

CONDIÇÕES ESPECIAIS DA COBERTURA BÁSICA DE RESPONSABILIDADE CIVIL DE CONDOMÍNIOS COMERCIAIS (SHOPPING-CENTER)

Cláusula 1ª - RISCOS COBERTOS

1.1. Considera-se risco coberto a responsabilidade civil do segurado, caracterizada na forma da cláusula 2ª das condições gerais, decorrentes exclusivamente dos eventos a seguir relacionados, desde que acontecidos e originados NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO COMERCIAL (SHOPPING-CENTER) especificado na apólice:

- a) incêndio e/ou explosão, ESTANDO EXCLUÍDOS, TODAVIA, OS DANOS CAUSADOS AO PRÓPRIO IMÓVEL E RESPECTIVO CONTEÚDO, INCLUSIVE DAS LOJAS INSTALADAS NO LOCAL;
- b) vazamentos das instalações comuns de água e esgoto do condomínio, inclusive da rede de hidrantes e sprinklers, se existentes, em consequência de acidente súbito e imprevisível, EXCETO QUANDO RESULTADO DA MÁ CONSERVAÇÃO DE TAIS INSTALAÇÕES;
- c) queda, lançamento ou deslocamento de quaisquer objetos;
- d) desabamento, total ou parcial;
- e) acidentes causados por ações necessárias às atividades do segurado, mesmo que realizadas eventualmente, inclusive as operações de carga e descarga;
- f) programações internas dos departamentos de “marketing”, publicidade e relações públicas;
- g) acidentes causados por defeito de funcionamento ou erro humano na operação ou condução de máquinas, veículos, aparelhos, equipamentos, e instalações utilizadas pelo segurado. Essa cobertura também se estenderá para garantir os danos decorrentes de acidentes relacionados com a operação nas áreas circunvizinhas ao condomínio especificado na apólice, de máquinas, aparelhos e equipamentos, não dotados de autopropulsão, de propriedade do segurado, ou por ele alugados ou arrendados;
- h) acidentes causados por serviços relacionados com a conservação e/ou manutenção do imóvel e das máquinas, veículos, aparelhos, equipamentos, e instalações utilizadas pelo segurado;
- i) acidentes causados por serviços prestados por terceiros contratados pelo segurado, tais como porteiros, seguranças, e pessoal de limpeza e manutenção, no desenvolvimento das tarefas próprias que lhes competirem. Fica, no entanto, ajustado que, estão cobertas, respeitadas as demais disposições deste seguro, as reclamações de indenização que possa advir ao segurado, de forma subsidiária, quando os responsáveis diretos forem considerados insolventes, e não existir seguro para cobrir os danos ocasionados;
- j) tumultos ocorridos entre os frequentadores dos estabelecimentos, desde que não se relacionem com os eventos previstos nas alíneas “b”, “c”, “d” e “o”, do subitem 6.1 das condições gerais;
- k) acidentes que resultem em danos a objetos de uso pessoal pertencentes a empregados, clientes e visitantes do segurado, sob sua guarda ou custódia, EXCETUANDO-SE VALORES, ARMAS, MUNIÇÕES, INSTRUMENTOS MUSICAIS, JÓIAS, PÉROLAS, PEDRAS PRECIOSAS OU SEMIPRECIOSAS, TRABALHADAS OU NÃO, E AINDA, RELÓGIOS DE PULSO, BOLSO OU PINGENTE;
- l) ações do pessoal de brigada de incêndio, mantidos e/ou contratados pelo segurado, durante o exercício de suas funções no interior do condomínio especificado na apólice, e nas áreas circunvizinhas a esse local.

1.2. Estão também cobertos, respeitadas às disposições destas condições especiais, os danos materiais e/ou corporais causados pelas pessoas que apresentem atividades comerciais eventual no condomínio especificado na apólice, tais como bancas de cartões natalinos e similares, desde que aqueles danos estejam abrangidos pelas coberturas contratadas, e os responsáveis diretos forem declarados insolventes.

1.3. O termo segurado, quando referente a esta cobertura, significa não só o administrador do condomínio comercial (shopping-center) designado neste contrato, mas também todos os proprietários, locatários e/ou

comodatários e/ou arrendatários de lojas estabelecidos no imóvel e explorando os ramos diversificados de comércio.

1.4. As disposições desta cobertura se aplicam separadamente a cada segurado, conforme definido no subitem anterior, da mesma forma, como se tivesse sido contratado um seguro em separado para cada um deles. Por consequência, essa cobertura abrangerá, até o limite expresso na apólice, as reclamações de indenização por danos involuntários, materiais e/ou corporais, que um possa causar ao outro, como também a terceiros, conforme definido na cláusula 2ª das condições gerais.

1.5. O desligamento de qualquer dos segurados será efetuado sem qualquer devolução de prêmio, cessando imediatamente a cobertura em relação ao excluído.

