



COBERTURA BÁSICA AMPLA

**A NOVA MODALIDADE DE
SEGURO PARA CONDOMÍNIOS**

Coberturas e Responsabilidades

William M Alzani

Diretor de Mercado Imobiliário

Vila Velha Corretora de Seguros

e-mail: william@vilavelha.com.br

- ❖ **Contratando um seguro de condomínio tradicional**
 - ❖ **1º Passo: Analisando as características do condomínio que deve contratar o seguro**
 - ❖ **2º Passo: Calculando o valor de reconstrução do edifício para seguro**
 - ❖ **3º Passo: Atribuindo verba para as principais coberturas existentes**
- ❖ **Freqüência de sinistros em condomínios**
- ❖ **A nova modalidade de seguro: Cobertura Básica Ampla**
 - ❖ **Histórico do produto – Resolução 218/10 do CNSP**
 - ❖ **Alternativa Vila Velha – Cobertura Ampla Complementar**
- ❖ **Seguro de Condomínios - Obrigatoriedade e Responsabilidades**
- ❖ **Representatividade do seguro de condomínios para o mercado segurador**
- ❖ **Anexo – Resolução 218/10 do CNSP**



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Contratando um seguro para o Condomínio

1º. Passo

**Analisando as características do
condomínio que deve contratar o seguro**

A) CONDOMÍNIOS DE FATO, MAS, NÃO DE DIREITO

1. Condomínios de um único dono (seguro de condomínio adaptado, sem RC Síndico)
2. Associação de Moradores (idem)

B) CONDOMÍNIOS DE DIREITO

HORIZONTAL

1. Casas em regime de condomínio (seguro completo)
2. Terrenos em regime de condomínio (seguro somente das áreas comuns)

VERTICAL

1. Exclusivamente residencial (normal)
2. Exclusivamente escritórios e consultórios (normal)
3. Comercial - lojas ou depósitos variados nos andares (aceitação restrita)
4. Misto - escritórios e residências nos andares (custo específico para esta ocupação)
5. Flat, Apart hotel ou residenciais com serviços de flat (custo específico para esta ocupação)
6. Condomínios - Clube (dificuldade na avaliação e cuidado nas coberturas acessórias)
7. Edifícios tombados pelo patrimônio histórico (aceitação restrita)
8. Edifícios Garagem (aceitação restrita)
9. Shopping Center (aceitação restrita)
10. Edifícios sem HABITE-SE ou sem CNPJ (aceitação restrita)
11. Lojas no térreo (custo do seguro varia em função da área das lojas)
12. Novos Frankenstein – blocos residenciais, escritórios e shopping (tudo no mesmo CNPJ)





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Contratando um seguro para o Condomínio

2º. Passo

Calculando a reconstrução da edificação

Como calcular o valor de reconstrução para seguro

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA X VALOR DE RECONSTRUÇÃO POR m²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: total de áreas úteis e comuns do edifício, inclusive áreas de lojas eventualmente existentes no térreo mesmo quando não fazem parte do rateio do condomínio.

▪ **VALOR DE RECONSTRUÇÃO por m²:** valor suficiente para construir um prédio de mesma metragem e padrão de acabamento mais um valor adicional para demolição e desentulho do prédio sinistrado. Neste montante não entram o valor do terreno e a valorização ou desvalorização comercial do local.

O preço de venda das unidades não é um bom referencial. Ele oscila pela valorização comercial da região e pela procura de mercado. Na maioria das vezes o valor de venda é muito superior ao valor de reconstrução e em outras é menor quando o prédio está localizado em região degradada. Ex. Av. São João.

Como calcular o valor de reconstrução da edificação para seguro

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA X VALOR DE RECONSTRUÇÃO POR m2

- **ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:** retirada da Especificação do Condomínio
- **VALOR DE RECONSTRUÇÃO por m2:** comparar o padrão de acabamento da edificação com a Tabela de Reconstrução publicada mensalmente na revista da AABIC e no site da Vila Velha www.vilavelha.com.br em Índice Vila Velha de Reconstrução. (baseada no valor de construção do SINDUSCON/SP e validada mensalmente por um Engenheiro membro do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Exemplo:

10.853 m² X R\$ 1.786,10 (padrão alto) = R\$ 19.384.543,30 (Importância à ser segurada para toda a edificação)



Tabela de Reconstrução para Seguro – Set/12

PRÉDIOS VERTICAIS OCUPAÇÃO RESIDENCIAL

Padrão de Acabamento	Baixo AP3 – R8B	Normal AP4 – R8N	Alto AP5 – R8A	Luxo AP6
Unidades por andar	4 aptos por andar	4 aptos por andar	2 aptos por andar	1 ou 2 aptos por andar
Dormitórios / Banheiros / Suíte	2 dormitórios / 1 banheiro	3 dormitórios / 2 banheiros	4 dormitórios / 2 suítes	4 dormitórios / 3 suítes
Vagas de garagem	1 vaga por unidade descoberta	2 vagas por unidade cobertas	3 vagas por unidade cobertas	4 vagas por unidade cobertas
Área da unidade	60 m ²	100 m ²	150 m ²	290 m ²
Esquadrias de janelas	Chapa de ferro	Alumínio natural	Alumínio anodizado	Alumínio anodizado
Metals de banheiro	Tipo Simples Água fria	Tipo Simples Água quente e fria	Tipo Luxo; Água quente e fria; Ducha manual	Tipo Luxo; Água quente e fria; Ducha manual
Bancada de cozinha	Mármore sintético, metais simples (água fria)	Mármore branco, cuba inox, metais simples (água fria)	Granito, cuba inox, metais de luxo (água quente e fria)	Granito, 2 cubas inox, metais de luxo (água quente e fria)
Custo de reconstrução por m²	R\$ 1.343,73 CUB (R\$ 895,82) + 50% (*)	R\$ 1.529,66 CUB (R\$ 1019,77) + 50% (*)	R\$ 1.810,32 CUB (R\$ 1206,88) + 50% (*)	R\$ 2.443,93 Valor anterior mais 35%

(*) 10% Elevadores + 25% Demolição/Desentulho + 15% Construtora (BDI) = 50%.



