

## Condomínio é um seguro obrigatório que oferece oportunidades aos corretores



É dever do administrador de um condomínio, conforme previsto no novo Código Civil (art. 1.346), a contratação de seguros que protejam a estrutura do prédio contra o risco de incêndio – evento que pode provocar destruição total ou parcial. Além disso, existem coberturas opcionais, que não se referem à estrutura da edificação, mas garantem indenização para sinistros que envolvem desde automóveis e elevadores até casos de má administração não intencional de pessoal. Essas coberturas devem ser aprovadas em assembleia.

Os sinistros mais comuns em condomínios acontecem na garagem, com portões e carros. Os acidentes com elevadores não são frequentes, mas impõem perdas severas quando ocorrem. Se, por exemplo, algum morador, visitante ou funcionário, cair no poço do aparelho, a responsabilidade não caberá à empresa responsável pela manutenção e sim ao condomínio. As vítimas e respectivos familiares terão direito a valores altíssimos. No caso de acidente com funcionário da conservadora, o condomínio pode ser citado como corresponsável. As exceções referem-se aos casos onde seja comprovado o mau uso do elevador, como ignorar sinais de advertência ou exceder os limites de peso e lotação.

Para mapear a evolução econômica deste segmento, o economista e consultor do Sincor-SP, Francisco Galiza, realizou um estudo em parceria com a Comissão Riscos Patrimoniais do Sindicato, formada pelos corretores de seguros Nelson Fontana (coordenador), Orlando da Costa Filho e Ednei Valter Bim. A área de Riscos Patrimoniais engloba, além dos seguros condominiais, os residenciais e empresariais.

### Novidades em 2011

O seguro obrigatório de condomínio sofreu uma importante alteração a partir do dia 01 de julho

de 2011, conforme resolução 218/10 do Conselho Nacional de Seguros Privados, passando a ser oferecido em duas modalidades:

1 – Cobertura Básica Simples – Incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão de qualquer natureza.

2 – Cobertura Básica Ampla – Cobertura para quaisquer eventos que causem danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos.

Para ambas as modalidades de seguro condomínio poderão ser oferecidas, adicionalmente, outras coberturas não obrigatórias, observada a legislação em vigor. A contratação dos seguros deve atender ao disposto no artigo 20 do Decreto Lei 73/66 e decreto 61867/67 que regulamentam os seguros obrigatórios e também no artigo 1346 do Código Civil, lei 10406 de 2002.

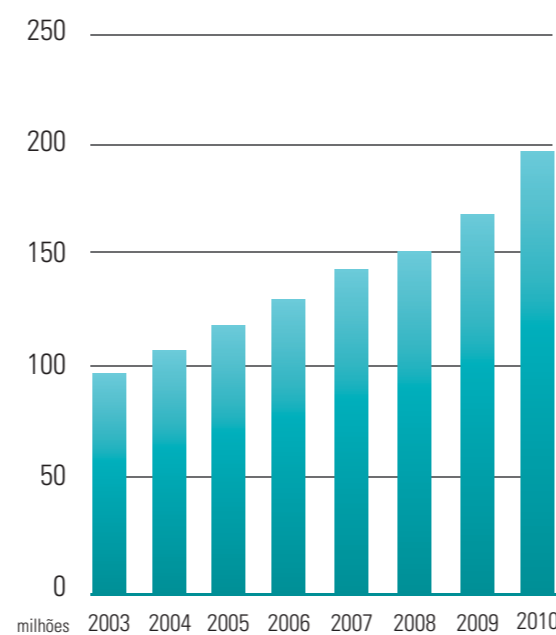
### Evolução Econômica

Embora com uma receita relativamente pequena (atualmente, em torno de R\$ 200 milhões/ano), o seguro de condomínio tem apresentado uma trajetória crescente e constante nos últimos anos. Em 2003, por exemplo, a sua receita era de R\$ 100 milhões.

### Produtos

O seguro condominial é obrigatório (o condomínio leva multa, se não o fizer), devendo cobrir todos os danos que possam ocorrer à estrutura do prédio. Normalmente, contratam-se coberturas do tipo “multirriscos”, que envolvem incêndio, raio, explosão, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos e responsabilidade civil do condomínio.

### Receita - Seguro Condomínio



Como coberturas opcionais, temos também quebra de vidros, subtração de bens do condomínio, responsabilidade civil do síndico, vida e acidentes dos funcionários, responsabilidade civil da guarda de veículos, portões, alagamento, desmoronamento, tumultos, “sprinklers”, etc.