1.6. A expressão “NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO COMERCIAL (SHOPPING CENTER) ESPECIFICADO NA APÓLICE” abrange:

- a) os locais reservados à administração do condomínio localizadas no interior da propriedade em que se situa o mesmo;
- b) as lojas, independente do ramo de comércio explorado. Equiparam-se às lojas, para efeito desta cobertura, parques de diversões, restaurantes, bares, boates, cinemas, teatros, quiosques e prestadores de serviços, em geral, existentes no estabelecimento, desde que exerçam suas atividades em local fixo, e com previsão de permanência por tempo indeterminado;
- c) portarias, escadas, corredores, elevadores, áreas de acesso e de recreação, garagens e/ou estacionamentos, jardins e similares, e qualquer outro local de uso comum dos condôminos;
- d) as vias de circulação de veículos e pedestres, inclusive aquelas exteriores ao imóvel, mas localizadas no perímetro interior da propriedade em que se situa o condomínio.

1.7. Para efeito de cobertura, fica ajustado que ao contrário do que possa constar na alínea “b” do subitem 6.2 das condições gerais, encontra-se coberta a responsabilidade de um segurado em relação aos empregados e terceiros contratados de outrem.

1.8. Fica ainda estabelecido, que mediante pagamento de prêmio complementar, poderão ser também contratadas na apólice as seguintes coberturas adicionais:

- a) danos ao conteúdo das lojas por incêndio e/ou explosão;
- b) danos causados a artistas e/ou atletas;
- c) danos morais;
- d) empregador;
- e) falha de profissional da área médica;
- f) guarda de veículos de terceiros;
- g) poluição súbita;
- h) responsabilidade civil síndico;
- i) riscos contingentes de veículos terrestres motorizados.

1.9. Em nenhuma hipótese, as coberturas adicionais poderão ser contratadas isoladamente, tão pouco, os limites máximos de indenização a elas atribuídos poderão exceder ao valor fixado para a cobertura básica.

Cláusula 2ª - RISCOS NÃO COBERTOS E PREJUÍZOS NÃO INDENIZÁVEIS

2.1. Além das disposições constantes na cláusula 6ª das condições gerais, revogadas, no entanto, as alíneas “h” e “t” do subitem 6.1, estão excluídas desta cobertura, as reclamações de indenização decorrentes de/a:

- a) danos causados a veículos de terceiros, enquadrados nas disposições do Código Nacional de Trânsito,



- enquanto no interior do condomínio especificado na apólice, a menos que tais danos sejam ocasionados:
- a.1) pelos portões ou cancelas;
 - a.2) durante operações que se relacionem com o ramo de negócio do segurado e para o exercício de suas atividades. Em nenhuma hipótese, a Seguradora responderá por danos ocasionados a veículos, enquanto nas áreas destinadas a estacionamento.
 - b) acidentes ocorridos e/ou originados fora do perímetro interno da propriedade em que se localize o condomínio especificado na apólice, a menos que tais acidentes estejam abrangidos pelas disposições constantes nas alíneas “g” e “l”, do subitem 1.1 destas condições especiais;
 - c) danos causados às lojas por incêndio e/ou explosão, compreendidos os respectivos conteúdos, de propriedade, alugadas, arrendadas ou controladas pelas pessoas definidas no subitem 1.3 destas condições especiais;
 - d) excesso de lotação ou de peso nos equipamentos, veículos, máquinas, aparelhos ou instalações existentes no condomínio;
 - e) inobservância voluntária de leis e regulamentos que digam respeito à segurança pública no condomínio especificado na apólice;
 - f) danos causados a artistas, atletas ou não, por acidente ocorrido durante participação em eventos promovidos e/ou patrocinados pelo segurado;
 - g) acidentes relacionados com poluição ou contaminação, decorrente de emissão, descarga, dispersão, desprendimento, escape, emanção, vazamento ou derrame de substâncias tóxicas e/ou poluentes, havidas na produção, armazenamento, transporte (realizado pelo segurado, a seu mando ou a serviço, mesmo que eventualmente), manipulação, uso ou para execução de quaisquer outros trabalhos, e ainda, pela existência, uso e conservação de locais, de propriedade do segurado, ou por estes administrados, controlados, arrendados e/ou alugados. Estão cobertos, todavia, os danos causados por vazamentos originados das instalações comuns de água e esgoto dos estabelecimentos especificados na apólice, inclusive da rede de hidrantes e sprinklers, se existentes, em consequência de acidente súbito e imprevisto, exceto quando resultado da má conservação de tais instalações;
 - h) danos causados a bens tangíveis, documentos e/ou valores de terceiros, em poder do segurado, para guarda, custódia, movimentação, transporte, uso ou execução de quaisquer trabalhos, exceto objetos pessoais de empregados, clientes e visitantes do segurado, observadas, neste caso, às disposições constantes na alínea “k”, do subitem 1.1 destas condições especiais.
 - i) pela interrupção ou fornecimento defeituoso de eletricidade, gás, água, telecomunicações ou combustível, e ainda, pela paralisação das atividades do segurado, devida a impossibilidade de seus empregados em iniciarem sua jornada de trabalho, ou do segurado em transportar ou receber bens e/ou mercadorias e/ou produtos e/ou lixo, para dentro e/ou fora do condomínio na apólice, em razão de danos repentinos e acidentais às rotas de acesso aos referidos locais. As rotas de acesso deverão incluir, mas não se limitar, a estradas, portos e aeroportos, incluindo as rotas a partir dos mesmos até as instalações do segurado.

