

Por Antonio Penteado Mendonça



É curioso, mas um grande número de síndicos e conselheiros de edifícios em condomínio não sabe que responde com o patrimônio pessoal no caso de acontecer um acidente e o seguro não ter sido corretamente contratado.

O seguro de edifícios em condomínio é obrigatório por lei. E não adianta contratar por contratar. No caso de um incêndio, ou outro evento que cause dano de monta, se não houver seguro, ou o seguro estiver mal contratado, o síndico e os conselheiros que autorizaram a contratação da apólice podem responder com seus patrimônios pessoais para complementar a indenização.

O assunto é da maior seriedade, mas nem sempre é tratado com a seriedade que merece. Por conta do preço, muitas vezes a contratação é feita com valores menores do que os adequados para o caso. Não é uma decisão inteligente, até porque os seguros de condomínio custam barato em relação ao valor do imóvel.

Não há razão para que o seguro não seja adequadamente dimensionado. Além disso, é importante ter claro que a lei, no caso dos edifícios em condomínio, fala em seguros, sem especificar as coberturas, como acontece em outras situações, onde as garantias são determinadas na lei.

Ao não especificar as coberturas e falar que são obrigatórios os seguros de edifícios divididos em unidades autônomas, a lei deve ser entendida em sentido amplo, ou seja, as garantias devem fazer frente aos riscos que ameaçam o imóvel. Consequentemente, o seguro a ser contratado não é apenas o seguro de incêndio da construção e das áreas comuns, mas também as garantias para os demais riscos que ameaçam a sua existência e funcionamento.

Não é por outra razão que os pacotes de seguros para edifícios em condomínio oferecem uma ampla gama de garantias, além da cobertura de incêndio.

O ideal é que a contratação do seguro para um edifício em condomínio seja assessorada por um corretor de seguros que conheça o negócio. É o corretor quem tem a competência para analisar o risco e aconselhar as melhores alternativas de proteção, apresentando a melhor relação custo/benefício para o condomínio.

Dependendo da convenção do condomínio, a decisão da contratação do seguro pode ser da assembleia geral, do síndico ou do conselho. Cada uma delas gera responsabilidades diferentes para cada um dos envolvidos, que no caso da decisão da assembleia significa todos os condôminos, ao passo que, quando a decisão é do síndico, apenas ele responde pela não contratação ou contratação inadequada dos seguros para o edifício.

O seguro de incêndio de um edifício em condomínio cobre o prédio e todas as áreas comuns. Além disso, outras garantias respondem pelas responsabilidades e pelos danos decorrentes da existência

e funcionamento do prédio.

Assim, nenhum condômino precisa fazer o seguro do valor da construção do seu apartamento. Ele é parte do seguro do edifício. É por isso que, nos casos de imóveis financiados, não há que se falar na obrigatoriedade da contratação de uma apólice para garantir este risco. Ele já está coberto. O que se pode fazer é excluir o valor da unidade financiada do valor total do seguro, ficando a apólice específica responsável por ela, ou, na apólice do edifício, apontar que aquela determinada unidade é financiada e uma eventual indenização deve ser paga ao agente financeiro.

Vale lembrar que as demais garantias contratadas pelo condomínio, especialmente a de responsabilidade civil, dizem respeito apenas aos danos causados pelo condomínio e não pelos condôminos, exceto se a apólice tiver cláusula especial considerando-os cossegurados.

Assim, os moradores dos apartamentos, ao contratar seguro para suas unidades, estarão segurando o seu conteúdo e não o prédio. Além disso, é importante que contratem uma bela importância segurada para os riscos de responsabilidade civil das respectivas unidades. Os danos causados a terceiros em função de problemas dentro delas (por exemplo: um vazamento que atinja outro apartamento) não são cobertos pelo seguro do edifício.

Fonte: O Estado de S. Paulo, em 19.11.2018.