

Seguro de Condomínio

tudo que você
precisa saber





Sumário

1. Apresentação	4
2. Entendendo o seguro de seu Condomínio	5
3. Calculando o seguro do seu Condomínio	13
4. Conhecendo seus Direitos e Deveres	15
5. Contratando com Segurança	17
6. Dicas para o Síndico	18
7. O seguro Condomínio não cobre	20
8. Diminuindo Riscos	22



1. Apresentação

Clareza e transparência nas relações de consumo têm orientado o trabalho das empresas de seguro ao longo dos anos. Como representante das companhias que operam no mercado de seguro de danos e de responsabilidades, a Federação Nacional de Seguros Gerais (FenSeg) tem como missão principal a divulgação da cultura do seguro, apresentando conteúdos de fácil entendimento para a sociedade em geral. A cartilha “Seguro de Condomínio: tudo que você precisa saber” foi especialmente desenvolvida para esclarecer e orientar o consumidor sobre questões relacionadas à contratação e utilização deste seguro. A FenSeg acredita que ações dessa natureza, juntamente com a abertura de

novos canais de diálogo, são fundamentais para fortalecer os vínculos do setor de seguros com o seu principal público, os consumidores.

A comunicação é ferramenta valiosa no esclarecimento sobre a contratação do seguro condomínio. O mercado segurador, como peça imprescindível na estrutura socioeconômica do país, quer ser cada vez mais aliado do cidadão brasileiro, protegendo bens, patrimônios, e, acima de tudo, preservando vidas.

Boa leitura!



2. Entendendo o seguro de seu condomínio

2.1. A quem se destina:

Esse seguro se destina a condomínios horizontais e verticais legalmente constituídos. Os condomínios podem ser de uso residencial, comercial, escritórios com consultórios, flats/apart-hotéis ou aqueles que misturam os tipos de uso, como condomínios residenciais com comércio. Para a contratação do seguro é exigido o CNPJ do condomínio, conforme a Normativa da Receita Federal, além da existência de síndico e ata de assembleia de constituição do condomínio. O seguro é destinado ao prédio, às áreas comuns e ao conteúdo (bens e equipamentos) exclusivamente do condomínio. Também estará coberta a responsabilidade civil imputada ao condomínio. Não estarão cobertos, no entanto, os bens de condôminos, exceto se contratadas coberturas específicas.

Atenção:

Coberturas mais abrangentes para as unidades, que garantam conteúdo (bens) e benfeitorias individualizadas realizadas pelo morador na unidade (como pisos e revestimentos) estarão cobertos apenas no seguro Residencial ou Empresarial.

2.2. A responsabilidade pela contratação:

O seguro do condomínio é obrigatório por lei (Decreto-lei das operações de seguros, a lei específica dos condomínios, e o Código Civil – Lei 10.406/2002) e a contratação do primeiro seguro deve ser realizada no máximo até 120 dias da concessão do Habite-se. O síndico é responsável pela contratação e renovação do seguro, inclusive sob pena de multas e até mesmo comprometimento do seu patrimônio, caso não contrate uma apólice de seguros para o condomínio com coberturas e valores suficientes para garantir o risco em sua totalidade.





2.3. Produtos e Coberturas:

O seguro do condomínio disponibiliza vários tipos de coberturas, dando ao síndico a possibilidade de contratar as garantias necessárias de acordo com o tipo, porte e necessidades do condomínio. É obrigatória a contratação da cobertura para a edificação ou o conjunto de edificações do condomínio, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial, como diz a Resolução CNSP nº 392 (outubro de 2020).

O mercado segurador apresenta duas modalidades de contratação da cobertura básica, conforme a Circular Susep nº 620 (dezembro de 2020):

BÁSICA SIMPLES:

Nessa cobertura estarão garantidos os danos causados pelos riscos de incêndio, queda de raio dentro do terreno, explosão por qualquer natureza e queda de aeronave. Contratando essa opção, pode-se agregar coberturas adicionais que irão amparar outros danos ao condomínio, como danos elétricos, desmoraonamento, alagamento,

vendaval, impacto de veículos, quebra de vidros, danos a terceiros, entre outros. Nesse modelo de contratação é possível determinar a verba para cada cobertura.

