

Por Antonio Penteado Mendonça



Pouca gente presta atenção, mas seguro para condomínio é coisa séria. Ainda que os condôminos em geral tenham pouco interesse pelo tema e menos ainda noção do que é feito no que diz respeito ao tema, as consequências de um seguro mal feito podem ser catastróficas.

Começando pelo risco de incêndio, que as pessoas sempre acham que nunca vai acontecer com elas, passando por todos os tipos de situações intermediárias, até a não contratação do seguro obrigatório, as ações e omissões podem ter impacto seríssimo na vida das vítimas dos diferentes tipos de eventos possíveis de causar danos em função da existência e funcionamento de um edifício em condomínio.

A primeira regra desconhecida da maioria dos condôminos é que o seguro de condomínio é obrigatório por lei. Se durante muitos anos essa proibição não tinha consequências práticas, desde 2007 a situação mudou radicalmente. Hoje, a não contratação de um seguro obrigatório pode gerar multa de até 10% do valor segurável. Isso significa que a não contratação do seguro para um edifício com valor de 100 milhões de reais pode gerar uma multa de até 10 milhões de reais para o condomínio. Até agora a SUSEP (Superintendência de Seguros Privados) não tem agido com rigor e aplicado muitas multas, mas isso não quer dizer que ela não possa fazê-lo, especialmente no caso de um sinistro que tenha publicidade, complicando ainda mais uma situação que já é ruim pela própria natureza do evento.

Além da multa, a lei dispõe que o síndico e os conselheiros do condomínio respondem pela não contratação ou contratação insuficiente do seguro. Essa situação pode ser atenuada se ficar provado que a decisão foi da assembleia do condomínio, mas o mais importante é se ter claro que, respondendo ou não, é muito difícil meia dúzia de pessoas ter patrimônio para repor as perdas de um incêndio de grandes proporções.

A garantia de incêndio do seguro de condomínio cobre toda a área construída do edifício. Essa informação é importante porque é comum os agentes financeiros do sistema imobiliário oferecerem seguro para a unidade financiada o que gera dupla cobertura, vedada por lei. Nestes casos, ou não se contrata a garantia oferecida pelo agente financeiro, ou se exclui do seguro do condomínio a verba referente a unidade financiada, com a consequente redução da sua mensalidade de condomínio.

O seguro de condomínio cobre o conteúdo apenas das áreas comuns. Portanto, o que estiver dentro das unidades não é segurado por ele. Estes bens necessitam um seguro especial, com importância segurada específica, que, no caso de um sinistro, sobrando verba da indenização do conteúdo, é utilizada para completar eventual falta de capital na apólice do edifício.

Quem sabe tão importante quanto o seguro de incêndio é o seguro de responsabilidade civil, o seguro que indeniza danos a terceiros em função da existência e funcionamento do condomínio. Esta garantia pode considerar os condôminos como terceiros, incluindo-os nas hipóteses de indenização. O que não acontece é o contrário, ou seja, os danos causados pelos condôminos a terceiros ou ao próprio condomínio não são cobertos pelo seguro.

Imagine um edifício de alto padrão, tanto faz se comercial ou residencial. Qual o risco de, na queda de um elevador, uma ou mais pessoas morrerem ou se ferirem seriamente? Isso não acontece? O Titanic não afundava, o Brasil não tinha tornados, o 11 de setembro era impossível. Todos aconteceram.

Qual o valor necessário para uma garantia dessa natureza? Se um sinistro de grandes proporções acontecer, ainda que não se repetindo a tragédia do Edifício Joelma, qual o valor das indenizações? Com certeza, um, dois ou dez milhões de reais serão insuficientes.

Não tratar o seguro de condomínio como assunto sério é colocar a própria vida e o patrimônio em risco, sendo que o preço do seguro é bastante razoável e as garantias vão muito além das que eu mostrei acima, dando proteção para um amplo espectro de riscos que podem causar perdas importantes para o condomínio e para os condôminos.

Fonte: O Estado de São Paulo, em 23.04.2018.