

Por Antonio Penteado Mendonça



O seguro patrimonial de edifícios em condomínio é um seguro obrigatório e a sua não contratação pode implicar em multa de até 10% do valor do risco segurável, ou seja, um edifício no valor de 50 milhões de reais pode resultar numa multa de 5 milhões de reais, caso o seguro não seja contratado.

Além disso, o síndico e os membros do conselho do condomínio respondem pelos danos não indenizados em virtude da não contratação ou contratação insuficiente do seguro patrimonial. Essas regras são claras e impositivas. Se o seguro não for feito, ou for mal feito, os que tiveram participação na definição dos parâmetros e na tomada de decisão da não contratação, ou da contratação insuficiente, respondem pelos danos decorrentes dos sinistros que deveriam estar cobertos.

Mas, além dos riscos patrimoniais, os condomínios têm outro risco da maior importância, tanto pelo montante dos danos, como pelo comprometimento das relações sociais entre os moradores. É o seguro de responsabilidade civil. O seguro que indeniza danos causados a terceiros em função da existência e do funcionamento do condomínio.

Em algumas situações, dependendo da garantia, o segurado é equiparado a terceiro, ou seja, ele tem direito a receber a indenização do seguro em virtude de sofrer danos causados pelo condomínio. Em outras não. Também há situações (raras) em que os condôminos podem ser cossegurados da apólice, caso em que os danos a terceiros são causados pelo condômino e a apólice do condomínio garante indenização dos prejuízos.

Os pacotes de seguros para condomínio normalmente oferecem garantia de responsabilidade civil para os riscos decorrentes da existência e funcionamento do edifício. São acidentes como alguém escorregar no piso molhado e quebrar a perna, ou um vaso pendurado na fachada comum cair em cima de um veículo, ou estourar uma coluna de água e inundar os apartamentos, etc.

Neles há a participação ativa ou passiva do condomínio, quer dizer, o dano foi causado em função da existência e funcionamento do condomínio, estando cobertos inclusive os danos causados a terceiros pelos seus funcionários.

Nesta situação, os condôminos são equiparados a terceiros e, portanto, no caso de sofrerem perda decorrente de evento envolvendo o condomínio, têm direito à indenização do seguro.

O seguro de responsabilidade civil do condomínio dá garantia para acidentes acontecidos em função da existência das áreas comuns. Ele não contempla os danos causados a terceiros em função de acidentes dentro das unidades particulares. Se um condômino faz uma ligação errada e conecta a rede de água à rede de gás, inundando a tubulação e mesmo outras unidades do edifício,

a responsabilidade é dele. O seguro de responsabilidade civil do condomínio não indenizará as vítimas do acidente. A responsabilidade pelos danos não é do condomínio. Consequentemente o seu seguro de danos a terceiros não pagará a indenização.

Além dos riscos em função da existência e funcionamento do edifício, existem outros que podem causar danos a terceiros, comprometendo o caixa do condomínio. É o caso do risco de responsabilidade civil garagista, que indeniza os danos causados aos veículos estacionados no prédio, ou danos sofridos pelos empregados durante seus turnos de trabalho, como, por exemplo, um funcionário cair de uma escada e quebrar um braço, etc.

Já os danos a terceiros causados pela ação ou omissão dos condôminos não são cobertos. Se estoura o boiler de água quente de um apartamento e a água atinge o apartamento de baixo, ou se uma explosão de gás numa cozinha danifica outras unidades do edifício, o seguro de responsabilidade civil do condomínio não indeniza. E a razão é simples: os danos não são de responsabilidade do condomínio, mas de um condômino.

Para estas situações existe um seguro que o condômino contrata para garantir os danos causados a terceiros em função da existência e funcionamento da sua unidade. É um seguro relativamente barato e que, apesar da sua importância, quase não é contratado.

Fonte: O Estado de São Paulo, em 12.03.2018.