



MANUAL SEGURO CONDOMÍNIO



Conteúdo

O que é o Seguro Condomínio?	3
Coberturas do Seguro Condomínio	7
Perguntas Frequentes.....	23
Vigência	29



O que é o Seguro Condomínio?



O que é o Seguro Condomínio?

Desde 1964, todos os condomínios verticais ou horizontais, de qualquer tipo, isto é, formados por prédios residenciais, comerciais, mistos, consultórios, escritórios, flats, apart-hotéis e shopping centers são obrigados, por lei, a ter seguro contra riscos de incêndio, queda de raio e explosões de qualquer natureza que provoquem sua destruição total ou parcial.

A **cobertura** obrigatória é para todas as unidades e para as partes comuns do condomínio. O valor segurado total deve corresponder à soma do valor segurado de cada uma das unidades autônomas e das partes comuns. A quantia encontrada deverá representar o total dos recursos necessários para a reconstrução do prédio, no caso de um sinistro coberto.

A exigência do seguro condomínio consta do Decreto-Lei 73/1966 (artigo 20), da Lei 4.591/1964 (artigo 13) e do Código Civil (Lei 10.406/2002, artigos 1.346 e 1.348, inciso IX).

De acordo com a Lei 4.591, a contratação do seguro condomínio precisa ser feita no prazo máximo de 120 dias, contados a partir da liberação do “habite-se”. O síndico é o responsável pela sua contratação, sob pena de multas pesadas caso não faça uma **apólice** para o condomínio. Pela mesma lei, o síndico responde ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, caso fique comprovado que ele contratou um seguro inadequado ou insuficiente.

Nos condomínios com apartamentos ou casas financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode ocorrer a dupla contratação de seguro: o do condomínio e o do mutuário, ambos obrigatórios. O primeiro, por lei e o do mutuário, por contrato de financiamento.

No caso de unidades financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o seguro condomínio será um seguro complementar para o mutuário, porque o contrato de financiamento do seu imóvel obrigatoriamente tem cobertura contra incêndio e outros riscos que possam causar destruição total ou parcial da sua unidade, garantindo a reposição integral. Nesta circunstância, o seguro condomínio é chamado seguro a segundo risco absoluto, ou seja, complementar à cobertura do primeiro risco absoluto, que é o do financiamento do imóvel. Ou seja, o seguro condomínio protege contra a possibilidade de um sinistro superar a importância segurada na cobertura do seguro do financiamento do imóvel.

Como se vê, um não invalida ou substitui legalmente o outro. O condomínio também não tem obrigação legal de isentar o proprietário do imóvel financiado da despesa do seguro, já que essa despesa é ordinária. O proprietário de um imóvel financiado, no entanto, deve solicitar ao síndico para que exclua a sua unidade do cálculo da cobertura básica obrigatória (incêndio, queda de raio e explosão), já que tem a garantia do seguro habitacional.



O que está coberto pelo seguro?

Estão cobertos os danos ocorridos à estrutura do prédio, causados por incêndio, queda de raio e explosão, abrangendo as áreas comuns e as unidades individuais, tanto nas coberturas básicas simples e ampla. Esta última possibilita, ainda, garantias contra outros riscos a que o condomínio esteja exposto, por exemplo, queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval, quebra de vidros, impacto de veículos, responsabilidade civil do condomínio, dos portões e veículos.

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. Neste caso, apenas as áreas comuns devem ser seguradas.

Em condomínios de apartamentos, é importante destacar que a proteção para as unidades individuais está restrita à sua estrutura física, ou seja, paredes, pisos, esquadrias, portas, janelas, tubulações elétrica e hidráulica, acabamento e pintura.

O seguro condomínio não cobre especificamente o apartamento nem os bens que estão dentro. O condômino que quiser proteger o seu patrimônio individual precisa fazer um seguro próprio e facultativo. No caso de um incêndio localizado em uma unidade, o prejuízo será de responsabilidade apenas do proprietário.

As seguradoras oferecem produtos diferenciados, de acordo com o tipo do condomínio, acrescentando serviços de emergência e de assistência 24 horas. Dessa forma, as condições contratuais e os preços são distintos para os condomínios residenciais, comerciais, mistos, de escritórios e consultórios, flats, apart-hotéis e shopping centers, sejam verticais ou horizontais.

Existem sanções para o condomínio que não contrata o seguro?

O condomínio fica sujeito à multa se não contratar o seguro em até 120 dias após a liberação do “habite-se”.

A aprovação da Lei Complementar 126, em 2007, que trata da abertura do mercado brasileiro de resseguros e de várias questões do setor, criou multas pesadas para a não contratação dos seguros obrigatórios (artigo 112).

Segundo a legislação, o conselho do condomínio e o síndico podem ter de pagar multa que varia entre R\$ 1 mil e o equivalente a 10% da importância segurável, o que for maior.

É uma penalidade que pode chegar a milhões de reais, dependendo do valor de cálculo da apólice. A reconstrução de um prédio avaliada em R\$ 20 milhões, por exemplo, sem a devida cobertura do seguro, pode significar multa de R\$ 2 milhões.



A multa será cobrada do síndico e do conselho, a não ser que estes provem que o seguro não foi contratado por decisão dos condôminos, em assembleia. Aí, todos terão que pagar.

Quem é o responsável pela contratação do seguro?

O síndico é o responsável pela sua contratação e renovação, sob pena de multas pesadas, caso não faça uma apólice para o condomínio. Se ocorrer um sinistro e o condomínio não tiver o seguro, o síndico pode ser processado pelos demais condôminos por perdas e danos.

É ele também quem informa à seguradora o valor a ser segurado. Na hipótese ocorrerem prejuízos graves ao prédio e de o valor segurado ser insuficiente, o síndico é quem será responsabilizado para indenizar os demais condôminos com o seu patrimônio pessoal.



DAGAMA CORRETORA DE SEGUROS



Coberturas do Seguro Condomínio



Quais são as coberturas necessárias para o condomínio?

Desde julho de 2011, o seguro obrigatório de condomínio é oferecido em duas modalidades de coberturas básicas: simples e ampla, que poderão ser complementadas com garantias adicionais. A inclusão de mais opções para os condomínios segue critérios determinados pela Resolução nº 218, de 06 de dezembro de 2010, do Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP).

Veja as diferenças entre os dois tipos de seguro de condomínio obrigatório:

Cobertura básica simples - contra riscos de incêndio, queda de raio dentro do terreno onde está localizado o imóvel segurado e explosão de qualquer natureza. Caso o condomínio esteja sujeito a outros riscos, deverão ser contratadas coberturas adicionais específicas.

Cobertura básica ampla - contra riscos que quaisquer eventos que possam causar danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos.