BÁSICA AMPLA:

Nessa cobertura o condomínio terá amparo para diversos eventos que causem danos à estrutura do prédio, como incêndio, explosão, queda de aeronaves, vendaval, impacto de veículos, danos elétricos, alagamento, desmoronamento, entre outros, que devem estar descritos nas condições gerais da apólice. A principal vantagem na contratação da cobertura Básica Ampla é ter uma verba única para todas as coberturas. Desse modo, os eventos que causem destruição estrutural e que estejam previstos nas Condições Gerais serão indenizados dentro do valor contratado para a cobertura Básica Ampla. Além destas, é possível adicionar coberturas acessórias, como Responsabilidade Civil do condomínio, Seguro de vida de funcionários e até coberturas que se destinem às unidades. Para decidir qual modelo de contratação é mais adequado ao seu condomínio, a recomendação é procurar um corretor de seguros, que, com sua consultoria, ajudará a tomar a melhor decisão.



2.3.1. Coberturas de Danos ao Patrimônio:

No momento da contratação é essencial avaliar cada cobertura ofertada e definir os valores adequados para cada uma. A contratação de valores insuficientes pode gerar frustração na ocorrência de um evento. Por isso o corretor de seguros exerce um papel tão importante, ajudando o síndico a estabelecer coberturas adequadas às necessidades de cada condomínio.



VENDAVAL: Esta cobertura, que inclui também queda de granizo e impacto de veículos terrestres, garante, ainda, danos materiais provocados por ventos fortes, com velocidades superiores a 54km/h. Em condomínios residenciais horizontais, algumas seguradoras estendem essa garantia para a estrutura das casas.

DANOS ELÉTRICOS: Esta cobertura garante danos em máquinas, equipamentos eletroeletrônicos, elevadores e instalações elétricas do condomínio, desde que causadas por oscilações de energia ou curtos-circuitos.

VIDROS: Destinada a cobrir quebra inesperada e acidental de vidros fixados nas áreas comuns ou fachadas do condomínio, como: muros, janelas, portas e balcões.

ALAGAMENTO: Garante os danos materiais ao condomínio pela entrada d'água proveniente de enchentes, tromba d'água ou chuva, galerias pluviais e similares. Atenção: é comum a exclusão de veículos nessa cobertura; consulte as condições gerais do produto.

DESMORONAMENTO: Esta cobertura garante os danos causados ao condomínio e sua estrutura em decorrência do desmoronamento total ou parcial do edifício. A caracterização do desmoronamento parcial ocorre quando há queda de muros de divisa ou elementos estruturais, tais como paredes, pilares, vigas e lajes. Importante: algumas seguradoras amparam também situações de risco iminente de desmoronamento.

PORTÕES E CANCELAS: Os danos devem estar relacionados à falha mecânica ou manual (acionamento indevido do fechamento pelo porteiro) no ato da abertura

e fechamento do portão ou da cancela. Vale ressaltar que algumas seguradoras amparam o portão e o veículo nessa cobertura, enquanto outras cobrem apenas o portão, ficando o veículo garantido nas coberturas de RC Garagista, RC Condomínio ou RC Portões. Verifique com o corretor o que oferece cada seguradora.

2.3.2. Coberturas de Danos a Terceiros:

As seguradoras oferecem adicionalmente coberturas de Responsabilidade Civil que garantem o reembolso das despesas que o Condomínio ou mesmo o Síndico possam vir a ter em função de danos corporais e materiais causados a terceiros de forma involuntária e acidental.

Condôminos e visitantes são considerados terceiros no seguro condomínio.



RC CONDOMÍNIO: Cobertura que garante reembolso de valores atribuídos civilmente ao Condomínio em virtude de danos materiais e corporais causados a terceiros e relacionados com a existência, conservação e utilização do condomínio.

RC SÍNDICO: Garante reembolsos ao Síndico por danos que ele cause no exercício de sua função por atos, omissões, negligência não intencional, tais como descumprimento de normas estabelecidas em assembleias, leis ou medidas de segurança. Cobertura válida para o Síndico nomeado em assembleia ou Síndico profissional.