Cláusula 3ª - LIMITE AGREGADO

3.1. Ao contrário do que dispõe a cláusula 5ª das condições gerais, fica ajustado que:

- a) a soma de todas as reparações e/ou despesas, devidas e/ou despendidas pelo segurado, vinculados a eventos ocorridos e abrangidos por esta cobertura, será de UMA VEZ E MEIA o limite máximo de indenização a ela atribuído;
- b) não obstante aos termos da alínea anterior, a soma das indenizações individuais, vinculadas a sinistros decorrentes de um mesmo fato gerador, e garantidos por mais de uma cobertura contratada na apólice, não poderá exceder, em hipótese alguma, o valor, então vigente, do limite máximo de responsabilidade na data da liquidação do sinistro.

3.2. O limite agregado não elimina nem substitui o limite máximo de indenização, continuando este a ser,

sem prejuízo a outras disposições deste seguro, o valor até o qual a Seguradora responderá por sinistro, ou série de sinistros relativos à cobertura correspondente, ressalvada, porém, a variação destes valores, conforme a seguir disposto:

3.2.1. Efetuado o pagamento de qualquer indenização, serão fixados:

- a) um novo limite agregado, definido como a diferença entre o limite agregado vigente na data da liquidação do sinistro, e a indenização efetuada;
- b) um novo limite máximo de indenização para a cobertura correspondente, definido como o MENOR dos seguintes valores:
 - b.1) o limite máximo de indenização inicialmente contratado; ou
 - b.2) o valor definido na alínea “a” deste subitem.

3.3. Se a indenização efetuada exaurir o vigente limite agregado, a presente cobertura será automaticamente cancelada, não tendo o segurado direito a qualquer restituição de prêmio.

Cláusula 4ª - OBRIGAÇÕES DO SEGURADO

4.1. Além do cumprimento das demais responsabilidades assumidas em relação ao presente contrato, o segurado, sob pena da perda de direito a qualquer indenização, se obriga a adotar e/ou a fazer cumprir, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou de outras disposições determinadas por órgãos ou autoridades competentes e/ou previstas em lei, ou ainda, pela Seguradora no interesse deste seguro, zelando e mantendo em condições operacionais e de segurança adequadas, de acordo com os requisitos técnicos recomendados, os bens de sua propriedade e posse, capazes de causar danos a terceiros, especialmente das relacionadas a seguir, comunicando à Seguradora, por escrito, qualquer alteração ou mudança que venham a sofrer os referidos bens, em particular, mas não limitada, a sua intenção em desabitatar ou desocupar os locais especificados na apólice, ainda que temporariamente, ou em proceder alterações, tais como, a ocupação, ao “layout” das plantas seguradas, ao ramo de atividade, a área total construída e suas características, como também em relação aos dispositivos de prevenção e combate aos eventos cobertos pelo presente seguro (ex.: incêndio), podendo a Seguradora, uma vez comunicada, nos termos das cláusulas 7ª das condições gerais, manter, restringir ou suspender a cobertura, ou ainda, cancelar o seguro:

- a) proibição da venda e do porte de recipientes metálicos ou de vidro, para acondicionamento de bebidas, nas áreas destinadas aos frequentadores do condomínio especificado na apólice;
- b) proteção adequada de todas as instalações elétricas, inclusive mantendo vigilância permanente próxima à área dos transformadores de energia e das torres de som, caso existentes;
- c) indicação das rotas de fuga e saídas de emergência, para evacuação do local, através de sinalização cuja leitura seja possível mesmo em caso de paralisação do fornecimento de energia elétrica, controlando o fluxo de público nos pontos de entradas e saídas, de modo a não permitir o acúmulo excessivo de pessoas e/ou da presença de obstáculos ou do fechamento indevido de portões, acessos, rotas de fuga, saídas de emergência, etc;
- d) existência de brigada de incêndio, mantida e/ou controlada pelo segurado;
- e) existência de vigilância, mantida e/ou controlada pelo segurado.

4.2. No que diz respeito aos acidentes ocasionados por defeito de funcionamento ou erro humano na operação, condução, conservação ou manutenção de máquinas, veículos, aparelhos, equipamentos, e instalações utilizadas pelo segurado, fica desde já estabelecido que a garantia desta cobertura esta condicionada à comprovação de que tais bens são operados por pessoas devidamente habilitadas para esse fim, como também da existência de contrato manutenção regular, e ainda, durante os serviços de conservação e/ou manutenção, do uso de avisos de advertência expostos em locais visíveis, alertando da eventual existência de qualquer tipo de perigo.

4.3. Correrão por conta do segurado as despesas necessárias para cumprimento das medidas previstas nesta cláusula.

Cláusula 5ª - RATIFICAÇÃO

Permanecem em vigor as condições gerais deste seguro que não tenham sido expressamente alteradas ou revogadas por estas condições especiais.