As seguradoras adaptaram seus produtos às exigências do CNSP, sendo que algumas oferecem um seguro multirrisco que, além dos riscos previstos nas coberturas básicas, acrescenta outras garantias de interesse do condomínio. O custo é baixo, com pagamento parcelado e diluído entre os condôminos, de acordo com a fração ideal correspondente.

Como pode ser estruturada uma apólice do seguro condominial?

As coberturas contratadas podem ser apresentadas em três grandes grupos:

- básicas
- especiais ou acessórias
- particulares

As coberturas básicas se referem às condições comuns a todas as modalidades de um mesmo ramo de seguro. Ou seja, a cobertura básica para o seguro compreensivo condominial será uma das modalidades (simples ou ampla) previstas na

Resolução do CNSP nº 218, de 6 de dezembro de 2010. Leia a íntegra [aqui](#).

Dependendo da cobertura básica contratada - simples ou ampla -, o seguro poderá garantir, de forma adicional, perdas e danos materiais decorrentes de outros eventos não previstos na cobertura básica escolhida, como:

- desmoronamento;
- impossibilidade de remoção ou proteção dos salvados por motivos de força maior;
- e



- deterioração dos bens guardados em ambientes refrigerados, resultante de paralisação do aparelhamento de refrigeração, por efeito dos riscos cobertos e ocorridos dentro da área do estabelecimento segurado.

Independentemente da modalidade de cobertura básica contratada, o seguro condomínio cobre, ainda, despesas com:

- providências tomadas para o combate ao fogo;
- salvamento;
- proteção dos bens segurados; e
- desentulho do local.

Quais as coberturas mais comuns além da básica?

Quando a cobertura básica escolhida não atende plenamente ao segurado, a maioria dos condomínios contrata **apólices** adicionais para garantir a proteção de outros bens pertencentes às áreas comuns.

Os condomínios já podem encontrar no mercado seguradoras que oferecem coberturas básica e adicionais em uma única apólice. Entre estas últimas destacam-se coberturas de danos causados por vendaval e impacto de veículos; por danos elétricos, por quebra de vidros; por subtração de bens do condomínio; danos corporais e/ou materiais de responsabilidade do condomínio, causados aos condôminos ou visitantes; responsabilidade civil do síndico; vida e acidentes pessoais de funcionários; etc.

Na contratação, o síndico deve procurar a assessoria de um corretor de seguros. Só um profissional tem condições de avaliar as reais necessidades do condomínio e o valor correto do imóvel.

Quais as diferenças do seguro para os vários tipos de condomínio?

De acordo com a natureza e o tipo de condomínio, o seguro pode ter coberturas acessórias ou especiais, sendo que algumas são comuns a todos os contratos, e outras, específicas. Nenhuma delas, no entanto, elimina a obrigatoriedade da cobertura básica nas opções estabelecidas pelo CNSP.

Tudo Sobre Seguros destaca apenas algumas coberturas acessórias ou especiais por tipo de condomínio, oferecidas em planos conjugados, que chegam a apresentar mais de 50 tipos de garantias.

Condomínios residenciais

São aqueles formados exclusivamente por residências - apartamentos ou casas. Além da **cobertura básica** obrigatória, as seguradoras oferecem garantias adicionais para outros riscos que podem atingir e causar danos a áreas comuns do condomínio e também a seus empregados.



DAGAMA CORRETORA DE SEGUROS

Na hipótese de a quantia contratada ficar inferior à indenização dos prejuízos causados por um determinado acidente, a diferença terá que ser bancada pelo síndico. Por isso, é fundamental a revisão de valores e de coberturas a cada renovação.

O seguro obrigatório é considerado despesa ordinária, dividida por todos os apartamentos, proporcional à fração ideal correspondente de cada proprietário ou rateada igualmente entre todos, se a convenção do condomínio estabelecer essa regra.

As coberturas adicionais, por sua vez, precisam ser aprovadas em assembleia. Cada seguradora costuma apresentar um “pacote” de coberturas, com variações também nos valores de **franquia** e abrangência dos riscos cobertos e dos riscos excluídos nos seus contratos.

As principais coberturas adicionais encontradas no mercado garantem:

Responsabilidade civil do condomínio

Reembolso de quantias pagas para indenizar danos corporais ou materiais de responsabilidade do condomínio, causados a condôminos ou visitantes.

Essa cobertura garante prejuízos que passam a ser de responsabilidade do condomínio, como objetos atirados por alguém não identificado ou que caem da janela ou da varanda de algum apartamento. Inclui, também, indenização a vítimas de acidentes em piscinas, saunas, quadras esportivas, elevadores etc.

O condomínio também é responsável por acidentes que causam prejuízo a um condômino, mesmo que o evento não esteja segurado. Por exemplo, uma descarga elétrica que se estende a computadores e demais aparelhos ligados à rede de energia.

A princípio, a garantia do seguro condomínio não inclui equipamentos pessoais do condômino.

Mas, se um raio atingir o prédio e o para-raios não absorver a descarga devidamente por estar mal instalado, o condomínio deve indenizar as unidades pelos prejuízos individuais.

Nesse caso, a cobertura de responsabilidade civil do condomínio deve ser acionada.

Responsabilidade civil do síndico

Reembolso de indenizações pagas a danos involuntários, corporais e materiais, causados a outras pessoas, devido à má administração ou negligência não intencional do síndico. É contratado pelo condomínio para proteger a pessoa que ocupa o cargo, muito exposta a multas e punições judiciais.

Responsabilidade civil da guarda de veículos

Dois tipos de coberturas garantem os veículos que se encontram no interior do condomínio:



DAGAMA CORRETORA DE SEGUROS

- Simples - incêndio, roubo e furto mediante ameaça ou violência.
- Ampla - acrescenta as garantias de indenização de prejuízos causados ao veículo e colisão - esta apenas quando um funcionário credenciado pelo condomínio estiver manobrando o carro, ou seja, exige a existência de um manobrista contratado do condomínio.

A convenção do condomínio, no entanto, pode conter ressalvas quanto à responsabilidade em relação aos veículos que se encontram em suas dependências, desde que não contrariem a legislação.

A não ser nessas condições, o condomínio não é responsável por danos decorrentes de roubos, furtos, colisões ou vandalismo nos veículos que estão nas suas dependências. É importante lembrar que é possível contratar um seguro para garantir esses tipos de prejuízos. Só dessa forma o síndico é obrigado a acionar o seguro, que fará a indenização de acordo com a quantia contratada.

Danos elétricos

Prejuízos materiais a aparelhos e instalações elétricas e eletrônicas, de uso comum do condomínio, decorrentes de curto-circuito ou variação de tensão. Estão cobertos danos a fios, enrolamentos, válvulas, quadros de luz, disjuntores, chaves, circuitos, conduítes, materiais de acabamento e equipamentos elétricos e eletrônicos, devido a calor gerado por curto-circuito acidental.

Vendaval e impacto de veículos

Danos materiais provocados por vendaval, furacão, ciclone, tornado, queda de granizo e aeronaves. A indenização para ventos fortes está condicionada à velocidade igual ou superior a 54 km/h.