RC GARAGISTA: Garante a proteção dos veículos de terceiros (condôminos e visitantes) guardados no interior do Condomínio e sob guarda do condomínio.

Está disponível em 2 modalidades:

RC GARAGISTA SIMPLES: Utilizada em caso de ocorrência de Roubo ou Incêndio de veículos de terceiros.

RC GARAGISTA AMPLA/COMPREENSIVA: Utilizada em caso de ocorrência de Roubo, Incêndio e também Colisão dentro do condomínio, quando veículo conduzido por manobrista registrado sobre o regime CLT.

Algumas seguradoras amparam os danos aos veículos causados pela existência, conservação e utilização do condomínio.

2.3.3. Cobertura de Vida do Funcionário:

Exclusiva para os funcionários registrados do Condomínio, garante indenização aos beneficiários em caso de morte acidental ou natural e auxílio funeral. Pode garantir também a invalidez permanente, total ou parcial, por acidente e/ou invalidez por doença. Algumas seguradoras garantem tratamento médico e cesta básica, dependendo do evento coberto.

DICA IMPORTANTE: Algumas convenções coletivas determinam a obrigatoriedade da contratação, pelo condomínio, do Seguro de Vida e Acidentes Pessoais dos Funcionários. Isso varia de acordo com cada município ou região do país, sendo importante ficar atento se as verbas e condições contratadas atendem ao estabelecido na referida convenção. Para contratação do seguro obrigatório, não há necessidade de aprovação por assembleia, ao contrário de qualquer cobertura opcional contratada no seguro de condomínio.



Assistência 24h

2.3.4. Serviços de Assistência:

As seguradoras disponibilizam planos de serviços de assistência ao condomínio, que em geral garante mão-de-obra para reparos e consertos emergenciais. É importante avaliar as diferentes opções de planos de serviços ofertadas pelas seguradoras, além dos limites de valores e intervenções.

Em resumo, a maioria dos planos de assistência 24h disponíveis no mercado cobre:

- Reparo hidráulico;
- Reparo elétrico;
- Reparo em antena coletiva;
- Manutenção de portões;
- Reparo em central telefônica;
- Desentupimento em áreas comuns;
- Porteiro e/ou zelador substituto, entre outros.

Em determinadas seguradoras, alguns serviços podem se estender também para as unidades.





3. Calculando o seguro do seu Condomínio

O limite de contratação para cobertura básica será o custo de reconstrução somado ao valor de reposição dos bens do condomínio. Lembrando que o valor de reconstrução não é o valor comercial da soma das unidades. Este valor indicará a indenização máxima e deve ser definido pelo síndico em parceria com seu corretor.

RECONSTRUÇÃO DO IMÓVEL: O custo de reconstrução do imóvel é obtido com a multiplicação da área construída pelo custo unitário do m² de construção da região do imóvel. Existem tabelas referenciais para este fim.

O corretor de seguro poderá orientar sobre como apurar este valor. Caso haja unidades financiadas e com seguro de reconstrução, é possível excluir o valor correspondente na determinação do valor segurado.

VALOR DOS BENS/CONTEÚDO DO CONDOMÍNIO:

Para determinação do valor do conteúdo é preciso calcular os custos para a reposição dos bens de uso comum do condomínio. Devem ser considerados os valores de: móveis, eletroeletrônicos, aparelhos em academias, salões de festas etc. Vale observar que nem todos os bens possuirão cobertura, logo, é imprescindível consultar as Condições Gerais no momento da contratação. O síndico deve guardar sempre as notas fiscais dos bens adquiridos.

Você sabia?

Qualquer alteração que possa modificar as características do seguro contratado, como ampliação ou redução do patrimônio, desocupação do condomínio, existência ou contratação de outros seguros, necessidade de inclusão ou exclusão de alguma cobertura, devem ser comunicados à seguradora, seja por meio de endosso ou no momento da renovação do seguro?



LOCALIZAÇÃO: O preço do seguro está diretamente relacionado com a localidade onde se encontra o condomínio. Ou seja, se o condomínio estiver localizado em região com alta incidência de vendaval, por exemplo, esta cobertura será mais elevada do que em uma região menos propensa a este tipo de intempérie.