Tabela de Reconstrução para Seguro – Set/12

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS - CASAS TÉRREAS OU SOBRADOS

Padrão de Acabamento	Baixo R1B	Normal R1N	Alto R1A	Luxo
Dormitórios / banheiros / suítes	2 dormitórios/1 banheiro	3 dormitórios / 1 suíte +1 banheiro	4 dormitórios. / 2 suítes + 1 banheiro	4 dormitórios. / 3 suítes ou mais
Vagas de garagem	Sem vaga de garagem	1 vaga por unidade coberta	2 ou mais vagas por unidade cobertas	4 ou mais vagas por unidade cobertas
Área Aproximada	50 m ²	100 m ²	210 m ²	300 m ²
Esquadrias de janelas	Chapa de ferro	Alumínio natural	Alumínio anodizado	Alumínio anodizado
Metais de banheiro	Tipo Simples Água fria	Tipo Simples Água quente e fria	Tipo Luxo Água quente e fria; Ducha manual	Tipo Luxo Água quente e fria; Ducha manual
Bancada de cozinha	Mármore sintético, metais simples (água fria)	Mármore branco, cuba inox, metais simples (água fria)	Granito, cuba inox, metais de luxo (água quente e fria)	Granito, 2 cubas inox, metais de luxo (água quente e fria)
Custo de reconstrução por m²	R\$ 1.305,69 CUB (R\$ 1004,38) + 30% (*)	R\$ 1.601,57 CUB (R\$ 1231,98) + 30% (*)	R\$ 1.938,37 CUB (R\$ 1491,05) + 30% (*)	R\$ 2.616,79 Valor anterior mais 35%

(*) 15% Demolição/Desentulho + 15% Construtora (BDI) = 30%.



Tabela de Reconstrução para Seguro – Set/12

PRÉDIOS VERTICAIS COMERCIAIS DE ESCRITÓRIOS E CONSULTÓRIOS

Padrão de construção

Andares Livres

CAL8

Andares divididos em salas e lojas

CSL16

Custo de reconstrução por m2

R\$ 1.823,31

Média CUB acabamento Normal e Alto 8 andares

CUB (R\$ 1215,54) + 50% (*)

R\$ 2.116,79

Média CUB acabamento Normal e Alto 16 andares

CUB (R\$ 1411,19) + 50% (*)

(*) 10% Elevadores + 25% Demolição/Desentulho + 15% Construtora (BDI) = 50%.

PRÉDIOS VERTICAIS DE FLAT'S OU APART-HOTEL

Custo de reconstrução por m2

R\$ 1.810,32

CUB (R\$ 1206,88) + 50% (*)

Mesmo valor atribuído para prédios verticais residenciais com acabamento Alto.

(*) 10% Elevadores + 25% Demolição/Desentulho + 15% Construtora (BDI) = 50%.

Distorções podem acontecer em:

1. Condomínios de alto padrão com acabamentos muito superiores ao da tabela (**abaixo do necessário**)
2. Condomínios de clubes, horizontais com grades áreas de lazer ou qualquer outro com grande área total construída de quadras, quiosques, piscinas, pistas de Cooper, etc.. (**acima do necessário**)



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Contratando um Seguro para o Condomínio

3º. Passo

Atribuindo verba para as coberturas

Danos a edificação ou equipamentos

COBERTURA BÁSICA

1. **Incêndio / Queda de Raio / Explosão / Queda de aeronaves**

COBERTURAS ACESSÓRIAS

2. **Danos Elétricos**
3. **Vendaval / Ciclone / Granizo / Impacto de Veículos**
4. **Quebra de vidros**
5. **Desmoronamento**
6. **Alagamento (*)**
7. **Tumultos**
8. **Derrame d' água de chuveiros automáticos (Sprinkler)**
9. **Roubo de bens do Condomínio**
10. **Vazamento de Tubulações e Tanques (*)**

Danos a terceiros ou condôminos

11. **Resp. Civil do Condomínio**
12. **Resp. Civil do Síndico**
13. **Resp. Civil Garagista**
14. **Resp. Civil Portões automáticos**
15. **Resp. Civil Dano Moral**

Danos financeiros ao Condomínio

16. **Seguro de vida de funcionários**

Danos físicos/financeiros as unidades

17. **Roubo de bens das unidades**
18. **Incêndio de bens das unidades**



1. Incêndio, Queda de Raio , Explosão e Queda de Aeronaves

O que indeniza esta garantia

- Danos causados por incêndio na edificação ou equipamentos comuns.
 - Dentro das unidades o conteúdo não está coberto, a Seguradora irá entregar o apartamento da mesma forma que a Construtora entregou às chaves ao proprietário.
- Danos causados à edificação ou equipamentos comuns por queda de raios ou explosão de gás.
- Danos causados à edificação por queda de aeronaves

1. Incêndio, Queda de Raio, Explosão e Queda de Aeronave

Qual deve ser o valor segurado

- A importância segurada deve ser suficiente para a **reconstrução do imóvel**, ou seja o valor suficiente para a **construção** de um novo prédio mais o valor suficiente para a **demolição e desentulho** do prédio atual.
- O **preço de venda das unidades não é um bom referencial**. Ele oscila pela valorização comercial da região. Para efeito do seguro o que vale é o preço reposição, onde o terreno e a localização não entram. Algumas vezes o preço de venda é menor do que o custo de reconstrução do edifício. Ex. Av. São João.

O que indeniza esta garantia

- Danos a equipamentos e instalações elétricas por variação anormal de tensão.

Qual deve ser o valor segurado

- **3% do valor total apurado para a edificação.** A parte elétrica de uma edificação varia entre 10 à 15% do valor total da obra, compreendendo toda a fiação, quadros de distribuição e equipamentos.

Porque esta garantia é importante e sempre dá trabalho

- Metade de todos os sinistros pagos pelas Seguradoras em condomínios são de danos elétricos.
- Computadores sofrem depreciação elevada pelo tempo de uso 25%(2anos)- 50%(2-3) – 70% (3-4).
- Fim de vida útil e upgrade de equipamentos obsoletos.
- Corretores ou Síndicos desinformados colocam uma importância segurada baixa para este item.

3. Vendaval/Impacto de Veículos/Granizo

O que indeniza esta garantia

- Danos causados à edificação ou aos bens do Condomínio por vendaval, granizo, impacto de veículos terrestres.
- Não cobre móveis ou equipamentos deixados ao ar livre.

Qual deve ser o valor segurado

- Convenciona-se 1% do valor total da edificação com mínimo de R\$ 50 mil para cobrir **telhados** quando houver.
- Em **edifícios envidraçados** é importante uma cobertura por um valor superior para garantir o risco de granizo.

