

CONDIÇÕES ESPECIAIS DA COBERTURA BÁSICA DE RESPONSABILIDADE CIVIL DE CONDOMÍNIOS, PROPRIETÁRIOS E LOCATÁRIOS DE IMÓVEIS

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 especificado na apólice:

- a) incêndio e/ou explosão, ESTANDO EXCLUÍDOS, TODAVIA, OS DANOS CAUSADOS AO PRÓPRIO IMÓVEL E RESPECTIVO CONTEÚDO. A SEGURADORA NÃO RESPONDERÁ, AINDA, PELOS DANOS CAUSADOS POR EXPLOSÃO ORIGINADA DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUA, ESGOTO E GÁS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS;
- 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 imprevisto, EXCETO QUANDO RESULTADO DA MÁ CONSERVAÇÃO DAS 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;
- f) 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;
- g) acidentes causados por serviços relacionados com a conservação e/ou manutenção do imóvel e das máquinas, veículos, aparelhos, equipamentos, e instalações utilizadas pelo segurado;
- h) acidentes ocorridos durante eventos programados pelo segurado, sem cobrança de ingressos, limitados aos seus empregados, familiares e pessoas comprovadamente convidadas, EXCETO QUANDO RESULTADO DE AÇÕES OU OMISSÕES DOS PARTICIPANTES QUE TENHAM CARÁTER ESTRITAMENTE PESSOAL;
- i) acidentes ocorridos durante competições e jogos esportivos (EXCETUANDO-SE COMPETIÇÕES AUTOMOBILÍSTICAS, AQUÁTICAS OU AÉREAS), promovidos e/ou patrocinados pelo segurado, PERMANECENDO EXCLUÍDOS, TODAVIA, OS DANOS SOFRIDOS PELOS PARTICIPANTES DE TAIS EVENTOS, DURANTE A SUA REALIZAÇÃO;
- j) 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 RELÓGIOS DE PULSO, BOLSO OU PINGENTE;
- k) 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.

1.2. Em complemento ao subitem anterior, esta cobertura também abrangerá as reclamações de indenização decorrentes de acidentes relacionados com 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.

1.3. A expressão “NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO ESPECIFICADO NA APÓLICE” abrange:

- a) os locais reservados à administração do condomínio localizados no interior da propriedade em que se situa o mesmo;
- b) as habitações de empregados, quando cedidas em comodato;
- c) portarias, escadas, corredores, elevadores, áreas de acesso e de recreação, garagens e/ou estacionamentos, jardins, quadras desportivas, piscinas, salão de festas, cozinhas, academias de ginástica, sauna, depósitos, banheiros, vestiários, 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.

1.4. Para efeito desta cobertura, os condôminos são equiparados a terceiros. 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. Fica vedada a contratação da presente modalidade de seguro para condomínios comerciais, inclusive shopping-center.

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

- a) danos morais;
- b) empregador;
- c) guarda de veículos de terceiros;
- d) poluição súbita;
- e) responsabilidade civil síndico;
- f) riscos contingentes de veículos terrestres motorizados.

1.7. Em nenhuma hipótese, as coberturas adicionais poderão ser contratadas isoladamente, e 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 terrestres estacionados no perímetro interno da propriedade em que está situado o condomínio, inclusive por aqueles provocados pelas cancelas ou portões, automáticos ou não, existentes neste local;
- b) operações industriais e/ou comerciais realizadas pelos condôminos em qualquer parte do condomínio;
- c) 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 nos subitens 1.1 (alínea “f”) e 1.2 destas condições especiais;
- d) 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;
- e) 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 às disposições da alínea “j”, do subitem 1.1 destas condições especiais;
 - f) danos causados a artistas, atletas ou não, por acidente ocorrido durante participação nos eventos artísticos, desportivos ou similares, promovidos e/ou patrocinados pelo segurado;
 - g) atrasos e/ou antecipações relativos ao horário e/ou à data, de início ou de término, dos eventos realizados nos estabelecimentos especificados na apólice e/ou de terceiros;
 - h) danos causados por presença de público superior à capacidade autorizada para os locais e/ou pela inexistência de vias de escoamento compatíveis com a quantidade de pessoas recebidas no local;
 - i) danos causados por excesso de lotação ou de peso nos equipamentos, máquinas, veículos, aparelhos e instalações utilizadas pelo 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 DUAS VEZES 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 de 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,

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 desabilitar 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.

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.