 120 dias a contar da data de emissão do habite-se. Veja o que diz a lei:

"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."

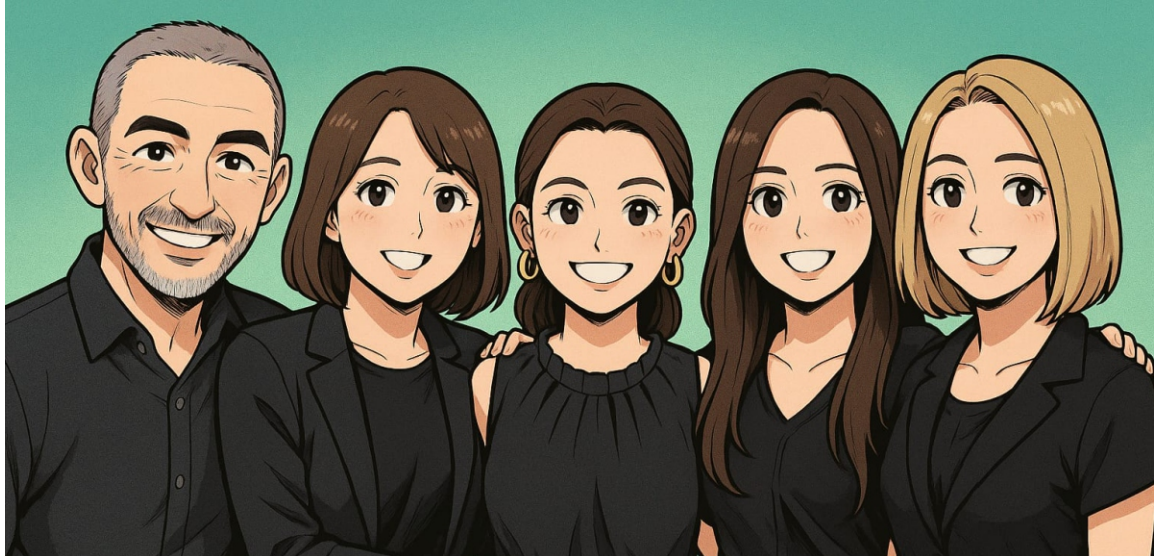
Art. 16º Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas."

Há muita subjetividade na lei, mas fica claro que há obrigatoriedade e penalização pelo descumprimento. Então como proceder?

A cobertura básica se dá pela ocorrência de "incêndio ou outro sinistro que cause destruição", tem como base a reconstrução do patrimônio comum, mas tem-se que levar em consideração as características de cada condomínio. Uns podem ter maior número de elevadores, por exemplo, ou ainda fachadas envidraçadas, condomínios horizontais podem ser mais suscetíveis a descargas atmosféricas, entre outros variáveis. O importante é ter como referência o valor de reconstrução, para que ninguém fique prejudicado no seu direito a propriedade.

A partir desta base, deve-se então avaliar os demais itens patrimoniais que variam entre cada tipo de condomínio, que podem ser de riscos e responsabilidades bem distintas, incluindo ainda a possibilidade de seguro de vida em grupo, para os colaboradores do condomínio, uma questão muito comum nos acordos e convenções coletivas de trabalho.

A avaliação periódica dos valores segurados é muito importante, no mínimo por ocasião de renovação, pois além da valorização do mercado imobiliário, temos o custo de reconstrução apresentando uma nova realidade, e muitas vezes podem ter sido feitas melhorias e investimentos que



REPRODUÇÃO CHATGPT

agregaram um novo valor ao condomínio, como por exemplo, equipamentos de segurança, muito comum nos dias de hoje. Também possa ter ocorrido a diminuição do valor relacionado a seguro de vida em grupo, se eventualmente houve redução no quadro de colaboradores do condomínio, uma situação igualmente comum nos dias de hoje, por conta de instalações de sistemas remotos de controle de acesso, muitas portarias orgânicas foram substituídas por atendimento virtual, diminuindo o custo com salários e indiretamente podendo se diminuir o prêmio previsto para cobertura de vidas.

A maioria das companhias tem uma relação de proporcionalidade entre o valor da cobertura principal, que praticamente se dá pelo risco de incêndio, explosão e até mesmo queda de aeronave, com os outros prêmios complementares, mas o importante é alinhar as coberturas a realidade do condomínio.

No final das contas, dividindo o custo da apólice em algumas parcelas, rateadas entre as diversas unidades, de acordo com a fração de cada uma delas, nota-se que o custo é muito pequeno em relação a segurança patrimonial.

Realmente não é caro a cota parte de um seguro condominial. Só não podemos achar que tudo está coberto. O seguro obrigatório protege o patrimônio e a responsabilidade comum do condomínio, bem como do síndico, quando no exercício das suas funções.

Bens e valores particulares, não tem nenhuma cobertura por conta dos seguros condominiais, até mesmo automóveis, motocicletas e bicicletas, não são de responsabilidade do condomínio e não são cobertos por essas apólices coletivas, salvo se realizada contratação de seguro com especificações diferentes das comuns.

O que deve ser previsto em uma apólice de seguro condominial?

Todos os eventos que o condomínio possa estar sujeito, sendo os mais comuns, além do risco de incêndio: descarga atmosférica (raio), explosão, danos elétricos, vendaval, roubo de bens do coletivo, vidros, portões, responsabilidade civil do condomínio e do síndico, e o de acidentes pessoais e vida, em garantia ao corpo de colaboradores do condomínio, se assim as regras de relação do trabalho exigirem.

O seguro individual de cada unidade, assim como o patrimônio pessoal de cada condômino deve ser protegido de forma particular, é previsto na maioria absoluta das convenções de que o condomínio não é responsável por qualquer dano ou prejuízo.

Na próxima semana:
Direitos e Obrigações dos Proprietários

Interatividade da coluna com o leitor.

Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para conviver@andreazimoreira.com.br ou pelo nosso WhatsApp.



16 3412-9700



Edgard Andreazi Moreira
CRC 1SP 190.968/O-8

Pós graduado em Administração Pública Municipal; Direito imobiliário; Direito Tributária; Gestão de Cooperativa de Crédito; Diretor da Andreazi Moreira Assessoria há 28 anos.