

# Orientações Gerais Seguros Obrigatórios Condomínios

É responsabilidade do Síndico, conforme determinação do Código Civil, a contratação de seguro que cubra danos à estrutura do condomínio contra o risco de incêndio ou destruição total ou parcial por outros danos, tanto nas partes e instalações comuns como nas partes privativas. As seguradoras nomeiam tal evento como cobertura básica SIMPLES ou básica AMPLA.

Assim, o síndico deve identificar qual das duas modalidades melhor atende o condomínio, observando os possíveis eventos, conforme a construção, estrutura, uso do condomínio, danos provocados pelo entorno/vizinhos (as cláusulas de exclusão são equivalentes nas modalidades, quanto vazamento, infiltração por chuvas, torneiras abertas, vandalismo, obra irregular, má qualidade, vício intrínseco, desgaste natural e atos da autoridade pública):

**1.Modalidade de Cobertura básica SIMPLES:** Garante danos por incêndio, raio, explosão, queda de aeronaves, vazamento ou derrame de sprinkler pelo valor máximo contratado. Na cotação constam outras coberturas adicionais, sendo o valor de proteção limitado a um percentual da cobertura básica.

**2.Modalidade de Cobertura básica AMPLA:** Todos os eventos amparados pela cobertura básica SIMPLES, além de desmoronamento, alagamento, inundação, danos elétricos, impacto de veículos, vendaval, granizo, tornado, furacão, ciclone e tumultos. Na cotação constam coberturas adicionais de responsabilidade civil. Para melhor compreensão da cobertura básica AMPLA, apresentamos trecho de publicação recente na Revista SECOVI-RIO, edição jan/fev/2014, do Sr. Aurélio Rodrigues, referência no mercado de seguros de condomínio:

**“o mercado de seguros oferecia aos condomínios apenas o seguro de incêndio com coberturas suplementares insignificantes, limitando-as a 10% do valor total da cobertura de incêndio, para as coberturas de desmoronamento, alagamento ou inundação.”[...] “Para que os leitores desta matéria possam avaliar o benefício da cobertura ampla, lembro-lhes o sinistro que ocasionou a destruição de três edifícios na Av. Treze de Maio, no Centro do Rio. Se os síndicos desses prédios tivessem contratado tal cobertura, receberiam as respectivas indenizações pelos valores segurados para os edifícios em suas apólices.”**

Para estabelecer uma cobertura básica adequada, é importante observar a metragem total construída do condomínio multiplicando por, pelo menos, R\$4.000,00 (custo unitário básico de construção – Lei federal 4591 de 16/12/64). Ressaltamos que as seguradoras não determinam proteção por unidade, pois o objetivo do seguro condomínio é a reforma/reconstrução de toda a área danificada, inclusive dentro dos apartamentos. Assim sendo, em caso de sinistro, a indenização é para o condomínio e não para o proprietário da unidade e, será analisada de acordo com o dano e a metragem do condomínio.

O condomínio, na análise das cotações, deve observar que, para os caso de sinistro, as Seguradoras estabelecem para cada cobertura uma FRANQUIA. Estas franquias são limites ou valores mínimos de participação obrigatória do segurado. Para cada cobertura existe uma franquia calculada de uma forma, podendo esta ser um valor nominal mínimo ou um percentual sobre os danos apurados.

Como sinistros envolvem prejuízos de valores significativos o condomínio deve observar se o enquadramento do tipo de condomínio está correto na cotação apresentada, pois enquadramento incorreto pode gerar negativa de indenização em caso de sinistro incêndio:

**i) Edifício residencial, mas com lojas no andar térreo, o enquadramento do tipo de condomínio é residencial com até 15% de comercial.**

**ii) Edifícios comerciais, o enquadramento deve ser específico, ou seja, se somente escritórios ou se escritórios e consultórios.**

Para proteção do síndico, do condomínio e de seus moradores, considerando que para qualquer obra realizada no Brasil é obrigatório obedecer às legislações vigentes, ressaltamos que eventuais obras realizadas no interior das unidades que caracterizam alteração no aspecto arquitetônico do imóvel, é direito do síndico exigir cópia da A.R.T (Anotação de Responsabilidade Técnica) registrada no CREA e do Termo de Responsabilidade firmado pelo profissional legalmente habilitado junto ao CREA/RJ:

**1. LEI nº. 6.496 de 7/12/77** - Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências.

**2. RESOLUÇÃO Nº 1.025 de 30/10/09:** Dispõe sobre a Anotação de Responsabilidade Técnica e o Acervo Técnico Profissional, e dá outras providências.

