**IMOBILIÁRIO**

**Seguro em Condomínios e Prevenção**

Em 2016, a mídia noticiou vários incêndios ocorridos na cidade de São Paulo, sendo um dos mais recentes e expressivos aquele que atingiu um shopping popular no Centro da Capital, no final de novembro.

Infelizmente, essas notícias são recorrentes no cotidiano de grandes metrópoles. Ano após ano, deparamos com essas tragédias que causam lastimáveis perdas de vidas e de bens. Entretanto, tragédias como essas podem ser evitadas ou, dependendo do caso, minimizados os nocivos impactos.

Aliás, no que tange especificamente aos Condomínios Edilícios, a lei, já há muito tempo, prevê a obrigatoriedade de contratação de seguro da edificação, cujo prêmio do seguro é classificado como despesa ordinária rateada entre os condôminos. Trata-se de comando disciplinado na lei 4591 de 1964, que dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Essa antiga lei, em seu artigo 13, parágrafo único, disciplina, inclusive, *multa mensal equivalente a 1/12 do impôsto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade*. Em relação a multa, porém, há alguns questionamentos sobre a competência do município para exigi-la. De qualquer forma, pela notória dificuldade na fiscalização pelo poder público, a sanção passou a ser letra morta, embora vigente a lei.

Em legislação mais recente, o Código Civil de 2002, impõe ao síndico o dever de realizar o seguro da edificação, contudo, diferentemente da lei 4.591/64, é omisso em relação à multa.

Entretanto, o que se observa nas duas leis é a preocupação do legislador com os sinistros que podem ocorrer nos Condomínios, por exemplo – e talvez o mais danoso –, o incêndio.

Vale ressaltar que, diferentemente dos condomínios, para outros imóveis, como uma casa, a lei não exige a contratação de seguro, embora também importante ao proprietário pelos mesmos motivos expostos.

Entendemos que esta imposição legal aos condomínios é salutar, por duas principais razões. A primeira se refere ao fato de que as seguradoras, ao receberem a solicitação de seguro, exigem que o condomínio segurado esteja com os documentos em dia, como o Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB). Também, o prêmio do seguro fica mais barato quando o condomínio conta com boas condições de segurança.

Além disso, o segurado cuida mais da manutenção do imóvel, pois sabe que se não o fizer, a seguradora pode se recusar a pagar a indenização, conforme exigências constantes na apólice. É o caso da falta de renovação do AVCB no curso do contrato de seguro, por exemplo.

Todos esses requisitos exigidos pela seguradora podem auxiliar na prevenção de incêndios, conscientizando os síndicos e condôminos da importância de um plano contra desastres, estimulando-os a proceder com a manutenção e conservação do imóvel para não aumentar o risco que poderia levar ao não pagamento da indenização.

A segunda razão da importância do seguro é justamente a possibilidade de minimizar os prejuízos sofridos em caso de sinistro, indenizando os segurados para seguirem adiante com seus comércios, moradias etc.

É importante salientar que o proprietário é responsável pelos danos causados a terceiros, como dono da coisa. Exemplificando, em caso de danos que se estendam ao imóvel vizinho, o proprietário ou condomínio ficaria responsável por indenizar, aumentando ainda mais o prejuízo sofrido.

Infelizmente, em boa parte dos incêndios, os condomínios e proprietários não possuem o seguro, perdendo todos os bens que, com muito custo, juntaram durante anos.

Assim, o seguro em edificações fomenta a prevenção e minimiza os efeitos nocivos, remediando algumas situações, por exemplo, tornando possível a reconstrução de um estabelecimento comercial anteriormente incendiado.

Danilo de Barros Camargo, advogado pós-graduado em

Direito Contratual pela PUC – SP.