

SEGURO OBRIGATÓRIO

Um edifício é um patrimônio de valor sentimental inestimável. Ele é a estrutura de diversos lares. Pessoas passam a vida juntando recursos para ter o direito de adquirir uma moradia. Além de tudo isso, tem um valor material muito grande. Por essas razões, o seguro condominial é obrigatório. Nele, estão cobertos os danos ocorridos à estrutura do prédio (tanto nas áreas comuns como nas privativas), causados por incêndios, raios e outros sinistros que causem destruição total ou parcial da edificação ou conjunto de edificações.

O síndico é o responsável pela contratação do seguro obrigatório. Ele deve ter fechado o seguro dentro de um prazo máximo de 120 dias após a concessão do habite-se, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio. Assim, todos os apartamentos contribuem, de acordo com sua fração.

Lei nº 4.591:

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único - O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a um doze avos do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

O síndico também tem responsabilidade sobre o valor do seguro. O corretor costuma sugerir a quantia. Caso ela seja insuficiente no caso de um incidente, o síndico pagará a diferença. Esse tipo de seguro não necessita de assembléia para aprovação. Ele deve ser renovado anualmente, atualizando os valores, se for o caso.

O novo Código Civil também trata da obrigatoriedade do seguro:

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

IX - realizar o seguro da edificação.

Administração do condomínio - poder do Síndico para contratação do seguro

"Ainda que sem previsão orçamentária, legítimo é o ato do Síndico satisfazendo o pagamento do prêmio do seguro contra fogo, tendo em vista o disposto no Art. 13 da Lei nº 4.591 de 16/12/64, cobrando dos Condôminos sua quota-parte. A regra de que as obrigações condominiais relativas às despesas comuns só se tomam imperativas se houver prévia aprovação em Assembléia não é absoluta." (TA-RJ - Ac. Unân. do 3º Grupo - cf. L. A. Kelly - "Síndicos e Condomínio" op. cit. p. 25).

Seguro obrigatório - atribuição do Síndico - exclusão de responsabilidade da administradora - insuficiência de cobertura.

"É dever do Síndico realizar seguro obrigatório contra incêndio das unidades autônomas e partes comuns do prédio, sendo inócua a alegação de que a obrigação compete à Administradora do condomínio, por exercer funções meramente administrativas, delegadas pelo representante da massa condominial." (TA-RJ - Ac. Unân. da 1ª Câm. - Ap. 26.686 - Rel. Juiz Humberto Perri).

A obrigatoriedade do seguro é apenas contra incêndio ou outro acidente que cause destruição no todo ou em parte. Mas as empresas seguradoras oferecem outros tipos de seguros, que podem ser incluídos na contratação das cláusulas. Mas esse acordo precisa ser discutido e aprovado em assembléia.

Tipos de seguro: danos elétricos, responsabilidade civil, responsabilidade civil garagem, vida e acidentes pessoais, vidros, roubo, tumultos, vendaval e granizo.

O seguro do SFH:

As unidades financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) possuem um seguro obrigatório (Lei. 4.380/64), o qual cobre danos físicos ao imóvel, morte e invalidez permanente do mutuário. Este seguro começa com a assinatura do contrato de financiamento e termina quando da sua quitação. Ele compreende também suas partes e coisas comuns, não cabendo portanto a elas a participação no prêmio da apólice das coberturas obrigatórias, devendo ser retiradas apenas pelas unidades não vinculadas ao SFH.