TIPO DE IMÓVEL: Os tipos de condomínios geralmente se dividem em: Horizontais e Verticais e podem ter preços diferentes, de acordo com o risco a que cada um está sujeito. Fique atento ao que garante os condomínios de casas/sobrados, pois dependendo da seguradora pode abranger somente as áreas comuns ou, também, incluir as unidades.

UTILIZAÇÃO: Cada tipo de condomínio tem um tipo de utilização diferente e esta informação, fornecida de forma precisa, é fundamental na precificação e na aceitação do seguro.

FRANQUIA OU PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO (POS): É a parte do prejuízo que será paga pelo condomínio caso ocorra algum sinistro coberto. Este fator também influencia o preço do seguro.

Nos documentos do seguro deve estar determinado o valor ou o percentual da Franquia ou POS que ficará sob responsabilidade do segurado. Por isso, fique atento ao valor da cobertura, mas também da franquia, uma vez que ela será abatida do valor a ser indenizado.



4. Conhecendo seus Direitos e Deveres



4.1. Direitos

ACEITAÇÃO: As seguradoras têm prazos legais estabelecidos para aceitar ou recusar a proposta de contratação do seguro. Esse período deve estar claro nas condições de contratação de cada seguradora e, caso não haja a aceitação do seguro, geralmente é concedida a cobertura provisória por até 2 dias úteis após a comunicação da recusa.

DOCUMENTAÇÃO: Toda a documentação referente à contratação do seguro, como proposta, apólice, condições gerais, documentos de endosso e de cobrança devem ser disponibilizados por meios remotos (e-mail ou site da seguradora), impressos (via correio) ou outros meios oferecidos pelas seguradoras.

INDENIZAÇÃO: É o valor que o condomínio ou terceiros terão direito de receber caso os prejuízos estejam amparados pelas coberturas e valores contratados – de

acordo com as condições contratuais estabelecidas no momento da aquisição do seguro. Também é direito do condomínio receber a indenização em até 30 dias corridos após a entrega de toda a documentação solicitada. Vale lembrar que este prazo pode ser paralisado caso não sejam entregues todos os documentos exigidos.

CANCELAMENTO: O cancelamento do contrato de seguro é um direito tanto do segurado quanto da seguradora e poderá ser feito a qualquer momento, por iniciativa de uma das partes.

As condições para o cancelamento estão dispostas nas condições contratuais do seguro.



4.2. Deveres:

PAGAMENTO DO PRÊMIO: É um dever do segurado o pagamento do valor cobrado pelo seguro, dentro dos prazos determinados nos meios de cobrança.

Isso vai garantir o direito à indenização em caso de sinistro coberto.

CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO: É importante manter o condomínio e seus bens e equipamentos em bom estado de funcionamento e conservação, realizando as manutenções preventivas e obrigatórias necessárias. As seguradoras não indenizam danos decorrentes de mau uso, falta ou inadequação da manutenção, instalações fora das normas técnicas e má conservação.

REFORMAS: Na execução de obras civis no condomínio, tais como reformas, ampliações ou alterações estruturais, o condomínio deve comunicar à seguradora. Obras podem elevar o risco e, caso não sejam informadas, podem fazer o condomínio perder o direito à indenização.

SINISTRO: Na ocorrência de um evento coberto pelo seguro, o síndico deverá fornecer a documentação solicitada pela seguradora para que seja possível analisar o evento e os danos reclamados.

INSPEÇÃO DE RISCO: As inspeções servem para avaliar o risco a que o condomínio está exposto para que a seguradora possa verificar sua aceitação e, eventualmente, até sugerir medidas que devam ser tomadas para reduzir riscos. As informações obtidas pela seguradora deverão ser utilizadas única e exclusivamente para fins do seguro contratado.

O representante do condomínio que acompanhar as inspeções deve prestar todos os esclarecimentos e fornecer a documentação solicitada, bem como permitir acesso às áreas comuns do condomínio.

É importante que não sejam feitos reparos ou acordos com os demais envolvidos sem prévia comunicação à seguradora. Para facilitar a apuração do ocorrido, é preciso preservar os vestígios e indícios deixados no local, e nenhuma informação ou fato deve ser omitido.



