Contratar seguro obrigatório é papel dos condomínios

Estragos provocados por chuvas de granizo, incêndio ou até em carros nas vagas da garagens podem ter cobertura no contrato que deve ser feito pelo síndico anualmente conforme prevê o Código Civil

Elian Guimarães - Estado de Minas

Publicação: 30/05/20▫3 ▫0:00 Atualização: 03/06/20▫3 ▫6:06

Em vigor desde ▫▫ de janeiro de 2003, o Código Civil Brasileiro dispõe de um capítulo exclusivo sobre condomínios que modifica a Lei número 459▫, de ▫6 de dezembro de ▫964, entretanto para o quê a nova lei não abrange, prevalece o que diz a Lei de Condomínios da década de ▫960. O Código Civil diferencia principalmente a parte comum e a privativa dos edifícios, quando fala sobre multas, destituição do síndico ou como formar uma convenção. A Lei de Condomínios trata de direito de propriedade, de como convocar e fazer assembléias, das despesas do condomínio e outras questões, com por exemplo, a utilização da edificação por parte dos condôminos.

Entre as obrigações de um síndico está a contratação do seguro que garanta aos moradores indenização em caso de acidentes ou até mesmo de perdas provocadas por fenômenos naturais, como ventanias, chuvas fortes ou de granizo. Segundo o advogado imobiliário Diogo Amaral, da Amaral e Damata Advogados, todos os condomínios são obrigados a segurar a construção em si, tanto as áreas comuns como os apartamentos (unidades autônomas), para cobrir danos parciais ou totais causados seja por incêndio, explosão, descarga elétrica, vento e desabamento.

As cláusulas de um seguro devem ser bem observadas e quanto maior a cobertura maior a segurança. O presidente do Sindicato dos Condomínios de Belo Horizonte e Região Metropolitana, Carlos Eduardo Alves de Queiroz alerta aos associados da entidade para que não escolham a companhia de seguros pelo preço, mas pela abrangência da cobertura e que a cada renovação da validade o síndico se informe sobre as novas possibilidades a serem incluídas.

“Os tempos vão mudando e a tecnologia avançando”, diz. Segundo Carlos Eduardo, somente na capital são mais de ▫5 mil prédios. Há novos equipamentos, por exemplo, de prevenção que podem afetar alguns bens. O sprinter, o sensor que ao sinal de fumaça expele água, pode disparar por um defeito qualquer e danificar máquinas, equipamentos e computadores, mesmo sem o registro de um incêndio. Ele também pode ser incluído nas cláusulas de proteção, sugere.

De acordo com Diogo Amaral, são duas as modalidades de seguro de condomínios: aquele básico, que se limita à estrutura e fachada, e aqueles mais amplos, que podem incluir até mesmo a proteção de veículos na garagem ou outros bens imóveis. Ele alerta aos moradores de prédios e condomínios que exijam do síndico a prestação de contas com os contratos de seguro: “Ele não pode esperar um contrato vencer para assinar outro. O contrato deve ser contínuo.”

Segundo a lei, um contrato de seguro deve ser assinado para as novas construções no prazo de até ▫20 dias após a edificação receber o habite-se da prefeitura. Caso contrário, o edifício poderá arcar com multas. Em caso de acidentes e não havendo seguro, a responsabilidade recai sobre o síndico, que assume, de qualquer forma, a responsabilidade do risco ou a por negligência do mesmo.

Carlos Eduardo Queiroz lembra que os síndicos devem incluir também, especificamente, acidentes naturais e não se esquecer de chuvas e granizo que podem danificar vidros, janelas, telhados e automóveis. Ele chama a atenção para outra coisa: a necessidade de que haja uma boa avaliação do prédio antes da contratação do serviço de seguro. “Não adianta pagar um preço mais barato e no caso de um acidente o seguro não cobrir todas as despesas”, completa.

No caso de roubo de bens, segundo Carlos Eduardo, é possível se fazer uma cobertura do seguro, desde que isso conste claramente em uma das cláusulas do contrato: “É bom lembrar que o prêmio não é pago sem que antes seja feita uma avaliação dos danos e suas causas. Se no caso de roubo de bens móveis for constatado que houve arrombamento de uma porta, pode haver ressarcimento, desde que esteja incluído na cláusula do contrato. O sindicato orienta aos síndicos para que observem todas as possibilidades.

A lei também é clara no caso de uma destruição que atinja dois terços de uma edificação. Os condôminos podem se reunir e promover a venda do terreno. Caso o estrago seja inferior a esse índice, os moradores deverão ser ressarcidos pela apólice segurada. Podem constar danos a terceiros também, como o caso de um prédio que desabe ou provoque estragos na vizinhança.