Também garante prejuízos causados por impacto de veículos terrestres, desde que de propriedade e dirigidos por pessoas que não sejam moradoras do condomínio, sem vínculo de parentesco ou dependência econômica. Essas pessoas também não podem ter relação de trabalho com o edifício.

Critérios semelhantes são utilizados para a proteção contra impacto de aeronaves e/ou peças.

Quebra de vidros e anúncios luminosos

Prejuízos decorrentes da quebra de vidros, espelhos planos, mármore e granitos, anúncios e letreiros luminosos, instalados de forma fixa e em posição vertical nas áreas comuns do condomínio. A garantia compreende danos involuntários causados por qualquer pessoa que esteja no interior do condomínio, morador ou não.



Roubo ou furto de bens

Indenização das perdas e danos causados por furto ou roubo dos bens do condomínio, mediante ameaça ou violência contra funcionários ou arrombamento do local em que esses bens se encontravam.

Vida e acidentes pessoais de funcionários

Indenização para casos de invalidez ou falecimento de funcionário, incluindo auxílio funeral. Os valores precisam ser definidos no contrato. Geralmente são proporcionais ao salário pago ao funcionário.

São seguros em grupo para os empregados, com cobertura para os riscos de morte natural e por acidente, invalidez permanente total ou parcial por acidente e invalidez total por doença.

Vale lembrar aos síndicos para ficarem atentos em relação às convenções de trabalho da categoria dos empregados de edifícios. Os acordos assinados entre os sindicatos trabalhistas e patronais não são padronizados em todo o país.

Alguns determinaram a obrigatoriedade da contratação do seguro de vida em grupo. Este é o caso da maioria dos municípios do estado do Rio de Janeiro. Os condomínios fluminenses, inclusive os da capital, são obrigados, desde 2001, a bancar um seguro de vida para os seus funcionários, garantindo a indenização de 20 vezes o salário mínimo para morte natural e invalidez e de 40 vezes o salário mínimo para morte acidental.

Na capital paulista, o acordo assinado também em 2001 estabelece a obrigatoriedade de o condomínio indenizar o valor correspondente a 12 vezes o salário da categoria, por função, nos casos de morte por qualquer causa e invalidez acidental.

Ao contrário do Rio de Janeiro, no município de São Paulo não há exigência da cobertura por invalidez por doença. A maioria dos demais municípios paulistas segue o modelo do acordo coletivo da capital.

Assistência funeral

Cobre despesas com o sepultamento e cerimônia fúnebre dos funcionários do condomínio. Em geral, as seguradoras oferecem essa garantia a pessoas com até 65 anos de idade, completados até a data da contratação de seguro novo, da renovação e do endosso (modificações feitas no contrato, confirmadas em documento emitido pela seguradora).

Alagamento e descarga de água de chuveiros automáticos (sprinklers)

Indenização a danos materiais provenientes de enchente, tromba d'água, inundação proveniente de ruptura de encanamentos, entre outras causas. Existe também a garantia para as avarias, perdas e danos materiais imprevistos ou acidentais, causados por infiltrações ou descarga acidental de água dos sprinklers. A cobertura inclui as



DAGAMA CORRETORA DE SEGUROS

instalações dos chuveiros automáticos, encanamentos, válvulas, acessórios, tanques, bombas e toda a canalização particular de proteção contra incêndio.

Desmoroamento

Cobertura para danos diretamente decorrentes de desmoroamento total ou parcial do condomínio, de qualquer causa, além de incêndio, queda de raio, explosão, terremoto e maremoto.

Portões

Indenização para danos provocados aos veículos pelo impacto de portões, desde que sejam de responsabilidade do condomínio, como falha mecânica. O mais comum, contudo, é o acidente causado por mau uso dos moradores. No exemplo abaixo, temos as duas situações:

O motorista aproveita a passagem de um carro à frente e o portão se fecha, amassando o automóvel. A responsabilidade de ressarcir o condomínio e arcar com os reparos do seu carro é do motorista;

O motorista abre o portão e o porteiro fecha-o acidentalmente durante a passagem do carro. A responsabilidade é do condomínio para consertar o automóvel e pagar eventuais gastos com o seu transporte durante o tempo de reparo na oficina, além do pagamento para restaurar o portão.

Seguro condomínio x seguro individualizado

Da mesma forma que o seguro condomínio essencialmente residencial não garante indenização para danos ao conteúdo das unidades autônomas, os proprietários de lojas, escritórios, consultórios e empresas de serviços que ocupam imóveis em condomínios comerciais, mistos, de flats, apart-hotéis e de shopping centers devem fazer um seguro individualizado para o seu negócio.

Algumas seguradoras, no entanto, oferecem “pacotes” que incluem seguro para o conteúdo das unidades autônomas no seguro de condomínios que não sejam essencialmente residenciais.

Neste caso, preste atenção às seguintes situações:

- se você for o proprietário do imóvel, verifique se as **importâncias seguradas** estão devidamente especificadas, tanto para o conteúdo da sua unidade como para o prédio;
- no caso de você ser locatário e não desejar que a seguradora adicione a chamada cláusula beneficiária em favor do proprietário, cobrindo tanto o prédio como o conteúdo, exija que isso conste da **apólice**, ou faça um seguro direto para o seu negócio; e
- supondo que o imóvel esteja financiado ou tenha sido vendido, o proprietário deve informar essa condição para que a **cobertura** se refira apenas ao conteúdo de sua propriedade.



Condomínios comerciais

São aqueles ocupados por estabelecimentos exclusivamente comerciais, não incluindo escritórios e consultórios.

Além de todas as coberturas já relacionadas, com exceção de responsabilidade civil do síndico, em geral, as seguradoras oferecem as seguintes garantias:

- despesas de recomposição de registros e documentos;
- lucros cessantes: indeniza prejuízos causados pela interrupção da produção ou atividade de uma empresa;
 - tumulto, greve e lockout: ressarcimento de danos ao prédio e seu conteúdo, causados por tumultos, greves e lockout, que é o fechamento temporário de estabelecimentos comerciais ou industriais, por decisão dos empregadores, em reação a movimento grevista de trabalhadores ou como ato de protesto e forma de pressão contra decisões do governo.
 - derramamento de materiais em estado de fusão;
 - equipamentos móveis;
 - equipamentos fixos;
 - roubo de mercadorias e matérias primas;
 - responsabilidade civil de operações; e
 - responsabilidade civil de obras civis e de serviços de montagem e instalação de máquinas e equipamentos.

Condomínios mistos

São aqueles em que a ocupação por estabelecimentos comerciais, não incluindo escritórios e consultórios, não é superior a 15%, geralmente, da área total construída do imóvel.

A contratação do seguro deve seguir o que determina a convenção do condomínio misto. No caso de não existir referência ao assunto, alguns critérios devem ser seguidos.