5. Contratando com Segurança

Existem alguns cuidados que o síndico deve tomar antes de contratar o seguro para o condomínio. É preciso pesquisar e prestar muita atenção em cada detalhe da proposta e das Condições Gerais.

Leia, entenda e questione antes de fechar negócio.

ESCOLHENDO A SEGURADORA: Antes de fechar o seguro, é importante pesquisar as condições propostas por diferentes seguradoras e avaliar se as empresas estão regulares. Para isso, basta acessar o site da **Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) – www.susep.gov.br**.



CONVERSE COM SEU CORRETOR: O Corretor de Seguros é o profissional que atua na intermediação e contratação do seguro e durante a vigência da apólice. É responsável por assessorar e representar o segurado perante a seguradora em quaisquer questões ou dúvidas. O responsável pelo condomínio deve consultar a SUSEP para verificar se o corretor está regularmente habilitado a exercer sua função.

PROPOSTA: Neste documento estará detalhado todos os dados do condomínio e as informações do seguro a ser contratado, como coberturas e seus valores, assistência 24 horas, vigência, entre outros. Todas as informações devem ser checadas e validadas antes de sua assinatura.

APÓLICE DE SEGURO: Ao receber este documento, geralmente enviado de forma digital, lembre de validar se os dados e informações sobre o seguro estão corretos e de acordo com a proposta. Procure conhecer os canais de comunicação da seguradora e os utilize quando precisar consultar sua apólice.



6. Dicas para o Síndico

Considerando a responsabilidade do síndico perante o condomínio, é fundamental sua participação ativa nos assuntos abaixo relacionados ao seguro:

- Contratar, obrigatoriamente, o seguro total contra incêndio, além de coberturas opcionais adequadas aos riscos ao qual o condomínio está sujeito;
- Atualizar os condôminos com informações do seguro;
- Buscar assessoria de um corretor para auxiliar na contratação do seguro;
- Manter em bom estado de conservação e funcionamento todos os equipamentos do condomínio, especialmente os de segurança;
- Verificar periodicamente os sistemas de proteção contra incêndio do condomínio;
- Garantir a qualidade, confiança e experiência das empresas prestadoras de serviços.

Você sabia?

De acordo com o Código Civil (artigo 1.348), o síndico é o representante oficial do condomínio e é de sua responsabilidade realizar ações em defesa do patrimônio, dos direitos e dos interesses do condomínio e dos condôminos?



7. O seguro Condomínio não Cobre

Existem danos e/ou bens que não são cobertos pelo seguro e que podem variar de acordo com cada seguradora.

Antes de contratar é importante estar atento às “exclusões” aplicadas ao seu seguro, que estão descritas nas Condições Gerais fornecidas pela seguradora. Veja alguns exemplos de exclusões:

Falhas na construção: se constatadas falhas no projeto de construção do imóvel ou mesmo má qualidade de material utilizado na obra, não haverá cobertura para eventuais danos.

Defeitos e danos preexistentes: Se houver conhecimento de danos ou defeitos no imóvel ou nos bens segurados, já existentes antes da contratação do seguro, é preciso informar à seguradora, caso contrário a indenização poderá ser negada.

Condomínios Não Constituídos: se o condomínio não for constituído por meio de assembleia constante em ata, poderá ter sua indenização negada.

Cada seguradora estabelece os bens e os riscos não amparados pelo seguro. Portanto, antes de fechar o negócio, atenção às coberturas e exclusões constantes das Condições Gerais.



8. Diminuindo Riscos

Incêndios podem colocar vidas em risco, além de causar prejuízos. Por este motivo, a legislação exige que o condomínio possua equipamentos de proteção contra incêndio, iluminação de emergência, hidrantes, extintores, para-raios, entre outros, em perfeito estado de funcionamento. Tudo isso aumenta a segurança dos moradores do condomínio.