Importante

- A cobertura é sempre para o Condomínio e não para vizinhos ou terceiros prejudicados.



O que indeniza esta garantia

- Danos causados à vidros e espelhos instalados em área comum ou fachadas do imóvel.
- Não cobre riscos, lascas e danos a vidros ou espelhos que façam parte de móveis, luminárias ou objetos de decoração.
- Estas exclusões variam muito entre as Seguradoras

Qual deve ser o valor segurado

- Usamos **R\$ 10.000,00** como sugestão, porém este valor varia em função de quanto o síndico contratou no ano anterior ou se o prédio possui **fachada de vidro**.

Diferencial da Vila Velha neste item

- O diferencial da Vila Velha é dispensar os três orçamentos e já encaminhar um vidraceiro previamente cadastrado pela Seguradora para executar o serviço, cabendo ao prédio somente o valor da franquia.

O que indeniza esta garantia

- Desmoraonamento parcial ou total do imóvel.
- As apólices de condomínio limitam ao máximo de 10% de toda edificação ou a uma Imp. Segurada máxima de R\$ 500 mil.

O que não está coberto

- Desabamento de revestimentos, marquises, forros, beirais, acabamentos, efeitos arquitetônicos, telhas, muros, cercas e similares.
- Danos decorrentes de vício existente anteriormente à contratação do seguro.

Qual deve ser o valor segurado

- Preferencialmente no limite que o produto permite. O ideal e para atender a Lei de Condomínios seria 100% da edificação.
- Sugerimos o máximo permitido de R\$ 500 mil.

O que indeniza esta garantia

- Danos materiais causados a edificação ou equipamentos de área comum por aguaceiros, tromba d'água ou chuva, enchentes, água proveniente de ruptura de encanamentos, canalizações, adutoras e reservatórios, desde que não pertençam ao condomínio segurado.

O que não está coberto

- Danos por água de torneira ou reservatórios deixados abertos, vazamentos de canos ou infiltrações do próprio imóvel.
- Danos à veículos na garagem ou bens de condôminos.

Qual deve ser o valor segurado

- R\$ 100 mil para prédios com geradores no subsolo e R\$ 50 mil para prédios sem geradores. Podendo ser aumentados dependendo da quantidade de equipamentos sujeitos a danos por enchentes, ex.: gerador, elevadores, bombas e demais equipamentos eventualmente existentes no subsolo.

Esta é uma cobertura que atualmente não está presente na maioria dos produtos do mercado.

O que indeniza esta garantia

- Perdas e danos materiais pela ação destrutiva de pessoas durante a ocorrência de tumultos, greve e Lockout.

O que não está coberto

- Danos causados a vidros e espelhos e saques (todas exceto Mitisui) ☹️

Qual deve ser o valor segurado

- Valor estimativo dependendo de cada prédio e deve-se dar prioridade para esta cobertura somente em prédios próximos a estádios de futebol ou locais de aglomeração de pessoas ou passeatas.

8. Derrame d'água de chuveiros automáticos (sprinkler)

O que indeniza esta garantia

- Não são todas as Seguradoras que têm esta garantia no pacote.
- Prejuízos decorrentes do vazamento acidental de sprinklers.

O que não está coberto

- Bens ou equipamentos dos condôminos na maioria dos produtos ☹️
- O produto da Allianz cobre bens de condôminos e esta deve ser a escolhida para fazer o seguro quando o prédio comercial tem sprinklers. 😊

Qual deve ser o valor segurado

- Cobrindo somente o imóvel o valor desta cobertura pode ficar em R\$ 100 mil.
- Cobrindo bens das unidades esta cobertura pode iniciar em R\$ 500 mil.

O que indeniza esta garantia

- Equipamentos do condomínio roubados ou destruídos em **Arrastão**.

O que não está coberto

- A freqüência de ocorrência é sempre o desaparecimento do bem (furto simples) que é risco excluído da garantia. Para que haja a cobertura é preciso que haja sinais de arrombamento ou assalto à mão armada.

Qual deve ser o valor segurado

- Importância suficiente para pagar o sistema de gravação de imagens que são destruídos ou furtados nos casos de arrastões.
- O valor sugerido para esta garantia pode ser uns 60% do custo do sistema de monitoramento e gravação.

10. Vazamento de Tubulações e Tanques (Allianz e Tokio Marine)

O que indeniza esta garantia

- Danos a edificação ou equipamentos comuns por vazamento acidentais de tanques ou tubulações

O que não cobre

- Danos aos bens de terceiros ou dos condôminos.

Qual deve ser o valor segurado

- Estimativo, R\$ 50 mil para cobrir placas de elevadores.

11. Responsabilidade Civil do Condomínio

O que indeniza esta garantia

- Reembolso das quantias que o Condomínio vier a ser obrigado a pagar em virtude de sua responsabilidade civil, **reconhecida por sentença judicial transitada em julgado, ou mediante acordo com a Seguradora**, por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros, relacionados com a existência, conservação e uso do imóvel.
- Para efeito desta garantia os condôminos são equiparados à terceiros.
- Em algumas Seguradoras, como a Mapfre e Marítima, a mesma garantia é estendida ao síndico do Condomínio.
- **Exemplos:** acidentes com visitantes ou moradores nos elevadores, escadas, parte do revestimento que se desprende da edificação, acidentes com manutenção ou limpeza do condomínio, playground, piscinas, saunas e tudo mais que a conservação ou manutenção seja do condomínio.

Responsabilidade Civil entenda-se como reparação financeira sobre os prejuízos sofridos, existe ainda a responsabilidade criminal que trata-se do cumprimento de penas.

11. Responsabilidade Civil do Condomínio

O que NÃO COBRE esta garantia – porém varia de Seguradora para Seguradora

- Danos ao próprio condomínio;
- Danos morais;
- Danos à veículos,
- Falta ou insuficiência de seguros obrigatórios, multas, entre outros...
- Danos causados á terceiros por vendaval ou eventos da natureza,
- Condomínio em obras, admite-se pequenas obras de reparos
- Danos causados por vazamentos na maioria das Seguradoras. Exceções: Allianz cabe análise e Mapfre seguros novos cobre danos aos bens dos moradores quando o vazamento é da área comum)

Qual deve ser o valor segurado

A maior possível em virtude de cobrir danos corporais (morte), sugerimos como valor mínimo R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para os prédio residenciais.

