

**Mesmo sendo um seguro obrigatório, crescimento é resultado de vários fatores, entre eles a personalização do produto e movimentação do mercado imobiliário**

Já pensou que morar em condomínio, além dos riscos cotidianos expostos dentro da sua residência, também há possíveis riscos nas áreas comuns? São diversos problemas que podem acontecer repentinamente e que podem gerar um gasto excessivo para os moradores. Por isso que, desde 1964, há obrigatoriedade de fazer o seguro condomínio. E mesmo sendo um seguro obrigatório, este ano o mercado segurador notou um grande destaque desse produto que demonstrou crescimento acima da média.

Dados da Lojacorr, maior rede de corretoras de seguros independentes do país, apontam que nesse primeiro semestre de 2023 houve um aumento de produção de mais de 60% se comparado ao mesmo período de 2022. Uma realidade presente, inclusive em corretoras especialistas no produto, como é o caso de Valério Domingos de Araújo, corretor de seguros, parceiro Lojacorr. “Hoje o seguro condomínio representa aproximadamente 50% dos contratos que comercializo”, relata.

Em maio, a CNSeg (Confederação Nacional das Seguradoras) também já havia apontado esse crescimento no início do ano, que foi destaque tanto na arrecadação, tendo um aumento de 32,5% quanto em indenizações pagas que cresceram 17,3%. O crescimento também já havia sido registrado pelas seguradoras. O diretor comercial da Bradesco Auto/RE, Leonardo Freitas, relata que na Bradesco Seguros o produto cresceu cerca de 27% em prêmios do Seguro Condomínio no ano de 2022, comparado ao ano anterior. “O que nos faz ter uma perspectiva positiva para o ano de 2023”, explica.

De acordo com Ernani Lepchak, diretor Regional Sul da Lojacorr, a obrigatoriedade de contratação é o principal motivo do crescimento, mas ressalta que há outros pontos importantes a serem considerados. “Temos que levar em consideração que havia uma grande quantidade de condomínios residenciais, de escritórios e de consultórios mistos ou flats sem seguro até então e que regularizaram com a contratação”, afirma. Araújo complementa que ultimamente também pode notar um aumento na taxa média do seguro, devido ao reflexo da sinistralidade. Outro motivo, incluído por Freitas, é que houve um destaque no mercado imobiliário e mudanças no produto. “Além do forte crescimento no número de lançamentos imobiliários desse segmento neste ano, as modificações e atualizações do produto vêm chamando atenção pela segurança e grande abrangência da sua proteção”, afirma

**Entenda o que diz a lei e a oportunidade de personalização**

Segundo Robson Silveira, advogado da Lojacorr e especialista em Direito de Seguros, o seguro condomínio está no artigo 1.346 do Código Civil. “A lei diz que é obrigatório fazer o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial, sejam eles condomínios residenciais, comerciais ou mistos, verticais e horizontais” Ainda de acordo com a lei, explica que a contratação não é de responsabilidade da empresa que construiu e nem de imobiliárias relacionadas ao condomínio. “É de responsabilidade do síndico e deve ser feita em, no máximo, 120 dias a partir da concessão do “Habite-se”. Caso não seja contratado dentro do prazo definido, o condomínio está sujeito à multa mensal”, explica.

Porém, o diretor Regional Sul da Lojacorr, aponta que, o que é obrigatório no seguro condomínio abrange apenas as coberturas básicas e que quando essas não atendem plenamente ao segurado, o corretor pode levar propostas exclusivas e adequadas a real necessidade do cliente. O corretor de seguros, Valério D. Araújo também explica que esse produto torna-se uma oportunidade de mix de carteira. “O seguro condomínio pode ser uma fonte de novos negócios como o seguro de obras, vida de empregados e até residencial para os moradores”, conta. Por isso, segundo Lepchak, a maioria dos condomínios contrata apólices adicionais para garantir a proteção de outros bens

pertencentes às áreas comuns e afirma que as seguradoras também estão atentas a essas necessidades. “Os condomínios já podem encontrar no mercado seguradoras que oferecem coberturas básicas e adicionais em uma única apólice”, diz.

Como é o caso do produto da Bradesco Seguros que, em 2020, passou a oferecer o ‘Seguro Condomínio Sob Medida’, com coberturas personalizáveis, proteção e serviços mais abrangentes e completos para os condomínios. Freitas frisa que a cobertura básica contempla a proteção em casos de incêndio, explosão, queda de raios e aeronaves, dentre outras, mas há ainda a possibilidade de contratação das coberturas acessórias para atender os mais variados riscos, desde cobertura em caso de desastres naturais, danos elétricos, roubo de bens e valores, seguro para equipamentos, coberturas de responsabilidade civil específicas, entre outros benefícios. Freitas explica ainda que o produto sob medida dispõe do serviço de “Assistência Dia e Noite”, com um conjunto de serviços emergenciais gratuitos, como chaveiro, hidráulico, desentupimento com máquina e reparos em: bombas d’água, central telefônica, interfone e portões automáticos.

Mas para o síndico contratante do seguro entender todas essas necessidades de coberturas extras e benefícios, é preciso do papel do corretor em oferecer um atendimento que fuja de fechar contrato apenas por ser um seguro obrigatório. Valério D. Araújo, explica que o diferencial nesse atendimento é oferecer às novas coberturas, já que o mercado de Condomínios está sempre em mutação. “Os novos condomínios têm apresentado cada vez mais inovações em suas áreas de uso comum e estas precisam ser absorvidas pelo mercado de seguros onde algumas seguradoras vem apresentando coberturas novas como ‘Danos a jardim/jardinagem’ e extensão ao sistema de Energia Solar”, frisa.

### **Atente-se às diferenças e exceções**

É importante que o segurado saiba que alguns sinistros como os chamados riscos fundamentais, o seguro condomínio básico não cobre. “Eles se relacionam à catástrofes da natureza ou calamidade pública. Nenhuma seguradora oferece cobertura a eles. E essa exclusão abrange também os atos de má-fé, ou ilegais, que causam ou agravam um acidente/sinistro”, explica Lepchak.

Além disso, o alerta também fica para que os segurados não confundam seguro condomínio com o seguro residencial. Enquanto o seguro de condomínio cobre os danos ocorridos nas áreas comuns e, dependendo se o dano na área comum afetar a moradia do condômino, garante indenização de prejuízos causados à estrutura física como pisos, tubulação hidráulica e elétrica, parede, pintura e acabamento, mas não protege móveis, roupas, eletrodomésticos e objetos dentro do imóvel do morador afetado. Que, nessa situação, seria função do seguro residencial.

**Fonte:** Lojacorr, em 09.08.2023.