

Manutenção é essencial para atenuar problemas decorrentes das chuvas

Os condomínios precisam investir em prevenção, pois a indenização pode ser negada pela seguradora



Prejuízo. A chuva forte de segunda-feira provocou estragos em diversos prédios na cidade. É hora de acionar o seguro

Prédios localizados em regiões com alto risco de alagamento precisam investir em manutenção, pois em alguns casos a seguradora pode negar a indenização. É o que alertam especialistas após os tantos episódios recentes de tempestades no Rio.

Para Marcelo Borges, diretor de Condomínios e Locação da Associação Brasileira de Administradoras de Imóveis (Abadi), os condomínios estão ficando mais cautelosos.

—Mal comparando, o síndico é um “prefeito” e sabe que, se algo acontecer, o custo pode não ser suportado pelos moradores. E o investimento não se restringe ao seguro: barreiras para conter água e bombas de sucção são alguns investimentos que prédios em áreas de maior risco de alagamento vêm fazendo. É preciso investir em prevenção, até porque, se a falta de manutenção for corresponsável por um dano causado ao condomínio, a indenização pode vir a ser negada pela seguradora —explica ele.

De forma geral, o custo de manutenção, segundo os especialistas, corresponde a aproximadamente 15% do valor da taxa condominial. Rafael Thomé, diretor executivo da Bap administradora, diz que a pressão para reduzir custos, devido à crise financeira, pode estar se refletindo em prejuízos maiores para os condomínios nos últimos dois anos. — Por questões de violência ou de acidentes naturais, a segurança hoje tem peso significativo no orçamento dos condomínios. E esses gastos acabam impedindo o investimento em outras áreas. Manutenções simples, como limpeza de calhas, ralos e telhados, a atualização do para-raios e a manutenção de fachadas são essenciais para reduzir riscos. É preciso fazer uma avaliação de risco severa para se prevenir de prejuízos — ressalta Thomé.

COBERTURA PARCIAL

Ludimila Ricon, especialista em sinistros da Corretora Multiseguros, recomenda que, ao fechar um contrato, o síndico do prédio nunca deixe de perguntar o que não está coberto. — As pessoas sempre se preocupam com as coberturas, mas o fundamental é saber o que não entra para você gerenciar o seu risco. Por exemplo, as apólices não costumam cobrir danos por água no poço do elevador. Não temos como hábito gerenciar riscos mas, ao nos informamos sobre as exclusões, podemos prever algum recurso no orçamento para caso aquele problema aconteça —orienta Ludimila, que identificou um aumento de 50% nas demandas por indenizações desde janeiro.

Rogério Quintanilha, consultor na área de administração de imóveis e ex-diretor da Abadi, chama atenção ainda para o fato de que é preciso saber dimensionar o valor das indenizações: — Muitas vezes, para baratear custo, o condomínio acaba contratando uma cobertura aquém da sua necessidade. Quando o problema acontece, é um transtorno, pois se o dano for de R\$ 300 mil, mas a indenização contratada for de R\$ 150 mil, os moradores terão que ratear o resto do valor. E não adianta usar a lógica de que nunca usou seguro antes: é um contrato, renovado anualmente, e que só vai cobrir aquilo que está previsto, por isso é necessária muita atenção ao contratar.

ATENÇÃO COM SEGURO

Jarbas Medeiros, presidente da Comissão de Riscos Patrimoniais Massificados da Federação Nacional de Seguros Gerais (FenSeg), chama atenção para o fato de que o seguro de cobertura ampla, em que o valor total segurado

garante a indenização para qualquer evento, ainda é muito pouco contratado. — O seguro simples, em que corretor e síndico estabelecem valores para indenização por cobertura, ainda é o mais comum. Isso leva, em muitos casos, a uma subcontratação. Ou seja, a contratação de indenizações subdimensionadas, que podem não atender completamente ao condomínio em caso de uma inundação. É possível se rever esse valor antes da próxima renovação da apólice, com um endosso — alerta Jarbas Medeiros.

MAIS INDENIZAÇÕES

De acordo com dados da FenSeg, o número de indenização por eventos climáticos aumentou 60%, comparando janeiro e fevereiro do ano passado aos primeiros dois meses deste ano. Em 2018, a cada R\$ 100 que foram arrecadados com coberturas como alagamento, inundação, danos por raio, R\$ 46 foram pagos em reparo de danos. Este ano, esse valor subiu para R\$ 74. — O aquecimento global e fenômenos como El Niño têm influenciado nesse aumento de sinistralidade. Por outro lado, os condomínios têm um número cada vez maior de equipamentos eletrônicos, o que aumenta o custo em caso de cobertura por dano elétrico causado por raios — exemplifica Medeiros.