

# A importância do seguro para condomínios



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 e 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. Haverá exceções, caso fique comprovado mau uso, como ignorar sinais de advertência ou exceder os limites de peso e lotação.

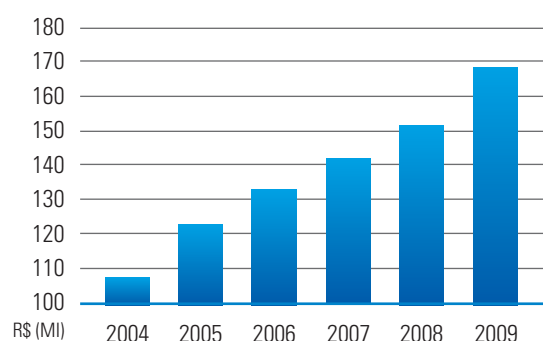
Para mapear a evolução econômica deste segmento, o economista e consultor do Sincor-SP, Francisco Galiza, realizou um estudo em parceria com a Comissão Riscos Patrimoniais do Sindi-

cato, formada pelos corretores de seguros Marcos Marcondes (coordenador), Nelson Fontana, Orlando da Costa Filho, Marcos D'Agostini e Ednei Valter Bim. A área de Riscos Patrimoniais engloba, além dos seguros condominiais, os residenciais e empresariais.

## Receita

Embora com uma receita relativamente pequena, o seguro de condomínio tem tido uma trajetória crescente e constante nos últimos anos. Em 2009, o faturamento do segmento alcançou o patamar de, aproximadamente, R\$ 170 milhões, contra quase R\$ 100 milhões em 2004.

### RECEITA - SEGURO CONDOMÍNIO



## 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 "multirrisco", que envolvem incêndio, raio, explosão, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos e responsabilidade civil do condomínio.

As coberturas opcionais podem estar relacionadas a 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" (chuveiros automáticos para extinção de incêndio), etc.

## Outras estatísticas

Em termos médios, a taxa de sinistralidade, neste ramo, tem sido de 50 a 55% e a de comissionamento de 30%.

## Principais Seguradoras

Confira na tabela os 15 maiores grupos seguradores do segmento, de acordo com dados até novembro de 2009.

### PRINCIPAIS GRUPOS SEGURADORES – SEGURO DE CONDOMÍNIO

	Seguradoras	Composição
1	Allianz	24,8%
2	Marítima	17,1%
3	Mapfre	14,4%
4	SulAmérica	13,2%
5	Itaú-Unibanco	10,2%
6	Porto Seguro	8,9%
7	Zurich-Minas Brasil	2,5%
8	Bradesco	1,9%
9	RSA	1,4%
10	Tokio Marine	1,2%
11	HDI	1,1%
12	Chubb	0,8%
13	Liberty	0,7%
14	Mitsui	0,7%
15	Aliança do Brasil	0,3%
	<b>Demais</b>	<b>0,8%</b>
	<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

## DICAS

### Para o corretor de seguros que pretende atuar (ou que já atua) neste segmento:

- ▶ Leia atentamente o clausulado dos diversos produtos, pois cada seguradora tem o seu produto, todos aprovados pela Susep.
- ▶ Procure identificar por que o custo de uma seguradora é diferente do outro e na proposta ao condomínio deixar claro essas diferenças. Normalmente, encontramos algumas "pegadinhas" nas cláusulas dos diversos produtos.
- ▶ Sugira que as indenizações previstas sejam capazes de garantir a reposição do bem, de preferência pelo valor de um novo, e que cubram ainda eventuais custos de demolição e desentulho do local.
- ▶ Obtenha assinatura de aprovação da proposta e do clausulado pelo condomínio. O ideal é obter declaração de que o seu representante leu e entendeu o clausulado da seguradora escolhida e de que todas as dúvidas foram sanadas pelo corretor.

### DIÁRIO DE S. PAULO

#### Enchentes deixam segurados em estado de alerta

O possível aumento no valor do seguro para automóveis, em decorrência das fortes chuvas que atingiram diversas regiões do país, também esteve na pauta do Diário de S. Paulo que entrevistou o presidente do Sincor-SP para analisar o assunto. Segundo Leoncio de Arruda, as seguradoras já estão estudando o comportamento da carteira e, se as enchentes continuarem, o aumento do preço é praticamente certo, apesar da expansão da frota segurada que ocorreu no ano passado e da concorrência cada vez mais acirrada no segmento.