Medidas para Prevenção de Acidentes e Incêndio:

- Porta corta-fogo (não deve ser trancada com cadeado);
- Formação de brigada de incêndio;
- Extintores e mangueiras de incêndio com revisões periódicas;
- Para-raios com revisão anual no sistema;
- Revisão dos quadros e instalações elétricas;
- Revisão periódica nos sistemas de gás;
- Revisão e cuidados com os elevadores;



- Pessoal treinado e habilitado para operar os equipamentos;
- Proibir depósito de volumes em frente a hidrantes, saídas de emergência e casa de máquinas.

Você sabia?

O síndico deve chamar o Corpo de Bombeiros para verificação e orientação da segurança do prédio, uma vez que ele é o responsável pela manutenção dos equipamentos, para que estejam sempre operantes e ativados.



INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- Quadro de energia deve ser metálico ou de material não inflamável. Caso o quadro de luz seja antigo ou de madeira, é aconselhável sua troca.
- Disjuntores: funcionam como um guarda-costas da instalação elétrica e desligam toda vez que sua capacidade é ultrapassada. Vale lembrar que o disjuntor ou fusível serve para proteger os fios contra sobrecargas, não os equipamentos, portanto, o condomínio não deve substituir os disjuntores sem antes avaliar os fios dos circuitos.
- Elevadores: a revisão e manutenção figuram entre os itens mais importantes na administração do condomínio, portanto, devem ser feitas periodicamente por uma empresa ou profissional habilitado.
- Em caso de oscilações de energia, quando possível, é recomendado desligar a chave geral do condomínio para evitar danos nos componentes eletrônicos.
- Caso haja possibilidade de inundação, os elevadores devem ser paralisados em andares altos, isto evitará que a água possa causar algum dano.
- Verifique se as janelas da casa de máquinas estão devidamente fechadas e se não há nenhum vidro quebrado. A água da chuva pode danificar componentes.
- Fique de olho nos fios que não estão embutidos nas paredes. Eles precisam estar sempre com uma segunda capa plástica protetora, além da isolação.



9. Glossário

Apólice: Documento que pode ser emitido de forma física ou digital que formaliza a aceitação da cobertura solicitada pelo segurado.

Cobertura: É a garantia contratada para cobrir os riscos do condomínio, com o valor estabelecido para indenização ao condomínio por eventos imprevistos que danifiquem seus bens.

Para cada situação de imprevisto há uma cobertura.

Condições Gerais: Conjunto das normas que se aplicam ao seguro. Lá está tudo que o condomínio precisa saber a respeito das coberturas, o que está excluído, os direitos e obrigações das partes.

Danos Corporais: Lesão exclusivamente física causada ao corpo da pessoa após a ocorrência de um sinistro.

Danos Materiais: Danos a bens móveis e imóveis que tiveram seu valor reduzido ou perdido após a ocorrência de um sinistro.

Franquia e/ou Participação Obrigatória do Segurado

(POS): valor ou percentual de responsabilidade do segurado que está descrito na apólice e será descontado da indenização em caso de sinistro. Caso o prejuízo coberto pelo sinistro seja inferior ao valor da franquia, o pagamento da indenização não será feito pela seguradora.

Consulte a sua apólice e verifique o modelo e as regras aplicáveis para o seu seguro.

Indenização: Pagamento que a seguradora faz em caso de prejuízos cobertos pela apólice de seguro.

Local de risco: O endereço do condomínio segurado, especificado na apólice.

Prêmio: Valor que o segurado paga pela contratação do seguro.

Sinistro: Ocorrência de evento coberto durante o período de vigência do seguro.

Terceiro: Pessoa não incluída no contrato de seguro que pode aparecer como vítima ou responsável pelo acidente. Em geral, condôminos são considerados terceiros.

ROTEIRO E TEXTO FINAL

GRUPO DE TRABALHO DA
COMISSÃO DE RISCOS PATRIMONIAIS
MASSIFICADOS DA FENSEG



Rua Senador Dantas, 74 | 12 andar
Centro | Rio de Janeiro | RJ
CEP: 20031-205
Tel: (21) 2510.7777
www.cnseg.org.br



Rua Senador Dantas, 74 | 8 andar
Centro | Rio de Janeiro | RJ
CEP: 20031-205
Tel: (21) 2510.7770
www.fenseg.org.br