



Módulo VI

A Gestão dos Seguros no Condomínio

Formadora

Adriana Teixeira

CENTRO DE FORMAÇÃO, LDA.

Índice

OBJETIVOS PEDAGÓGICOS	3
INTRODUÇÃO	3
A CONTRATUALIZAÇÃO DE UM SEGURO CONTRA O RISCO DE INCÊNDIO DO EDIFÍCIO RELATIVO ÀS PARTES COMUNS	4
A QUOTIZAÇÃO PARA PAGAMENTO DA APÓLICE DE SEGURO	8



webstudy

CENTRO DE FORMAÇÃO, LDA.

Objetivos Pedagógicos

Pretende-se que no final deste módulo, os formandos sejam capazes de:

- Compreender o procedimento da cobertura dos seguros.

Introdução

Com este Módulo pretende-se que os e-formandos saibam que cuidados devem ter relacionados com a gestão de apólices de seguros obrigatórios para a gestão de condomínios, e possam de forma coordenada com Administrador do Condomínio salvaguardar que cumprem os quesitos legais relacionados com as apólices obrigatórias. Um dos deveres do administrador do condomínio, é o de propor à assembleia de condóminos o capital global seguro (ou a segurar) verificar a existência do seguro (ou dos seguros das frações autónomas, no capital correspondente às suas quotas-partes, cujo somatório deverá perfazer o capital global a segurar), efetuar o seguro quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor fixado pela assembleia, e manter o seguro do edifício contra o risco de incêndio (conforme dispõe o artº 1429.º, n.º 1 e n.º 2, e alínea c), do artigo 1436.º do Código Civil).



Figura 1

A Contratualização de um Seguro Contra o Risco de Incêndio do Edifício Relativo às Partes Comuns

O artº1429 do Código Civil obriga o proprietário a fazer o seguro contra o risco de incêndio.

Artigo 1429.º - (Seguro obrigatório)

1 - É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às frações autónomas, quer relativamente às partes comuns.

2 - O seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efetuá-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respetivo prémio.

Um dos deveres do administrador do condomínio, é o de propor à assembleia de condóminos o capital global seguro (ou a segurar) verificar a existência do seguro (ou dos seguros das frações autónomas, no capital correspondente às suas quotas-partes, cujo somatório deverá perfazer o capital global a segurar), efetuar o seguro quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor fixado pela assembleia, e manter o seguro do edifício contra o risco de incêndio (conforme dispõe o artº 1429.º, n.º 1 e n.º 2, e alínea c), do artigo 1436.º do Código Civil).

Cada condómino tem de provar perante a administração que formalizou o seguro referido e que este continua em vigor (mediante prova periódica, com exibição do recibo). Os proprietários individualmente devem formalizar seguro, segurando assim a estrutura da sua casa e a percentagem das partes comuns (telhado, paredes, escada) que lhes pertence. O valor do seguro deve ser fixado pela assembleia assim como o prazo para o efetuarem. Se estes não o fizerem, o administrador deverá efetuá-lo ficando os proprietários obrigados a pagar-lhe o prémio.

O capital seguro deve corresponder ao valor de reconstrução da fração (nos seguros feitos devido a empréstimo bancário nem sempre isso acontece, pois o banco importa-se apenas em garantir o valor que emprestou). O proprietário tem sempre

vantagem em salvaguardar um seguro multirriscos, pois é mais completo e o preço é pouco maior.

O administrador deve notificar por escrito e dar um prazo a quem não tenha provado ter seguro para o fazer. Findo esse prazo, deve ser a administração a fazer o seguro e cobrá-lo ao condómino, conforme estabelece o nº2 do já citado artº 1429.

A assembleia deve salvaguardar a assembleia decidir sobre a atualização anual do seguro que cobre as Partes Comuns. Se não o fizer, o administrador tem que atualizar o seguro, socorrendo-se do índice editado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

Na prática, as empresas de Mediação de Seguros não aceitam apresentar propostas para seguros que cubram em exclusivo a proteção contra riscos de incêndio (consociaram-se nesse sentido) estando unicamente disponíveis para apresentarem propostas de cobertura multirriscos, as quais abrangem de forma simultânea vários riscos, sendo os valores destas apólices muito diversos.