### O GLOBO

#### Proteção extra contra a força da natureza

Em uma matéria de serviço, sobre seguros contra enchentes e outros sinistros decorrentes de fatores climáticos, o jornal O Globo entrevistou o presidente Leoncio de Arruda para falar sobre o assunto. Esclarecendo uma dúvida ainda muito comum, Arruda confirmou que, salvo negligência, quem tem seguro total para seu veículo tem cobertura contra alagamento.

### TV BRASIL REPORTER BRASIL Online

#### Novas regras para o seguro habitacional

O presidente do Sincor-SP, Leoncio de Arruda, foi entrevistado pela TV Brasil sobre as novas regras para o seguro habitacional. Segundo Arruda, a própria CEF baixou o valor dos seguros em 40%. "Com a concorrência todos poderão contratar um seguro mais barato e mais adequado."

### Jornal da Tarde

#### Seguro da casa própria: o segredo é pesquisar

O Jornal da Tarde publicou ampla reportagem sobre as novas regras para o seguro habitacional, com destaque para os comentários do presidente Leoncio de Arruda sobre o tema. Segundo Arruda, se as regras forem seguidas à risca o mercado tem tudo para avançar. "Se as instituições não forçarem os consumidores a aceitarem suas propostas de seguro como condição para o financiamento, as novas regras terão êxito", afirmou.

### R7 AGENCIA BRASIL FOLHA ONLINE AGORA

#### Imprensa dá grande destaque para novas regras do seguro habitacional

O tema também ganhou destaque no Portal R7, no jornal Agora São Paulo, na Agência Brasil, cujo texto foi reproduzido na Folha de Pernambuco e no portal Imirante.com (MA). Todos esses veículos de comunicação destacaram comentários do presidente do Sincor-SP sobre o assunto.

### FOLHA DE S. PAULO

#### Estrago das chuvas provoca corrida a seguradoras em SP

O presidente do Sincor-SP foi entrevistado pelo jornal Folha de S. Paulo para uma reportagem sobre o aumento na procura por seguradoras nesses tempos de chuvas em São Paulo. De acordo com ele, as fortes chuvas em São Paulo provocaram uma corrida às seguradoras. As ocorrências de sinistro em seguros de automóveis e residências aumentaram em média 30% na capital em janeiro, em comparação com o mesmo mês no ano passado.

### Jornal da Tarde

#### Fuja do seguro pela internet

Em reportagem sobre seguros contratados pela internet, o Jornal da Tarde trouxe comentários do presidente Leoncio de Arruda sobre o tema. O texto destaca que contratar seguro pela internet tornou-se uma atitude arriscada, pois o anonimato da rede facilita a vida dos estelionatários que se passam por vendedores de seguros e títulos previdenciários. Por esse motivo, afirma Arruda: "não é seguro contratar uma apólice pela internet".

### Jornal da Tarde O ESTADO DE S. PAULO Diário de Comércio Diário da Manhã

### DIÁRIO DO GRANDE ABC ATUALIDADE Paraná Online ÚLTIMO SEGUNDO BOL YAHOO! NOTÍCIAS

#### Reclamações contra golpe do seguro crescem 43%

O Jornal da Tarde publicou reportagem que destaca o fato de a Susep ter registrado aumento de 43% no número de reclamações contra o golpe do seguro. O presidente do Sincor-SP, Leoncio de Arruda, foi entrevistado e destacou que o Estado de São Paulo responde por 50% desse fluxo de golpes e denúncias. Segundo Arruda, em São Paulo o crescimento do número de golpes acompanhou o ritmo do resto do País. Segundo ele, em geral, os golpistas têm conhecimento do mercado. "São ex-funcionários de seguradoras e pessoas ligadas ao mercado, que sabem qual é a abordagem com o cliente", afirmou. A reportagem foi reproduzida também pelos jornais O Estado de S. Paulo, Diário do Grande ABC, A Tarde Online (BA), Paraná Online, Diário de Comércio (SP), Diário da Manhã (GO) e nos sites Último Segundo, BOL e Yahoo Notícias.