Cobertura baixa significa não acionar o seguro para não ter que assumir o excedente de indenização.

65 anos – idade atual x 13 salários x salário mensal = indenização da viúva





Motoboy, 25 anos, renda mensal de R\$ 2.500,00 geraria uma indenização de **R\$ 1.200.000,00.**

Como proceder quando o Condomínio vai fazer obras de manutenção ou reparos

1. Tenha em mãos o valor total da obra contratada.
2. Verifique com o Corretor de Seguros qual é o limite máximo estipulado na apólice para que a garantia de seguros não fique suspensa.
3. Caso o valor da obra exceda o limite permitido, exija da construtora contratada uma cobertura de seguros de Resp. Civil Obras com um valor de importância segurada **maior ou igual** ao atualmente contratado pelo Condomínio.
4. Solicite cópia desta apólice e a respectiva quitação para arquivar no prontuário do condomínio.

11. Responsabilidade Civil do Condomínio

Exemplo de limites atuais dos produtos para obras no Condomínio

Seguradora	Contrato de seguros
	<p>Mantém a cobertura do seguro desde que o valor do contrato da obra não ultrapasse 0,5% da I.S. de Incêndio com o máximo de R\$ 100.000,00</p> <p>Exemplo I.S. Incêndio R\$ 15.000.000,00 aceita obra até R\$ 75.000,00 de contrato.</p>
	<p>Contratualmente não cobre danos causados por obras de reparos, no entanto, acordou com a Vila Velha acompanhar o mesmo critério da Allianz.</p>
	<p>Mantém a cobertura do seguro desde que o valor do contrato da obra não ultrapasse 0,5% da I.S. de Incêndio com o máximo de R\$ 50.000,00.</p> <p>Exemplo I.S. Incêndio R\$ 15.000.000,00 aceitaria obra de até R\$ 75 mil, mas o máximo é R\$ 50 mil.</p>
	<p>Praticamente não cobre nenhum acidente ocorrido em obras, pois, somente indeniza prejuízos que não ultrapassem R\$ 2.000,00 (dois mil reais).</p>

12. Responsabilidade Civil do Síndico

O que indeniza esta garantia

- As mesmas garantias do RC do Condomínio mais erros e omissões praticados pelo Síndico no restrito exercício de suas funções.
- Um condômino pode optar por processar o síndico e não o condomínio por algum dano ou prejuízo sofrido.
- Os riscos excluídos são os mesmo do Responsabilidade Civil do Condomínio, inclusive não cobre calúnia ou difamação.

Qual deve ser o valor segurado

- Preferencialmente o mesmo valor do Responsabilidade Civil do Condomínio.

Esta garantia foi criada na Vila Velha na década de 90 depois que tivemos o primeiro sinistro sem cobertura.

Duas formas de contratar: **cobertura colisão/incêndio e roubo** ou **incêndio e roubo**

O que indeniza a garantia

1. Colisão praticada por manobrista, devidamente registrado e habitado
2. Incêndio de veículos, quando o incêndio se originar em um dos veículos da garagem a Seguradora paga os danos à todos exceto aquele que originou o incêndio.
3. Roubo de veículos com a destruição ou rompimento de obstáculos do condomínio ou grave ameaça e/ou violência aos funcionários do condomínio (ARRASTÃO).
4. Motocicletas e bicicletas roubadas terão cobertura somente se existir local demarcado para estacioná-las, juntamente com ganchos chumbados ao chão para acorrentá-las. Algumas Seguradoras excluem motocicletas.
5. Objetos que se depreendem do teto da garagem causando danos aos veículos.

Qual deve ser o valor segurado

- Normalmente usamos R\$ 100.000,00 (cem mil reais), porém **deve ser maior em Condomínios de luxo** que possuem carros importados, no mínimo R\$ 150.000,00.



14. Resp. Civil Portões Automáticos

O que indeniza esta garantia

- Danos decorrentes do mal funcionamento de portões automáticos ou acionamento indevido pelo funcionário do Condomínio
- Cobre também os danos ao próprio portão, exceto Allianz, que cobre somente o veículo.

Eventos Não Cobertos

- “Carona” na entrada ou saída de veículos.
- Acionamento incorreto pelo próprio condômino.
- Danos à carga do veículo, bem como, os por ela causados.

Qual deve ser o valor segurado

- Normalmente usamos R\$ 15.000,00 (quinze mil reais),
- Porém deve ser maior em Condomínios de luxo que possuem carros importados e principalmente blindados – R\$ 30.000,00 (trinta mil).



Em algumas apólices os danos aos veículos causados pelo portão estão na cobertura de Resp Civil do Condomínio ou no Resp Civil Guarda de Veículos.

O que indeniza esta garantia

- As mesmas garantias do RC do Condomínio quando se optar por requerer na ação de responsabilidade civil os danos morais sofridos pela vítima de acidente.
- Nem todas as Seguradoras já possuem esta garantia acessória.

O que não indeniza esta garantia

- Reclamação pura de Dano Moral
- Calúnia e difamação
- Ações Trabalhistas

Qual deve ser o valor segurado

- Sugerimos o mínimo de R\$ 50.000,00 que atualmente é a frequência de condenações do poder judiciário para as reclamações de dano moral, **para uma pessoa**. Devendo ser contratado um valor maior em flat's e prédios comerciais.



O que indeniza esta garantia

- Morte qualquer causa, invalidez total ou parcial por acidente e invalidez total por doença quando o caso não está previsto em eventos não cobertos.

Eventos Não Cobertos (PROBLEMAS)

- Doenças preexistentes
- Drogas, álcool e entorpecentes
- Funcionários afastados por qualquer motivo
- Funcionários com mais de 60 ou 65 anos dependendo da Seguradora
- Podem haver outros variando de contrato para contrato

Qual deve ser o valor segurado

- **Múltiplo salarial:** Folha x 14
- Prédios em implantação – Adm não se lembra de incluir novos funcionários contratados



17. Roubo de bens das unidades ☹

O que indeniza esta garantia

- Na prática muito pouco. Na maioria dos assaltos ou arrastões em Condomínios os bandidos levam jóias, dinheiro e dólares. Esses três tipos de bens são excluídos dos seguros.

O que não indeniza esta garantia

- jóias, dinheiro e dólares.
- As Seguradoras não aceitam esta cobertura para prédios comerciais.