Se o seu condomínio é predominantemente residencial e aluga espaço para estabelecimentos comerciais ou tem blocos para ambos os usos, há pelo menos três opções de seguro:

- **cobertura única**, onde todos contribuem, de acordo com suas frações ideais correspondentes;
- coberturas separadas para a parte residencial e para a comercial, mesmo que seja apenas uma loja ou um bar. Essa opção pode baratear o custo do seguro. O proprietário do estabelecimento não pode se recusar a contribuir, desde que o seguro cubra apenas a estrutura do prédio, incluindo a parte privativa usada para seu negócio; e



- os proprietários dos estabelecimentos comerciais assumem a responsabilidade pela contratação do seguro, mas ficam obrigados a apresentar a apólice à administração do condomínio. Nesse caso, é importante que seja feita uma cláusula beneficiária em favor do condomínio. O síndico deve guardar cópia da apólice feita pelo setor comercial, além dos comprovantes de pagamento.

Condomínios de escritórios e consultórios

São aqueles ocupados apenas para o exercício dessas atividades, ou seja, por profissionais liberais, como médicos, dentistas e advogados, entre outros, além de empresas de prestação de serviços.

A maioria das seguradoras aceita a contratação para escritórios e consultórios localizados acima do pavimento térreo.

As coberturas oferecidas, além das já citadas para os condomínios residenciais, podem abranger:

- perda ou pagamento de aluguel;
- despesas fixas - indenização durante o período de paralisação total ou parcial do consultório ou escritório, desde que seja superior a dez dias e provoque queda do movimento dos negócios; e
- perda de renda líquida.

Condomínios de flats e apart-hotéis

São aqueles em que as unidades autônomas se destinam à locação temporária, sob administração de uma imobiliária. Para incluir o imóvel nessa classificação, é preciso que este tenha bar, restaurante, áreas de lazer e garagem.

O seguro para os condomínios de flats e apart-hotéis é contratado com valores de indenização diferenciados para as coberturas dos riscos que podem atingir o prédio e para o conteúdo das unidades autônomas.

Condomínios de shopping centers

São aqueles ocupados por estabelecimentos comerciais, sendo registrados oficialmente dentro dessa categoria.

Além das coberturas relacionadas para condomínios residenciais e comerciais, as seguradoras oferecem garantias adicionais mais abrangentes e específicas, além das obrigatórias.



Em geral, o seguro cobre:

- lucros cessantes pela interrupção dos negócios, quando o prejuízo é causado por um acidente previsto no contrato, como danos ou destruição de bens móveis ou imóveis, ou interdição por autoridade pública do shopping por prazo superior a 48 horas; e
- responsabilidade civil: reembolso das indenizações que o condomínio do shopping tiver que pagar por prejuízos pessoais ou materiais causados involuntariamente a outras pessoas ou propriedades.

Essa cobertura não se aplica ao próprio condomínio, seus funcionários ou parentes em primeiro grau e ao responsável pelo acidente. Já os proprietários ou arrendatários das lojas que forem atingidos pelo acidente têm direito à indenização.

Quais são os riscos que o seguro condomínio não cobre?

As coberturas do seguro são bem específicas, limitadas ao perímetro do condomínio e ao valor contratado para cada cobertura para indenização por danos e prejuízos ocorridos em caso de acidente.

A leitura atenta do contrato é fundamental para conhecer os chamados “riscos excluídos” em cada uma das coberturas, que não contam com a garantia de indenização. Tire todas as dúvidas em relação aos riscos excluídos, para não ter problemas na hora de eventual indenização.

Os chamados riscos fundamentais, relacionados com catástrofes da natureza ou reconhecidos como calamidade pública, não são cobertos por nenhuma seguradora. A exclusão abrange, também, atos ilegais ou de má-fé que causam ou agravam um acidente.

Nesse conjunto de exclusões de riscos, destacam-se:

- atos de hostilidade de guerra, operações bélicas, revolução, rebelião, insurreição, confisco ou outras ocorrências semelhantes;
- radiações ionizantes ou contaminação por radioatividade de qualquer combustível nuclear, resíduos nucleares ou material de armas nucleares;
- atos de autoridades públicas, a não ser os que são adotados com o objetivo de evitar a propagação de danos cobertos pelas garantias contratadas;
- vício de construção, defeito oculto ou mecânico, corrosão, incrustação, ferrugem, umidade ou chuva; e
- defeitos preexistentes de conhecimento do segurado antes da contratação da apólice.

Além dessas exclusões, também existem outros riscos que não têm garantia de indenização em cada cobertura contratada separadamente.



Geralmente, estão excluídos os seguintes riscos, por tipo de cobertura:

Incêndio

- Incêndio decorrente de queimadas em zona rural que atinjam o condomínio segurado.
- Incêndio em equipamentos eletrônicos provocado por curto-circuito, por variação na rede elétrica ou descargas atmosféricas (esse risco pode ter cobertura para danos elétricos).
- Restauração de documentos e arquivos.
- Explosões ocorridas por rompimento de tubulações por corrosão, fadiga ou desrespeito às Normas Técnicas Brasileiras.
- Localização em terreno de usinas de geração ou distribuição de gás.

Responsabilidade civil do condomínio

- Ações adotadas por condôminos, sem autorização do síndico, dos demais moradores ou por meio de assembleia.
- Obras de ampliação, demolição e manutenção do condomínio.
- Contaminação, vazamento ou poluição por descuido, falta de manutenção e desgaste, exceto quando ocorrerem subitamente, de forma não intencional.
- Dolo eventual ou não, culpa grave, atos de insanidade mental, alcoolismo e uso de drogas por parte dos moradores, síndico ou empregados. Responsabilidade civil da guarda de veículos
- Danos premeditados ou preexistentes.
- Batidas de veículos estacionados ou que circulam no interior do condomínio, quando conduzidos por funcionários não autorizados pela administração ou sem carteira de motorista.
- Prejuízos decorrentes do consentimento do morador em relação aos funcionários do prédio para dirigirem ou manobram o seu carro ou moto.
- Apropriação indébita e estelionato* (é considerada apropriação indébita a retirada do veículo sob guarda e confiança do autor do delito, e estelionato, a subtração do veículo mediante fraude, esperteza ou embuste).
- Danos ou prejuízos causados por roubo ou furto de partes, peças ou acessórios dos veículos ou mesmo de objetos deixados em seu interior*.
- Danos decorrentes da tentativa de furto ou roubo*.

- Furto simples praticado por condômino ou empregado do condomínio*.
- Danos provocados por roedores.
- Danos causados por inundações e alagamento*.
- Atos intencionais dos condôminos ou funcionários.
- Casos considerados fortuitos.
- Danos morais
- Danos a veículos estacionados em condomínios exclusivamente constituídos para garagem rotativa ou quando essa atividade representa 15% da área construída do prédio (esse risco pode ter cobertura para responsabilidade civil).