# Orientações Gerais Seguros Obrigatórios Condomínios

O condomínio deve identificar a necessidade de outras coberturas adicionais, principalmente por danos contra terceiros (responsabilidade civil). Sendo que o valor de cada cobertura é de responsabilidade do síndico, com o objetivo de reconstrução ou reposição do bem, devendo ser proporcional ao risco, não sendo produtivo proteger um bem por valor maior do que a reposição/reconstrução real.

Os sinistros mais comuns em condomínios acontecem na garagem, com portões e carros (Responsabilidade Civil Garagem ou Portão Automático), devendo ser observado o consenso entre os condôminos se apenas alguns moradores forem proprietários de vagas e outras variáveis.

As seguradoras oferecem parcelamento sem juros normalmente até a quarta prestação, com a primeira parcela cobrada após o quinto dia do vencimento da apólice à renovar.

Para troca de seguradora é necessário cópia da última apólice ou a seguradora e número da apólice.

Para troca de corretor na seguradora vigente é preciso assinatura do síndico em autorização específica.

**As seguradoras podem aplicar cláusula de depreciação sobre um bem sinistrado, quando a indenização será pelo valor proporcional ao estado do objeto e não o valor de novo. São considerados a idade, estado de conservação e vida útil no momento do sinistro. Assim, é comum a indenização ser de 50% ou menos do valor do prejuízo. Algumas seguradoras oferecem a possibilidade de contratação do seguro pelo valor de novo, sem cláusula de depreciação.**

Algumas coberturas dentro das modalidades de contratação AMPLA e SIMPLES:

**1 – Danos elétricos:** danos a equipamentos e instalações por variação de tensão ou curto-circuito, exclusivamente para bens de propriedade do condomínio. Na contratação AMPLA a proteção corresponde ao valor total da cobertura básica. Na contratação SIMPLES a cobertura é opcional e limitada a um percentual da cobertura básica.

**2 – Desmoronamento:** danos diretamente causados por desmoronamento parcial ou total do imóvel, não provenientes de incêndio. Além das EXCLUSÕES GERAIS constante nas condições gerais, esta cobertura não indenizará os prejuízos causados por construção, reconstrução ou reforma no Condomínio Segurado sinistrado e má conservação do imóvel, e desmoronamento de revestimentos, marquises, beirais, acabamentos, efeitos arquitetônicos, telhas e similares. Na AMPLA a proteção corresponde ao valor total da cobertura básica. Na SIMPLES a cobertura é opcional e limitada a um percentual da cobertura básica. Observação: Na modalidade de contratação SIMPLES o desmoronamento ocasionado por incêndio a proteção corresponde ao valor total da cobertura básica.

Observação: Na modalidade de contratação SIMPLES o desmoronamento ocasionado por incêndio a proteção corresponde ao valor total da cobertura básica.

**3 – Vendaval, granizo e impacto de veículos terrestres:** danos materiais causados aos bens do condomínio em consequência de ventos com velocidade superior a 54Km/h. Na AMPLA a proteção corresponde ao valor total da cobertura básica. Na SIMPLES a cobertura é opcional e limitada a um percentual da cobertura básica.

**4 – Vidros:** Danos a vidros e blindex da área comum do condomínio. Na AMPLA a proteção corresponde ao valor total da cobertura básica. Na SIMPLES a cobertura é opcional e limitada a um percentual da cobertura básica.