Esta cobertura raramente é contratada.

É difícil para um Síndico comprar um seguro que é de cunho particular de cada condômino.

O que indeniza esta garantia

- Indeniza o conteúdo da unidade em caso de incêndio, tais como: roupas, eletrodomésticos, armários, cortinas, móveis e utensílios em geral.
- É uma cobertura muito boa, pois só se dá conta de sua necessidade no momento do sinistro
- As Seguradoras não aceitam esta cobertura para prédios comerciais.

Qual deve ser o valor segurado

- O valor é sempre estimado e fixo por unidade para um apartamento de 3 dormitórios cerca de R\$ 80.000,00 atualmente seria razoável.
- Os produtos das seguradoras são muito limitados e não permitem um valor condizente para cada unidade.





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Sinistros mais freqüentes em Condomínios

Sinistros liquidados e pagos através da Vila Velha em 2011

Sinistros Indenizados 2011	Qtde.	Valor indenizado	Média por evento
Danos Elétricos	489	R\$ 2.731.148,54	R\$ 5.585,17
Incêndio/Raio/Explosão	53	R\$ 1.869.889,01	R\$ 32.280,92
Vida de funcionários (mensal)	76	R\$ 1.094.381,67	R\$ 14.399,76
Vendaval/Granizo	111	R\$ 563.052,30	R\$ 5.072,54
Resp Civil Portões	187	R\$ 439.178,19	R\$ 2.348,54
Resp Civil Condominio	47	R\$ 405.473,85	R\$ 4.944,80
Quebra de vidros	197	R\$ 239.613,20	R\$ 1.216,31
Resp Civil Garagem	24	R\$ 83.038,34	R\$ 3.459,93
Impacto de veiculo	9	R\$ 21.550,73	R\$ 2.394,52
Desmoronamento	2	R\$ 20.843,91	R\$ 10.421,95
Roubo de bens comuns	3	R\$ 7.525,05	R\$ 2.508,35
Totais	1198	R\$ 7.475.694,79	R\$ 6.240,15



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

COBERTURA BÁSICA AMPLA

***A NOVA MODALIDADE DE SEGURO
PARA CONDOMÍNIOS***



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946



Out/2004 - Desabamento do Cond Ed Areia Branca em Jaboatão dos Guararapes - PE



Segundo o perito, o edifício Areia Branca colapsou por falhas em suas fundações, região raramente vistoriada em inspeções estruturais



Difíceis de identificar em seu surgimento, corrosão das armaduras são intensificadas quando ocorre o deslocamento do concreto

-  Ago/2008 – Audiência Pública na SUSEP sobre os rumos do seguro de condomínios no Brasil



Entra em audiência pública no site da SUSEP as mudanças necessárias nas apólices de seguro de condomínios a fim de adequá-las às **novas** necessidades (desmoronamentos) e a para a **velha** obrigação legal prevista em 64 na Lei de Condomínios – seguro com cobertura para incêndio ou qualquer dano físico que destrua parcial ou totalmente o imóvel.

2009 – Excesso de chuvas

No ano de 2009 o excesso de chuvas causaram **6 desmoronamentos sem cobertura de seguro** somente em clientes da Vila Velha dentro da cidade de São Paulo.



Dez/2010 – Resolução 218 do CNSP – Conselho Nacional de Seguros Privados

RESOLUÇÃO 218 obriga as Seguradoras a partir de julho de 2011 a oferecer duas opções de contratação de seguro.

COBERTURA BÁSICA SIMPLES

(Seguro Tradicional: incêndio/ raio/ explosão/ queda aeronaves) e

COBERTURA BÁSICA AMPLA

(Qualquer Dano Físico ao imóvel similar ao Seguro Habitacional).





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Entendendo as diferenças

**Cobertura Básica SIMPLES e
Cobertura Básica AMPLA**

COBERTURA BÁSICA SIMPLES

Incêndio, Raio , Explosão e Queda de Aeronaves

O que indeniza esta garantia

- Danos causados a edificação ou equipamentos de uso comum por **incêndio queda de raio, explosão e queda de aeronaves.**

COBERTURA BÁSICA AMPLA

Qualquer dano físicos à edificação ou equipamentos

O que indeniza esta garantia

- Danos causados a edificação ou equipamentos de uso comum por qualquer causa, exceto riscos excluídos como: guerras, problemas nucleares, falta de conservação ou manutenção inadequada, etc.

COBERTURA BÁSICA SIMPLES

Danos a edificação e equipamentos

1. Incêndio / Raio / Explosão / Queda de aeronaves

COBERTURAS ACESSÓRIAS

Danos a edificação e equipamentos

2. Danos Elétricos
3. Vendaval / Ciclone / Granizo / Impacto de Veículos
4. Quebra de vidros
5. Desmoronamento
6. Alagamento (*)
7. Tumultos
8. Derrame d' água de chuveiros automáticos (Sprinkler)
9. Roubo de bens do Condomínio
10. Vazamento de Tubulações e Tanques (*)

Danos a terceiros ou condôminos

11. Resp. Civil do Condomínio
12. Resp. Civil do Síndico
13. Resp. Civil Garagista
14. Resp. Civil Portões automáticos
15. Resp. Civil Danos Morais (*)

Danos financeiros ao Condomínio

16. Seguro de vida de funcionários

Danos físicos / financeiros as unidades

17. Roubo de bens das unidades
18. Incêndio de bens das unidades

COBERTURA BÁSICA AMPLA

Danos a edificação e equipamentos

1. DANOS FÍSICOS

- Cobre 100% da edificação e equipamentos para qualquer dano físico.