* Esses riscos podem ter coberturas adicionais e específicas.



Responsabilidade civil do síndico

- Multas de qualquer natureza.
- Perdas sofridas pelo condomínio, por outras pessoas ou empresas que proporcionem lucro para o síndico.
- Ganhos ou vantagens indevidos obtidos pelo síndico, inclusive na hipótese de remunerações recebidas de maneira imprópria, a título de comissão, sem o prévio consentimento do condomínio.
- Falhas e omissões referentes à contratação ou manutenção de seguros, planos de benefício de pensão ou pecúlio e administradoras de condomínio, se for o caso.
- Acidentes cobertos total ou parcialmente por outro tipo de seguro que não o de responsabilidade civil do síndico.
- Danos causados a veículos ou outros bens de propriedade do síndico, condôminos ou outras pessoas.
- Despesas com aluguel
- Extravio, roubo ou furto.
- Danos ao imóvel e ao seu conteúdo causados por vazamento ou infiltração de água, devido a entupimento ou vazão insuficiente de calhas ou canos, além de conservação inadequada das instalações de água e esgoto.
- Danos morais

Danos elétricos

- Danos causados por sobrecargas em instalações condenadas ou autuadas pelo Corpo de Bombeiros, por concessionárias de distribuição de energia elétrica ou pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA).
- Danos provocados por desligamento ou ligações provisórias (by-pass) de dispositivos automáticos de segurança e controle automático, ou por falta de manutenção dos mesmos.
- Danos às resistências e lâmpadas.
- Danos a fusíveis ou componentes de proteção à rede elétrica e equipamentos e eletrodomésticos de uso comum do condomínio.
- Defeitos preexistentes de conhecimento do condomínio antes da contratação do seguro.
- Computadores portáteis (notebooks), telefones celulares, transmissores portáteis, interfones e similares e centrais telefônicas.
- Equipamentos e suas partes, sujeitas à degradação, falha ou mau funcionamento pelo tempo e/ou pelo uso.
- Antenas parabólica e coletiva

Vendaval e impacto de veículos

- Desgaste natural, má conservação, ferrugem, vício próprio, defeito visível, corrosão e incrustação.
- Arranhões em superfícies pintadas ou polidas.
- Falta de conservação ou manutenção de defeitos de conhecimento da administração do condomínio.
- Danos causados pela ação da chuva ou gelo derretido.
- Danos a veículos no interior do condomínio, devido à chuva de granizo.



DAGAMA CORRETORA DE SEGUROS

- Danos causados por portões e cancelas a qualquer veículo (essa cobertura pode ser contratada à parte).

Quebra de vidros e letreiros luminosos

- Danos decorrentes de montagem, colocação, substituição ou remoção de vidros e espelhos.
- Prejuízos ocorridos em móveis de vidro, tampos de mesas e artigos de decoração.
- Molduras, decorações, pinturas, gravações, inscrições, trabalhos artísticos ou de modelagem de vidros ou espelhos. Letreiros luminosos colocados em postes na rua ou com possibilidade de serem atingidos por veículos.
- Danos decorrentes de tumultos.
- Danos causados por carga excessiva sobre vidros que vão além da capacidade indicada pelo fabricante.
- Negligência de condôminos ou empregados.
- Prejuízos aos letreiros luminosos causados exclusivamente por pichação.

Alagamento e derramamento de água por sprinklers

- Danos causados por água de chuva, quando o alagamento ocorrer por descuido com janelas, portas, claraboias, respiradores ou ventiladores abertos ou defeituosos.
- Danos decorrentes de água de torneira e/ou registro deixados abertos, ainda que por esquecimento.
- Maremoto e ressaca.
- Prejuízos por alagamento causado por vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo.
- Danos decorrentes de água ou outra substância líquida proveniente de chuveiros automáticos (sprinklers).
- Infiltração por causa não acidental.
- Infiltração nas paredes dos edifícios, alicerces e tubulação de iluminação que não tenha sido por causa da instalação dos sprinklers.
- Danos causados a manuscritos, documentos, plantas, projetos, moldes, clichês e croquis.
- Instalações de sprinklers quando não tiverem sido periodicamente aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
- Instalações que tiverem sofrido reparação, conserto, alteração, ampliação ou paralisação, sem que estes tenham sido realizados por empresas reconhecidamente especializada em sprinklers.

Roubo ou furto

- Furto simples e extravio de bens do condomínio.
- Desaparecimento de qualquer item do condomínio guardado, depositado, instalado ou mantido ao ar livre, em varandas, terraços ou em espaço aberto.
- Dinheiro, cheques e papéis que representam valores mobiliários.
- Joias, pedras e metais preciosos, peles, tapetes orientais, relógios, raridades, antiguidades, coleções e obras de arte.
- Documentos



DAGAMA CORRETORA DE SEGUROS

- Veículos, trailers, barcos, jet-ski e outros meios de transporte.
- Vitrais de época e decorativos.
- Bens de moradores ou de outras pessoas em poder do condomínio.
- Bens que não têm comprovação de origem e compra.
- Computadores portáteis (notebooks), telefones celulares, transmissores portáteis, interfones e similares.
- Prejuízos causados por negligência grave.
- Antenas de transmissão, coletivas e parabólicas.
- Armas e munições.

Vida e acidentes pessoais de empregados

Não são considerados acidentes pessoais:

- Doenças, quaisquer que sejam suas causas, inclusive as profissionais, ainda que provocadas, desencadeadas ou agravadas, direta ou indiretamente por acidente. As exceções são septicemia, embolia e infecções resultantes de ferimento.
- Complicações decorrentes da realização de exames, tratamentos clínicos ou cirúrgicos, quando não causadas por acidente coberto.
- Invalidez total por doença. No entanto, o condomínio pode contratar uma cobertura opcional para esse risco, pagando um prêmio adicional para os funcionários que estejam completamente aptos para o trabalho e em boas condições de saúde quando o seguro for contratado.
- Acidentes ocorridos direta ou indiretamente sob influência de álcool, drogas, entorpecentes ou substâncias tóxicas.
- Acidentes durante atos reconhecidamente perigosos, não necessários à atividade do funcionário, além da prática de atos ilícitos e contrários à lei.
- Acidentes sofridos durante participação em competições esportivas ou prática de esportes considerados perigosos, como caça, inclusive submarina, tiro ao alvo, esqui aquático, surf, voo livre, asa delta, paraquedismo, ultraleve e outros semelhantes.
- Acidentes provocados por furacão, ciclone, inundação, terremoto, maremoto, erupção vulcânica e outras catástrofes da natureza.
- Qualquer tipo de hérnia e suas complicações.
- Parto ou aborto e suas consequências.
- Perturbações e intoxicações alimentares de qualquer espécie, bem como as provocadas por produtos químicos, drogas ou medicamentos, a não ser quando receitados por médico.
- Consequências de doenças preexistentes diagnosticadas até a data de início de vigência do seguro.