Existem seguros que cobrem variados riscos para além do risco de incêndio; são os seguros multirriscos, nomeadamente multirriscos habitação e multirriscos condomínio. O seguro multirriscos condomínio é um seguro de grupo que abrange todos os condóminos, pelo que se espera seja mais barato. Se os condóminos de um prédio têm seguro individual de incêndio ou seguro individual multirriscos habitação e pretendem subscrever um seguro multirriscos condomínio devem autorizar, em assembleia, o administrador a contratar o seguro e avisar a sua seguradora com a antecedência mínima de um mês do vencimento da anuidade, que não pretendem renovar o seguro.

Date	Amount
	50.00
	5.00
	-33.90

30,000.00

Figura 2

O seguro multiriscos do condomínio protege o edifício em diversos casos, desde incêndio, raio e explosão a furtos, roubos, tempestades, inundações e sismos. A cobertura do seguro do condomínio poderá ser ajustável às necessidades do condomínio. Dependentemente de cada produto no mercado, o administrador de condomínio pode escolher coberturas como:

- incêndio, queda de raio ou explosão (a cobertura obrigatória);
- responsabilidade civil;
- riscos elétricos e avaria de máquinas comuns no condomínio;
- danos estéticos (pintura, azulejos);
- danos em canalizações e por água;
- furto ou roubo (se existir participação às autoridades);
- tempestades, inundações e aluimento de terras;
- despesas com obras;
- fenómenos sísmicos;
- demolição e remoção de destroços;
- privação temporária da habitação;
- derrame acidental de óleos ou de sistemas hidráulicos de proteção contra incêndio;
- fumo;
- queda de aeronaves ou árvores;
- quebra ou queda de antenas, vidros, espelhos e painéis solares;
- bens moveis do condomínio;
- perda de rendas;

- Convém ter em atenção as exclusões do seguro de condomínio. As construções consideradas frágeis (madeira, por exemplo) e os edifícios degradados podem ser excluídos deste seguro.

Para fazer um seguro de condomínio na totalidade das frações deve-se apurar a área coberta e descoberta, somando-se as áreas das habitações e multiplicando-se pelo valor do m2 da área do imóvel. Nas zonas comuns deve ser considerado 30% do valor do m2. Refira-se que não é obrigatório a entrada de todas as frações no condomínio (só de 50% das frações). O valor e o prazo deste seguro devem ser fixados em assembleia de condomínio, caso contrário o administrador de condomínio fica encarregue de o realizar, estando os proprietários obrigados a pagar-lhe o respetivo prémio.

webstudy

CENTRO DE FORMAÇÃO, LDA.

A Quotização para Pagamento da Apólice de Seguro

Por norma, cada condómino paga uma quota, mensal, trimestral ou semestral para assegurar o pagamento dos encargos com as partes comuns, devendo ser entregue o valor ao administrador do condomínio (ou depositado na conta do condomínio) no início de cada período a que as prestações dizem respeito, sendo que estas devem permitir pagar a apólice do seguro coletivo que venha a ser formalizado.

Se por acaso a despesa do seguro for aprovada noutra altura do ano não estando prevista no orçamento anual e por isso mesmo refletida nos valores das quotas de cada condómino, deve o administrador salvaguardar que os condóminos paguem o valor respetivo de forma proporcional às suas permissões (como contribuição extra ao valor da quota definido).

webstudy

CENTRO DE FORMAÇÃO, LDA.

Bibliografia

Código Civil Português (2018), 10ª edição, Livraria Almedina;
Decreto-Lei nº 72/2008.

Webgrafia

<http://www.asf.com.pt/NR/exeres/97C24D91-5FD7-4874-9D7DFFE049D206D9.htm>



Figura 3