### Seguradoras

Confira os 15 maiores grupos seguradores do segmento de condomínio, de acordo com dados de 2010. Na liderança, está o grupo Allianz, com quase 30% do mercado, seguido das seguradoras Marítima e SulAmérica.

Seguradoras	Composição
ALLIANZ	28,3%
1 MARÍTIMA	17,7%
2 SULAMÉRICA	17,2%
3 MAPFRE	15,3%
4 PORTO SEGURO	7,7%
5 BRADESCO	4,3%
6 ZURICH	2,1%
7 RSA	1,3%
8 CHUBB	1,1%
9 MITSUI	1,1%
10 TOKIO MARINE	1,1%
11 HDI	0,9%
12 ITAÚ	0,5%
13 ALIANÇA DO BRASIL	0,3%
14 GENERALI	0,2%
15 DEMAIS	0,8%
TOTAL	100,0%

### DICAS PARA OS CORRETORES DE SEGUROS

**Para os corretores de seguros que pretendem atuar (ou que já atuam) neste segmento, a Comissão de Riscos Patrimoniais do Sincor-SP destaca estas dicas:**

Ler atentamente o clausulado dos diversos produtos, pois cada seguradora tem o seu produto, todos aprovados pela Susep.

Procurar identificar porque o custo de uma seguradora é diferente do custo de outra e, na proposta ao condomínio, deixar claro estas diferenças. Normalmente, encontramos algumas “pegadinhas” nas cláusulas dos diversos produtos.

Sugerir ao condomínio que a importância segurada seja suficiente para garantir o valor de reposição, de preferência pelo valor de novo, inclusive acrescentar valor para demolição e desentulho do local.

Obter assinatura de aprovação da proposta e do clausulado pelo condomínio. O ideal é obter a declaração de que o seu representante leu e entendeu o clausulado da seguradora escolhida e que todas as dúvidas foram sanadas pelo corretor.

### CCS-SP

## Tokio Marine fala sobre atendimento após catástrofe no Japão



O presidente da Tokio Marine, Akira Harashima, apresentou a expertise da empresa em atuar em situações de emergência, como terremotos e tsunamis, durante o almoço do Clube dos Corretores de Seguros de São Paulo (CCS-SP), no dia 13 de setembro. Ele discorreu sobre o plano de ações para atender a todas as emergências e pagamentos de sinistros decorrentes do desastre natural que atingiu o Japão em março. “Tantas foram as solicitações para falar sobre este assunto

que resolvemos atender”, afirmou o diretor executivo comercial Valmir Rodrigues.

Após a catástrofe, as seguradoras atuantes no Japão receberam 775,4 mil avisos de sinistro em seguro residencial. Destes, 661,1 mil já foram pagos. O valor das indenizações chega a R\$ 23 bilhões. De acordo com Harashima, a Tokio Marine já pagou mais de 95% de seus sinistros relacionados com o evento.

O terremoto seguido de tsunami aconteceu na sexta-feira 11 de março, às 14h46. Às 15h33 foi criada uma força tarefa especial liderada pelo presidente do país, fornecendo suporte às áreas afetadas. No dia seguinte, sábado, às 8h45, a primeira equipe da Tokio Marine, com 30 funcionários, partiu ao local do terremoto para verificar a situação. A seguradora também enviou itens de sobrevivência. “Isso mostra que as seguradoras podem ajudar a sociedade não apenas com indenizações de seguros, mas provendo outras

ações sociais”, enfatizou. Foi instalado um call center exclusivo para atender os sinistros do terremoto, com cerca de 300 funcionários. O número do telefone do call center foi divulgado em várias mídias. A seguradora entrou em contato com os segurados de forma proativa, através de corretores ou diretamente, mesmo com os que não tinham comunicado sinistro. “Tudo porque nós queremos realizar o pagamento o mais breve possível”. No dia 28 de março, em reunião entre todas as seguradoras atuantes no país, ficou decidido que iriam pagar perda total das casas, sem averiguar cada uma.

Muitos corretores perderam seus escritórios na catástrofe, por isso a Tokio Marine está oferecendo a eles espaço dentro da seguradora para trabalharem. “Contamos com o apoio e solidariedade de todo o povo japonês e de outros países, como o Brasil”, finalizou.