Desmoronamento

- Danos causados por obras ou instalações e montagem de equipamentos. Há exclusão na hipótese de comprovação de falha estrutural, erro de projeto ou execução da obra ou instalação no condomínio ou na vizinhança.
- Prejuízos provocados por má conservação do imóvel, mau uso e adoção de atividades não previstas quando da contratação do seguro.
- Danos causados por insetos ou animais.



DAGAMA CORRETORA DE SEGUROS

- Prejuízos decorrentes de construção, demolição, reconstrução ou alteração da estrutura do prédio.
- Danos em muros e marquises.
- Danos ocorridos em partes não estruturais, como rebaixamento de teto em gesso, madeira, forros em geral, acabamentos em PVC, etc.

Tumulto, greve e lockout

- Destruição sistemática de edifícios destinados a cultos religiosos ou a outros fins ideológicos.
- Prejuízos sofridos pelo condomínio quando condôminos tiverem motivado o lockout.
- Perda de ponto comercial, lucros cessantes, perda de mercado, desvalorização ou perda dos objetos segurados.
- Atos de sabotagem que não se relacionam com os riscos cobertos.
- Confisco, nacionalização e requisição dos bens por qualquer autoridade municipal, estadual ou federal.
- Perda de posse dos bens segurados, devido à ocupação do local em que se encontram. A seguradora, no entanto, é responsável pelos danos causados aos bens do condomínio durante a ocupação ou a sua retirada.
- Participação direta ou indireta dos condôminos e ou funcionários do condomínio no tumulto.

Condomínio de shopping center

- Perda de mercadorias e estoques das lojas, causada por incêndio ou explosão em um dos estabelecimentos do shopping.
- Alicerces e fundações.
- Animais e plantas de qualquer espécie, quiosques e jardins.
- Bens colocados em garagens individuais ou coletivas e dependências anexas que não sejam totalmente fechadas e sem portas de acesso específicas.
- Bens de outras pessoas, a não ser os previstos na cobertura de responsabilidade civil.
- Construções que tenham mais de 25% de sua estrutura ou paredes e cobertura de madeira ou outro material de fácil combustão.
- Imóveis em construção, reconstrução ou reforma.
- Prédios desabitados.
- Objetos de decoração, artísticos, históricos e outros bens de valor afetivo, a não ser que tenham sido segurados, mediante a apresentação da certificação de origem ou compra.
- Projetos, desenhos, plantas, manuscritos e programas de informática (softwares).
- Notebooks, palms, telefones celulares e acessórios, transmissores portáteis e interfones.
- Dinheiro, cheques, títulos, cartões de crédito e outros papéis que têm ou representam valores financeiros.
- Veículos, aeronaves, motos, pranchas de surf, embarcações em geral, trailers e reboques, entre outros, além de acessórios, conteúdo e peças que estejam sob a guarda ou nas dependências do shopping (essa cobertura pode ser contratada à parte).



DAGAMA CORRETORA DE SEGUROS

- Equipamentos para desempenho de atividade profissional.
- Remédios, perfumes, cosméticos e similares.
- Bens importados, cuja origem e compra não possam ser comprovadas.
- Chuva, infiltração de água, inclusive por entupimento de calhas ou má conservação das instalações de água e esgoto do shopping.
- Rompimento de tubulações e caixa d'água, umidade, ferrugem, corrosão, entrada de chuva, areia e terra no interior do shopping, por janelas, portas ou qualquer outra abertura do prédio para a área externa.
- Danos ocorridos durante trabalhos de construção, demolição, reconstrução, reforma ou alteração da estrutura do imóvel. Também estão excluídos riscos de qualquer tipo de obra, incluindo instalações e montagens. O seguro condomínio de shopping center aceita pequenos trabalhos de manutenção, desde que o valor total da obra não supere um determinado percentual, em geral 1%, do limite máximo de indenização da cobertura básica.
- Desmoronamento do imóvel ou deslizamento de terra (essa cobertura pode ser contratada à parte).
- Atos de vandalismo ou saques, inclusive os que ocorrerem durante ou após o sinistro.



Perguntas Frequentes



Para contratar o seguro condomínio, é preciso convocar assembleia?

Não. O seguro condomínio é obrigatório por lei, de acordo com o Decreto-Lei 73/1966, a Lei 4.591/1964 e o Código Civil (Lei 10.406/2002, artigos 1.346 e 1.348, inciso IX). Assim, eventual assembleia só poderá decidir sobre a escolha da seguradora, o custo do seguro e a natureza das **coberturas_**acessórias e particulares, mas não sobre a cobertura obrigatória.

Quem é o responsável pela contratação do seguro?

O síndico é o responsável pela contratação e renovação, sob pena de multas pesadas caso não faça uma **apólice** para o condomínio. Se ocorrer um acidente e o condomínio não tiver o seguro, o síndico pode ser processado pelos demais condôminos por perdas e danos.

É ele também quem calcula o valor a ser segurado. Na hipótese de erro no cálculo e ocorrência de prejuízos graves ao prédio, o síndico pode ter de indenizar os demais condôminos com o seu patrimônio pessoal.

Daí a importância de procurar a ajuda de um corretor de seguro especializado no ramo e devidamente habilitado, o que pode ser comprovado no site da Superintendência de Seguros Privados (Susep) / Fenacor.

Sou síndico de um condomínio residencial. Na renovação do seguro houve mudança para outra seguradora, que ainda não avaliou o risco. Se nesse meio tempo ocorrer um acidente o condomínio está coberto pelo seguro?

O condomínio só terá a **cobertura**_do seguro nas seguintes situações:

- se a **apólice** anterior ainda estiver vigente ou
- se a proposta encaminhada à nova seguradora estiver acompanhada de pagamento antecipado do **prêmio**_ em parcelas ou integralmente. Essa iniciativa garante o início da **vigência**_do contrato do seguro na data do protocolo da proposta na seguradora.

No caso de haver pagamento antecipado e depois a seguradora recusar a proposta, a cobertura do seguro terá validade por mais dois dias úteis, contados a partir da data em que o condomínio, seu representante ou corretor de seguros, tiver conhecimento formal da recusa.



Ainda no caso de pagamento antecipado e posterior recusa da proposta de seguro, os valores pagos deverão ser devolvidos, atualizados com correção monetária desde as datas do pagamento pelo segurado até a efetiva restituição.

A proposta recebida pela seguradora, sem pagamento do prêmio, só começa a ter validade a partir da data em que o risco foi aceito ou em data distinta, desde que acordada entre as partes.

A seguradora tem 15 dias corridos, depois do recebimento e imediato protocolo da proposta, para avaliar o risco que vai assumir. A eventual recusa da proposta deve ser justificada e comunicada, por escrito, ao condomínio (proponente). Se a seguradora não se manifestar em 15 dias, o seguro estará fechado automaticamente.