Danos a terceiros ou condôminos

11. Resp. Civil do Condomínio
12. Resp. Civil do Síndico
13. Resp. Civil Garagista
14. Resp. Civil Portões automáticos
15. Resp. Civil Danos Morais (*)

Danos financeiros ao Condomínio

16. Seguro de vida de funcionários

Danos físicos / financeiros as unidades

17. Roubo de bens das unidades
18. Incêndio de bens das unidades



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Rua 4846

Comparativo de coberturas SIMPLES E AMPLA

COBERTURAS	Cobertura Básica Simples SIMPLES	Importância Segurada AMPLA
Incêndio, Raio, Explosão e Queda de Aeronave	15.569.500,00	15.569.500,00 Danos Físicos a edificação ou equipamentos comuns
Danos Elétricos	386.912,00	
Vendaval / Impacto de Veículos Terrestres	259.325,00	
Quebra de Vidros	18.250,00	
Tumultos	N	
Desmoronamento	20.000,00	
Roubo de Bens do Condomínio	5.186,00	
Derrame de Sprinkler	N	
Responsabilidade Civil Condomínio	500.000,00	
Responsabilidade Civil Sindico	500.000,00	500.000,00
Responsabilidade Civil Garagem Incêndio e Roubo	70.000,00	70.000,00
Responsabilidade Civil Portões Automáticos	20.000,00	20.000,00
Seguro de Vida e Acidentes Pessoais de Funcionários	164.000,00	164.000,00
Incêndio de Bens de Condôminos	600.000,00	600.000,00
Roubo de Bens das Unidades	N	N



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

COBERTUBA BÁSICA AMPLA

Histórico

Julho/11





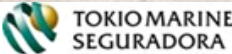
**Começa a vigorar a Cobertura
Básica Ampla para
Condomínios**



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

COBERTURA BÁSICA AMPLA

Histórico

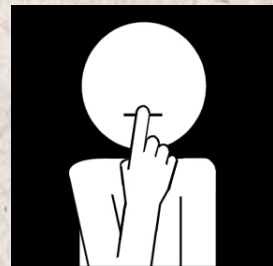
Seguradora	 SulAmérica <small>associada ao ING</small>	 Allianz	 Marítima seguros	 PORTO SEGURO	 TOKIO MARINE SEGURADORA
SIMPLES tradicional	5.759,44	5.801,72	7.838,75	12.930,93	5.322,37
AMPLA nova	359.969,08	613.343,61	↓ 12.861,22	336.393,17	307.060,19

FRANQUIA DA MARÍTIMA SEGUROS

Prédios com importância segurada de até R\$ 10 milhões franquia de R\$ 20 mil, acima disso a franquia vai para R\$ 50 mil para qualquer sinistro.



Jul/2011 – Começa a vigorar a cobertura ampla, porém Seguradoras apresentam custos ou franquias inviáveis e Corretores silenciam sobre o produto.

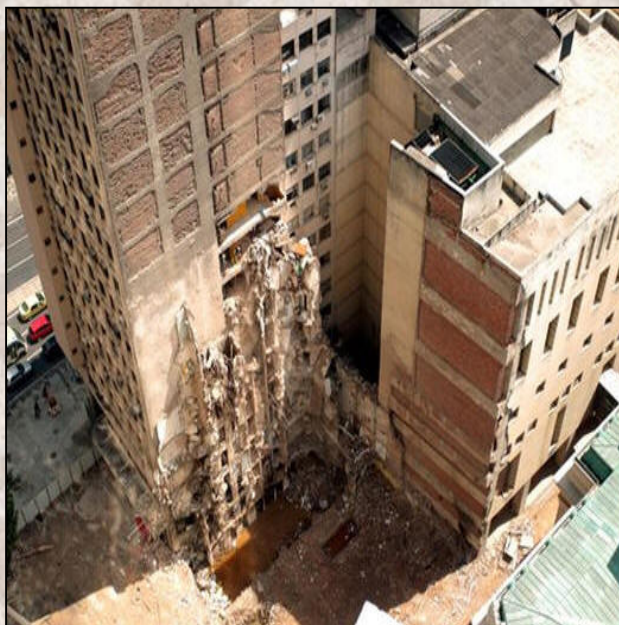




SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946



**Jan e Fev/2012 – Desmoronamentos no Rio e em São Bernardo
(necessidade de viabilizar a cobertura ampla para os condomínios)**



Edifícios Liberdade e Colombo - Rio de Janeiro
Janeiro 2012 (reformas irregulares)



São Bernardo do Campo
Fevereiro 2012









SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Seguro de Condomínio

Alternativa Vila Velha

Cobertura Ampla Complementar

-  Manter o seguro tradicional (cobertura básica simples) e oferecer uma opção com as garantias da cobertura básica ampla de maneira **complementar**.
-  A apólice **ampla complementar** pode ser acoplada em qualquer apólice contratada pelo Síndico, independente da Seguradora escolhida.
-  A apólice **ampla complementar** não participa no rateio de nenhum sinistro coberto pela apólice tradicional (**básica simples**) não havendo concorrência de sinistro entre as duas apólices.
-  Custo mais acessível e próximo do orçamento condominial.



SECOVI SP

Exemplo de Ampla Complementar

SEGURADO: COND ED SAMAMBAIA

CNPJ: 57.354.557/0001-48


VIGÊNCIA: 28/10/2012 À 28/10/2013

Nº: 391676002012

LOCAL DE RISCO: R VICENTE FELIX, - 77 - - CERQ CESAR - SAO PAULO/SP - 01410020










OCUPAÇÃO: RESIDENCIAL

TIPO: RENOVAÇÃO

Cobertura Simples	SUGESTÃO DE COBERTURAS	
9.122.993,00	Incendio, Raio, Explosao e Queda de Aeronaves	Apólice Complementar Cobertura Ampla 9.122.993,00
273.689,00	Danos Eletricos	
91.230,00	Vendaval, Impacto de Veiculos Terrestres	
10.250,00	Quebra de Vidros	
20.000,00	Tumultos	
20.000,00	Desmoronamento	
N	Roubo de Bens do Condominio	
N	Vazamento de Sprinklers	
N	Alagamento	
N	Qualquer dano físico a edificação ou equipamentos	
500.000,00	Responsabilidade Civil do Condominio	
500.000,00	Responsabilidade Civil do Sindico	
70.000,00	RC Garagem - Incendio, Roubo e Furto Qualificado	
N	RC Garagem - Colisao, Incendio, Roubo e Furto Qualificado	
10.000,00	Responsabilidade Civil - Portoes Automaticos	
N	Dano Moral	
N	Vida e Acidentes Pessoais	
300.000,00	Incendio de Bens de Condominos	
N	Roubo de Bens das Unidades	
Contratada	Assistencia 24 horas	

Exemplo de Ampla Complementar

Forma de Pagamento

Cobertura Simples						
	1ª no Ato	1ª 30 dias	1ª no Ato	1ª 30 dias	1ª no Ato	1ª 30 dias
À Vista	2.049,69	2.118,18	2.650,94	2.716,89	1.915,67	1.971,21
Em 4 Parcelas	512,42	555,95	662,73	704,76	478,92	514,09
Em 7 Parcelas	322,48	339,38	407,16	417,47	301,70	312,01
Cobertura Smples + Complementar Ampla	 		 		 	
	1ª no Ato		1ª no Ato		1ª no Ato	
	À Vista		6.119,00		5.383,73	
	Em 4 Parcelas		1.529,75		1.345,93	
Em 7 Parcelas		928,75		823,30		