**5 – Tumultos:** danos materiais causados ao condomínio e/ou seu conteúdo em consequência de tumultos, greves e lock-outs, excluindo vandalismo. Na AMPLA a proteção corresponde ao valor total da cobertura básica. Na SIMPLES a cobertura é opcional e limitada a um percentual da cobertura básica.

**6 – Responsabilidade civil condomínio e síndico:** reembolso de indenização pela qual o condomínio venha a ser responsabilizado civilmente, e por danos materiais ou corporais causados a terceiros de maneira involuntária, excluindo queda de objetos. Contratado na modalidade SIMPLES ou AMPLA como cobertura opcional e limitada a um percentual da cobertura básica.

**7 – Responsabilidade civil dano moral:** reembolso das indenizações pelas quais o condomínio venha a ser responsabilizado civilmente, por sentença judicial transitada em julgado ou por acordo com expressa anuência da Seguradora, em virtude de Danos Morais diretamente decorrentes de danos materiais e/ou corporais causados a terceiros. Contratado na modalidade SIMPLES ou AMPLA como cobertura opcional e limitada a um percentual da cobertura básica

# Orientações Gerais Seguros Obrigatórios Condomínios

**8 – Responsabilidade civil portões automáticos:** danos a veículos de terceiros por impacto de portões automáticos desde que sejam provocados por manuseio, inadequado do funcionário do condomínio. Contratado na modalidade SIMPLES ou AMPLA como cobertura opcional e limitada a um percentual da cobertura básica.

**9 – Responsabilidade civil garagem (Colisão, incêndio e roubo):** Danos a veículos de terceiros por incêndio no condomínio, roubo total do veículo e colisão durante manobra dentro do condomínio, desde que realizada por funcionário com carteira de habilitação dentro do prazo de validade e adicional de manobra. Contratado na modalidade SIMPLES ou AMPLA como cobertura opcional e limitada a um percentual da cobertura básica.

**10 – Conteúdo/Incêndio para bens dos moradores:** móveis e utensílios dos moradores danificados em incêndio. Contratado na modalidade SIMPLES ou AMPLA como cobertura opcional e limitada a um percentual da cobertura básica.

**11 – Roubo e furto de bens do condomínio mediante arrombamento:** roubo e furto de bens por arrombamento de propriedade do condomínio. Contratado na modalidade SIMPLES ou AMPLA como cobertura opcional e limitada a um percentual da cobertura básica.

**12 – Roubo e furto de bens de moradores mediante arrombamento:** roubo e furto de bens por arrombamento de propriedade do morador. Contratado na modalidade SIMPLES ou AMPLA como cobertura opcional e limitada a um percentual da cobertura básica.

**13 – Seguro Vida, Funeral e Complementação Salarial:** A convenção coletiva de trabalho do sindicato da classe coloca como OBRIGATÓRIO os seguros de vida, funeral e complementação salarial para funcionários de condomínios, estabelecendo uma proteção mínima de 25 salários mínimos para morte natural, invalidez por acidente, invalidez por doença e 50 salários mínimos para morte acidental. Desobriga a proteção no seguro de vida e complementação salarial a funcionários com mais de 60 anos. Contratado na modalidade SIMPLES ou AMPLA como cobertura opcional devendo ser observado que o valor a ser contratado deve atender as determinações vigentes da convenção da classe de funcionários de condomínio.

*Sempre à disposição para consultas, dúvidas ou qualquer evento que se apresente.*

Para maiores informações o Depto. Seguros está à disposição:

Telefone: 3816-7811

E-mail: [contato@imodata.net](mailto:contato@imodata.net)

WhatsApp: 98496-0281 / 96510-0118 / 96553-5190



ADMINISTRADORA  
CONDOMÍNIOS & IMÓVEIS

**COPACABANA**

Rua Barata Ribeiro, 774/ Cobertura

**BARRA DA TIJUCA**

Av. das Américas 2250 - Cobertura 309

**TIJUCA**

Rua Conde de Bonfim, 615/ Lj. 206