O seguro se aplica a qualquer tipo de condomínio?

Sim. O seguro é obrigatório para os condomínios verticais ou horizontais, de qualquer tipo, isto é, formados por prédios residenciais, comerciais, mistos, consultórios, escritórios, flats, shopping centers e apart-hotéis. Todos são obrigados, por lei, a ter seguro contra riscos de incêndio, queda de raio e explosões que provoquem sua destruição total ou parcial.

Os **prêmios**, contudo, variam de acordo com o risco inerente a cada uma das ocupações. Por exemplo, os seguros de condomínios comerciais costumam ser mais caros do que os de condomínios residenciais.

Que bens estão protegidos pelo seguro condomínio?

O seguro condomínio deve abranger todas as unidades autônomas privativas e as partes comuns. Estão cobertos os danos ocorridos à estrutura do prédio, causados por incêndio, queda de raio e explosão, abrangendo as áreas comuns e as unidades independentes, além dos bens de propriedade do condomínio, como itens de decoração da portaria, móveis no salão de festas, da piscina, equipamentos da sauna, extintores da garagem, interfones, antena coletiva, elevadores, etc.

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.

Em condomínios de apartamentos, é importante destacar que a proteção para as unidades individuais está restrita à sua estrutura física, ou seja, paredes, pisos, esquadrias, portas, janelas, tubulações elétrica e hidráulica, acabamento e pintura.

O seguro condomínio não cobre, portanto, os bens que estão dentro do imóvel. Logo, no caso de um incêndio localizado numa unidade, o prejuízo ao conteúdo será de responsabilidade apenas do proprietário. O condômino que quiser proteger esse patrimônio individual precisa fazer um seguro próprio e facultativo.



Quais são as coberturas exigidas pela legislação de condomínios?

A cobertura básica mais restrita, denominada de cobertura básica simples, para o seguro compreensivo condominial, abrange as perdas e danos materiais causados por incêndio, queda de raio dentro do terreno onde está localizado o edifício segurado e explosão de qualquer natureza.

De acordo com a destinação e o tipo de condomínio, o seguro pode ter coberturas acessórias ou especiais, sendo que algumas são comuns a todos os contratos e outras, específicas. Nenhuma delas, no entanto, elimina a obrigatoriedade da contratação de uma das modalidades de cobertura básica disponíveis (cobertura básica simples ou cobertura básica ampla).

Além da cobertura básica, é comum a contratação de coberturas de danos elétricos, responsabilidade civil, vidros e guarda de veículos na garagem, entre outras garantias.

Qual o critério de indenização dos riscos patrimoniais?

O condomínio poderá ser indenizado em dinheiro, por reparo ou por reposição dos bens danificados, mediante acordo entre com a seguradora.

Caso haja um incêndio que destrua o prédio, a indenização não será igual ao valor de mercado do imóvel. A base de cálculo é o valor necessário para sua reconstrução, de acordo com o preço do metro quadrado ou pelo índice CUB (Custo Unitário Básico da construção), que reflete a variação mensal dos custos de materiais e mão de obra, utilizando metodologia definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Quando se tratar de bens, móveis e utensílios de uso comum do condomínio perdidos por incêndio ou roubo, a indenização estará limitada à importância contratada na apólice, respeitando o “valor atual” menos a depreciação pelo uso, estado de conservação e idade desses itens.

Qual é a forma de contratação?

A forma de contratação atualmente estabelecida pelo CNSP para as coberturas do seguro condomínio é a risco absoluto, ou seja, sem a aplicação da cláusula de rateio.

Se o condomínio sofrer um incêndio, a indenização é pelo valor segurado integral?

Não necessariamente. A importância segurada na apólice representa o limite máximo de indenização. Nos casos de incêndio, raio e explosão, a base inicial da indenização é



sempre o “valor atual”, ou seja, o custo de reposição (ao preço corrente) menos a depreciação do imóvel por idade, estado de conservação, etc.

Em geral, a quantia da depreciação é indenizada em um segundo momento, mas só quando o limite máximo de cobertura for maior que o “valor atual” e se o condomínio segurado fizer a reposição ou reparo dos bens avariados pelo menor dentre três orçamentos apresentados para a seguradora. Essas condições só valem também quando a reconstrução do imóvel começar no prazo máximo de seis meses, contados da data de pagamento da indenização inicial.

De todo modo, a indenização total (inicial mais complementar) não poderá ser maior que duas vezes o “valor atual”, que é o custo de reconstrução menos a depreciação do imóvel.

Exemplos

Exemplo 01 - Um edifício que foi segurado em R\$ 100.000.000,00 sofreu um sinistro por destruição total. Após as avaliações pertinentes chegou-se a conclusão que o valor de reconstrução do imóvel é de R\$ 60.000.000,00 (que será o valor base para indenização) e que em face do estado de uso e conservação do imóvel, a depreciação do prédio foi fixada em 30%. Assim, temos que a indenização pelo valor atual do prédio será de R\$ 42.000.000,00 (R\$ 60.000.000,00 x 70%) e a indenização complementar, pela depreciação, será de R\$ 18.000.000,00. Assim, o total da indenização será igual ao “valor de novo”, isto é, R\$ 60.000.000,00.

Exemplo 02 - Um edifício que foi segurado por R\$ 100.000.000,00, sofreu um sinistro por destruição total. Após as avaliações pertinentes chegou-se a conclusão que o valor de reconstrução do imóvel é de R\$ 60.000.000,00 e que em face do estado de uso e conservação a depreciação do prédio foi fixada em 70%. Assim, a indenização pelo valor atual do prédio será de R\$ 18.000.000,00 (R\$ 60.000.000,00 x 30%). A parcela depreciada seria neste caso de R\$ 42.000.000,00. Porém, ela não será paga totalmente, pois é maior que a indenização calculada pelo valor atual (o que aritmeticamente, é o mesmo que dizer que a indenização total ultrapassa a duas vezes o valor atual). Na verdade, a parcela complementar fica, neste caso limitada a R\$ 18.000.000,00, que é igual ao valor atual. E a indenização soma, portanto, R\$ 36.000.000,00.

O que está incluso na cobertura de responsabilidade civil do condomínio?

O reembolso de despesas pelas quais o condomínio eventualmente venha a ser responsável civilmente, por danos corporais ou materiais causados involuntariamente a terceiros.

Além do próprio condômino que responde pelo imóvel, estão incluídos na cobertura os seus cônjuges ou filhos menores que estiverem sob seu poder ou companhia; os empregados domésticos, devidamente registrados, quando a seu serviço, na unidade autônoma do condomínio; e os animais domésticos, dentro da unidade autônoma do



condomínio. São cobertos, ainda, os danos causados a terceiros decorrentes de queda ou lançamento de objetos da unidade autônoma do condomínio.