Restrições de aceitação da Marítima para a Ampla Complementar:

- Condomínios sem CNPJ.
- Condomínios de fato, mas não de direito.
- Limite de Importância Segurada do produto R\$ 100 milhões.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Seguro de Condomínios

Obrigatoriedade e
Responsabilidades

A obrigatoriedade do seguro

Artigo 13 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964

“ 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. “

Art. 1.346. Novo Código Civil

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

Comentários:

As unidades em edifícios verticais são existencialmente dependentes uma das outras. Esta forma de construção e de propriedade requer a garantia de um seguro coletivo para todas as unidades contra qualquer risco de destruição.

Este seguro deve ser obrigatório, do contrário, os proprietários das unidades não teriam garantia de continuidade do seu patrimônio e seria muito mais seguro investir em construções unifamiliares.

Responsabilidades pela contratação do seguro

A Responsabilidade do Síndico na contratação do seguro

Cabe **exclusivamente** ao Síndico a responsabilidade de contratar o seguro e de fazer cumprir a lei. O seguro é obrigatório e de exclusiva responsabilidade do Síndico (Art.22 - fl. 1º, letra C, lei 4591), que poderá ser responsabilizado civil e criminalmente pelas conseqüências da **falta ou insuficiência de seguro**.

A Responsabilidade solidária da administradora

Atribuições da administradora, publicada pela AABIC:

“14. Gerenciamento do seguro de incêndio (obrigatório) e de responsabilidade civil (controle do vencimento da apólice, coleta das propostas para a renovação, análise e encaminhamento das mesmas ao Síndico para a deliberação)”

Neste caso a administradora passa a ser responsável solidariamente junto com o Síndico pela falta ou insuficiência de seguro.

Comentários:

As atribuições da administradora no seguro, publicada pela AABIC, somente explicitam o entendimento do judiciário para sobre o papel da administradora na orientação do Síndico na gestão do condomínio.

Representatividade do seguro de condomínios para o mercado segurador - Abril/2012

RAMOS DE SEGURO	Prêmios Vendidos	MKT Share	Resultado Vendas - Sinistro - Comercial
AUTOMÓVEIS / RCF / APP	7.250.296	37,1%	10,8%
DPVAT	1.567.704	7,4%	13,0%
RESIDENCIAL	503.284	2,4%	39,4%
CONDOMINIO	67.399	0,3%	3,9%
DEMAIS RAMOS ELEMENTARES	4.827.028	23%	38,7%
ACIDENTES PESSOAIS	1.393.158	6,6%	53,4%
VIDA sem VGBL (considerando todos os ramos do mercado)	5.613.964	26,5	34,9%
	21.222.833	100%	25,4%

Seguro de Condomínio é pouco representativo no total de vendas (0,3%) do mercado segurador, sendo o pior resultado se comparado com os demais ramos de seguro.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Obrigado!

COBERTURA BÁSICA AMPLA

**A NOVA MODALIDADE DE
SEGURO PARA CONDOMÍNIOS**

Coberturas e Responsabilidades

William M Alzani

Diretor de Mercado Imobiliário
Vila Velha Corretora de Seguros
e-mail: william@vilavelha.com.br

MINISTÉRIO DA FAZENDA CONSELHO NACIONAL DE SEGUROS PRIVADOS RESOLUÇÃO CNSP No 218, DE 2010.

Estabelece critérios para a estruturação do seguro obrigatório de condomínio.

A SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP, no uso da atribuição que lhe confere o art. 34, inciso XI, do Decreto No 60.459, de 13 de março de 1967, que regulamenta o Decreto-Lei No 73, de 21 de novembro de 1966, nos termos do art. 13 da Lei No 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e considerando o que consta do Processo CNSP N 2/2010 e Processo SUSEP no 15414.003975/2007-80, torna público que o CONSELHO NACIONAL DE SEGUROS PRIVADOS - CNSP, em sessão ordinária realizada em 6 de dezembro de 2010, **R E S O L V E U:**

Art. 1o

Estabelecer, no Anexo à presente Resolução, critérios para a estruturação do seguro obrigatório de condomínio, comercializado pelas sociedades seguradoras – Seguro Condomínio.

Art. 2o

As sociedades seguradoras não poderão comercializar novos contratos em desacordo com as características mínimas descritas no Anexo desta Resolução, a partir de 1º de julho de 2011.

§ 1º Os planos atualmente comercializados deverão ser adaptados a esta Resolução até a data prevista no caput.

§ 2º Os contratos em vigor devem ser adaptados a esta Resolução na data das respectivas renovações, quando o fim de sua vigência for posterior à data prevista no “caput”.

§ 3º Os novos planos apresentados para análise deverão obedecer aos critérios definidos nesta Resolução.

Art. 3o

Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação. Art. 4º Fica revogada a Resolução CNSP No 27, de 17 de novembro de 1987.

Rio de Janeiro, 6 de dezembro de 2010.

PAULO DOS SANTOS Superintendente da Superintendência de Seguros Privados

ANEXO À RESOLUÇÃO CNSP n 2º 218, DE 2010.

DA OBRIGATORIEDADE DO SEGURO

Art. 1o

Nos termos do Decreto-Lei No 73, de 21 de novembro de 1966, e da Lei N 10.406, de 10 de janeiro de 2002, é obrigatória a contratação, para a edificação ou o conjunto de edificações, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, de seguro contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

DAS COBERTURAS

Art. 2o

O Seguro Condomínio deverá ser oferecido nas seguintes modalidades: I - Cobertura Básica Simples: com as coberturas de incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão de qualquer natureza. II - Cobertura Básica Ampla: com coberturas para quaisquer eventos que possam causar danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos.

§ 1o Relativamente à Cobertura Básica Simples, poderão ser contratadas coberturas adicionais, de acordo com os riscos a que estiver sujeito o condomínio segurado, para atendimento ao disposto no Decreto-Lei No 73 e na Lei no 10.406, conforme art. 1 deste Anexo;

§ 2o A importância segurada contratada é única para todas as garantias das Coberturas Básicas, não podendo ser estabelecidos sub-limites.