O que está incluso na cobertura de responsabilidade civil do síndico?

O reembolso de despesas pelas quais o síndico vier a ser civilmente responsabilizado, por danos involuntários ocorridos durante a **vigência** do contrato e em decorrência do descumprimento de suas obrigações funcionais, negligências, erros ou omissões que ele cometer no exercício de suas funções e dos quais resultem danos aos condôminos ou a terceiros.

O que está incluso na cobertura de responsabilidade civil garagista?

Reembolso de despesas pelas quais o condomínio vier a ser civilmente responsabilizado e por danos causados involuntariamente a veículos de terceiros sob a responsabilidade e guarda do condomínio, de acordo com a cobertura contratada.

O seguro condomínio tem cobrança de franquias?

Algumas coberturas preveem a cobrança de **franquias**, cujos valores estão expressos na apólice. Vale ressaltar que os valores das franquias, bem como as coberturas sujeitas a essa cobrança variam conforme a seguradora. É fundamental o conhecimento prévio de sua apólice. Se ainda restarem dúvidas, procure maiores informações com o seu corretor de seguros.

Existe cobertura de Assistência 24 horas para o seguro condomínio?

Geralmente sim. Algumas seguradoras já apresentam esse serviço, porém algumas cobram à parte por ele. É bom solicitar no ato da contratação que o corretor inclua essa garantia, cujo custo costuma ser muito reduzido.

As coberturas variam, porém costumam englobar o seguinte: chaveiro 24 horas, segurança e vigilância, zelador substituto, limpeza, bombeiros hidráulico e electricista. São serviços que solucionam problemas emergenciais.

Reparos definitivos e troca de peças defeituosas, contudo, são de responsabilidade do condomínio segurado.



Vigência



Quando começa a cobertura do seguro?

Geralmente, a **vigência** do seguro condomínio, isto é, o período entre o início e o término da validade das garantias de indenização, tem prazo de um ano, a partir das 24 horas da data especificada na proposta. Mas, nada impede contratação por prazo inferior ou superior a um ano.

No primeiro caso, é o que se chama de seguro a prazo curto, no qual o prêmio é calculado por uma tabela que aumenta, em termos relativos, o valor dos **prêmios** frente ao prêmio anual.

Quando o prazo de vigência é acima de um ano, por sua vez, tem-se o seguro a prazo longo (plurianual, até no máximo cinco anos), no qual o prêmio é calculado por tabela que diminui, em termos relativos, o valor do prêmio frente ao prêmio anual. Ambas as tabelas são regulamentadas pela Superintendência de Seguros Privados (**Susep**), autarquia que regula e fiscaliza o setor de seguros, subordinada ao Ministério da Fazenda.

Qual é o prazo da seguradora para análise da proposta?

A seguradora tem 15 dias corridos, depois do recebimento e imediato protocolo da proposta, para avaliar o risco que vai assumir. A eventual recusa da proposta deve ser justificada e apresentada, por escrito, ao condomínio. Se não houver manifestação da seguradora, no decorrer de 15 dias, o seguro está fechado automaticamente.

O prazo de 15 dias corresponde ao período de análise do risco que o condomínio representa para a seguradora, que pode aceitá-lo ou não. Se for necessário, novos documentos podem ser pedidos para esclarecimento de eventuais dúvidas.

A proposta recebida pela seguradora, sem pagamento do **prêmio**, começa a valer a partir da data em que foi ela aceita ou em outra data, desde que acordada entre as partes.

No entanto, quando o pagamento é antecipado, em parcelas ou integralmente, a **vigência** do contrato tem início na data em que a seguradora recebeu a proposta.

No caso de haver pagamento antecipado e depois a seguradora recusar a proposta, a **cobertura** do seguro terá validade por mais dois dias, contados a partir da data em que o condomínio, seu representante ou corretor de seguros, tiver conhecimento formal da recusa. Se esta situação ocorrer, os valores pagos deverão ser devolvidos ao condomínio segurado, com atualização monetária desde a data do pagamento o dia da restituição efetiva.



Como é feita a renovação do seguro?

A renovação poderá ser automática, desde que prevista na **apólice**, sendo aceita apenas uma vez. Outra maneira de renovar a apólice é de forma expressa, ou seja, por escrito.

Em que condições a apólice pode ser cancelada?

An automated road barrier

O contrato poderá ser cancelado ou rescindido, total ou parcialmente, por acordo entre as partes, desde que haja comunicação por escrito, com antecedência mínima de 30 dias, a contar da data de cancelamento.

Quando a seguradora tiver a iniciativa de cancelar o contrato, o condomínio segurado tem o direito de receber a parte do **prêmio** referente ao tempo de cobertura que não será utilizado, na base pro rata temporis. Por exemplo, se um contrato foi cancelado com 60% do prazo de **vigência** decorrido, o condomínio segurado tem o direito de receber 40% do prêmio total.

Por outro lado, se for o condomínio segurado que decidir cancelar o contrato, a seguradora reterá a parte do prêmio recebido, com base na tabela prazo curto regulamentada pela Susep. Por exemplo, decorridos 180 dias da vigência do contrato de um ano, com base na tabela vigente, a seguradora poderá reter 70% do prêmio anual. A devolução para o condomínio segurado será de 30%.

Em ambos os casos, a seguradora pode reter o valor pago pelo segurado para cobrir o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).

O contrato pode ser automaticamente cancelado?

Sim. O cancelamento pode ser feito, inclusive, desde o início da **vigência** do contrato, nas seguintes situações:

- não pagamento do **prêmio**, quando se tratar de seguros com pagamento único; e
- não pagamento de uma das parcelas do prêmio, nas datas previstas.

Quando o cancelamento ocorrer de uma das parcelas não quitadas do pagamento do prêmio, o condomínio segurado tem direito à cobertura que contratou pelo prazo proporcional ao montante que já havia pago. O cálculo do prazo de cobertura válido em relação aos pagamentos feitos é baseado na tabela de prazo curto da Susep.

Por exemplo, em uma **cobertura** anual contratada por R\$ 1 mil, parcelados em cinco prestações de R\$ 200,00, o não pagamento das últimas duas parcelas implica prazo de vigência de 150 dias, mediante a aplicação da tabela de prazo curto.



DAGAMA CORRETORA DE SEGUROS

Embora cancelado, o seguro manteve um prazo de vigência porque 60% do prêmio tinham sido pagos.

Para os períodos não previstos na tabela de prazo curto, deverá ser utilizado o percentual correspondente ao prazo imediatamente inferior.

Terminado o novo prazo de vigência sem retomada dos pagamentos de prêmios em atraso, o contrato de seguro é cancelado. O condomínio segurado deverá ser comunicado sobre a decisão com antecedência mínima de 15 dias. Porém, o prazo de vigência original pode ser restaurado mediante pagamento dos atrasados, acrescidos de encargos financeiros previstos no contrato.