Art. 3o

Em ambas as modalidades do Seguro Condomínio poderão ser oferecidas, adicionalmente, outras coberturas não obrigatórias, observada a legislação em vigor.

DOS RISCOS EXCLUÍDOS

Art. 4o

A cláusula de Riscos Excluídos das Condições Contratuais deverá apresentar a seguinte redação, podendo, eventualmente, serem oferecidas coberturas adicionais para riscos excluídos, desde que não representem infração à legislação vigente: “Este seguro não garante o interesse do Segurado com relação aos prejuízos resultantes, direta ou indiretamente, de:

- a) Má qualidade, vício intrínseco não declarado, ou mesmo declarado, pelo Segurado na Proposta de Seguro;
- b) Desarranjo mecânico, desgaste natural pelo uso, deterioração gradativa, manutenção deficiente e/ou inadequada, operações de reparo, ajustamento e serviços de manutenção dos bens/interesses garantidos, erosão, corrosão, ferrugem, oxidação, incrustação, fadiga, fermentação e/ou combustão natural ou espontânea;
- c) c) Atos de autoridade pública, salvo para evitar propagação de danos cobertos por este seguro;

d) Atos de hostilidade ou de guerra, rebelião, insurreição, revolução, motim, confisco, nacionalização, destruição ou requisição decorrentes de qualquer ato de autoridade de fato ou de direito, civil ou militar, e, em geral, todo ou qualquer ato ou conseqüência dessas ocorrências, bem como atos praticados por qualquer organização, cujas atividades visem a derrubar, pela força, o governo, ou instigar a sua queda, pela perturbação de ordem política e social do país, por meio de guerra revolucionária, subversão e guerrilhas, e, ainda, atos terroristas, cabendo à Seguradora, neste caso, comprovar com documentação hábil, acompanhada de laudo circunstanciado que caracterize a natureza do atentado, independentemente de seu propósito e desde que tenha sido devidamente reconhecido como atentatório à ordem pública pela autoridade pública competente;

e) Dano, responsabilidade ou despesa causada por, atribuída a, ou resultante de qualquer arma química, biológica, bioquímica ou eletromagnética, bem como a utilização ou operação, como meio de causar prejuízo, de qualquer computador ou programa, sistema ou vírus de computador, ou ainda, de qualquer outro sistema eletrônico;

f) Qualquer perda ou destruição ou dano de quaisquer bens materiais ou qualquer prejuízo ou despesa emergente, ou qualquer dano conseqüente de qualquer responsabilidade legal de qualquer natureza, direta ou indiretamente causados por, resultantes de ou para os quais tenham contribuído fissão nuclear, radiações ionizantes, contaminação pela radioatividade de qualquer combustível nuclear, resíduos nucleares, ou material de armas nucleares;

g) Qualquer prejuízo, dano, destruição, perda e/ou reclamação de responsabilidade, de qualquer espécie, natureza ou interesse, desde que devidamente comprovado pela Seguradora, que possa ser, direta ou indiretamente, originado de, ou consistirem em falha ou mau funcionamento de qualquer equipamento e/ou programa de computador e/ou sistema de computação eletrônica de dados em reconhecer e/ou corretamente interpretar e/ou processar e/ou distinguir e/ou salvar qualquer data como a real e correta data de calendário, ainda que continue a funcionar corretamente após aquela data; qualquer ato, falha, inadequação, incapacidade, inabilidade ou decisão do Segurado ou de terceiro, relacionado com a não utilização ou não disponibilidade de qualquer propriedade ou equipamento de qualquer tipo, espécie ou qualidade, em virtude do risco de reconhecimento, interpretação ou processamento de datas de calendário. Para todos os efeitos, entende-se como equipamento ou programa de computador os circuitos eletrônicos, “microchips”, circuitos integrados, microprocessadores, sistemas embutidos, “hardwares” (equipamentos computadorizados), “softwares” (programas residentes em equipamentos computadorizados), programas, computadores, equipamentos de processamento de dados, sistemas ou equipamentos de telecomunicações ou qualquer outro equipamento similar, sejam eles de propriedade do Segurado ou não;

- h) Atos ilícitos dolosos, ou por culpa grave equiparável ao dolo, praticados pelo Segurado, pelo beneficiário ou pelo representante, de um ou de outro.
- i) Danos e despesas emergentes de qualquer natureza, inclusive lucros cessantes e outros prejuízos indiretos, mesmo que resultantes de riscos cobertos, exceto os eventuais desembolsos efetuados pelo Segurado, decorrentes de Despesas de Salvamento durante e/ou após a ocorrência do sinistro e os valores referentes aos danos materiais comprovadamente causados pelo Segurado e/ou terceiros com objetivo de evitar o sinistro, minorar o dano, ou salvaguardar o bem;
- j) Tratando-se de pessoa jurídica, as disposições da alínea “h” aplicam-se aos sócios controladores, aos seus dirigentes e administradores, aos beneficiários e aos seus respectivos representantes.”

Art. 5o

A contratação do Seguro Condomínio deverá ser feita obrigatoriamente a primeiro risco absoluto.

Art. 6o

Poderão ser estabelecidas franquias e/ou participação obrigatória do Segurado, exceto em caso de indenização integral.

§ 1º Para as Coberturas Básicas, a franquia fica limitada a 10% da importância segurada;

§ 2º Será caracterizada a indenização integral quando os prejuízos resultantes de um mesmo sinistro atingirem ou ultrapassarem a quantia apurada a partir da aplicação de percentual previamente determinado sobre o valor contratado, fixado nas condições contratuais e não superior a 75 % (setenta e cinco por cento).

Art. 7o

A estruturação das Condições Contratuais e da Nota Técnica Atuarial deverá obedecer à regulamentação em vigor no que se refere aos seguros de danos, observado o disposto nesta Resolução.

Art. 8o

O Seguro Condomínio, para o mutuário de entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação, será considerado a 2o risco absoluto enquanto perdurar o contrato de financiamento concedido, e desde que o referido contrato esteja amparado por seguro compulsório, dando cobertura contra incêndio e outros riscos que possam causar a destruição total ou parcial do imóvel, garantindo a sua reposição integral.

Parágrafo único. A cobertura a 2o

risco absoluto refere-se apenas ao imóvel do mutuário, não aplicando-se às partes comuns do condomínio.