

# Gerenciamento de riscos no ramo de Property



A contratação de um seguro patrimonial, também conhecido como seguro Property, representa uma etapa essencial na proteção do patrimônio físico e operacional de uma empresa. No entanto, tão importante quanto estar segurado é atuar preventivamente para evitar perdas, minimizar a exposição a sinistros e fortalecer a continuidade dos negócios.

E nesse contexto que o gerenciamento de riscos se torna um aliado estratégico. Mais do que uma exigência da seguradora, trata-se de um compromisso da própria empresa com a segurança, a eficiência e a resiliência frente a eventos adversos como incêndios, raios, explosões, danos da natureza e lucros cessantes.

A seguir, apresentamos um guia objetivo e prático sobre como sua empresa pode aplicar a gestão de riscos patrimoniais com base em boas práticas e normas técnicas reconhecidas.

## O que é gerenciamento de riscos Patrimoniais?

O gerenciamento de riscos consiste em identificar, avaliar e mitigar ameaças que possam causar perdas físicas, operacionais ou financeiras. No âmbito do seguro Property, isso envolve desde a estrutura física do imóvel (prédio, conteúdo e estoque) e o tipo de atividade desempenhada até a presença (ou ausência) de sistemas de segurança e protocolos de emergência.

Com um bom plano de gerenciamento de riscos, sua empresa pode:

- Reduzir a frequência e severidade de sinistros;
- Obter melhores condições na apólice (prêmios, franquias, coberturas);
- Demonstrar responsabilidade técnica perante auditorias e órgãos reguladores;
- Proteger vidas, ativos e a reputação do negócio;
- Demonstrar resiliência operacional aos investidores e clientes

## Medidas técnicas essenciais para redução de perdas e riscos

Destacamos aqui as principais ações que sua empresa pode implementar para prevenir perdas relevantes:

### Prevenção de Incêndios e Explosões

- Instalação de sistemas de detecção e alarme (conforme as premissas da norma NFPA 72 – National Fire Protection Association - internacionalmente aceita pelo mercado segurador);
- Sistema de chuveiros automáticos (sprinklers) em áreas de maior risco (conforme NFPA 13);
- Manutenção de extintores e hidrantes, com inspeções periódicas (conforme NFPA 10 e NFPA 25);
- Treinamento da brigada de incêndio e simulações de evacuação (conforme NFPA 600);
- Controle de fontes de ignição, como soldas e produtos inflamáveis - (conforme NFPA 30 e NFPA 51b);
- Boas práticas de limpeza, arrumação e layout da planta;
- Um plano de resposta a emergência estruturado de acordo com a atividade do local;
- Um bom gerenciamento de manutenção da planta (preventivas, preditivas e corretivas);

### Proteção Contra Raios e Surtos Elétricos

- Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), conforme NBR 5419;
- Aterrramento eficaz e proteção contra surtos em quadros e equipamentos sensíveis;
- Instalações elétricas protegidas e sem improvisos, de acordo com as premissas das normas NR10, NBR 5410 e IEC 60364;
- Realização de inspeções termográficas em componentes elétricos como quadros de distribuição, painéis e disjuntores.
- Em caso de existência de transformadores cujo isolante seja o óleo, se requer inspeções periódicas entre elas as denominadas: inspeções físico-química e cromatográfica do óleo isolante.

## Riscos da Natureza (vendavais, granizo, alagamentos)

- Verificação e manutenção das estruturas de cobertura, telhados e calhas;
- Monitoramento meteorológico e plano de contingência. Identifique as áreas mais vulneráveis da propriedade e elabore planos de evacuação e contingência;
- Armazenamento elevado de materiais e estoque em áreas sujeitas a enchentes;
- Em caso de histórico de alagamentos na planta, recomenda-se desenvolver um plano de emergência para alagamentos, e instalação de dispositivos e barreiras contra alagamentos (comportas fixas e móveis);
- Limpeza e manutenção dos dispositivos de drenagem como grelhas, canaletas, caixas de passagem, poços de visitas, escadas hidráulicas, dentre outros;
- Fixar ou armazenar itens soltos, como placas e equipamentos, para evitar que sejam arremessados pelo vento;
- Utilize alertas de defesa civil e aplicativos de previsão para antecipar medidas em caso de chuvas intensas.
- Considere contratar serviços especializados de avaliação dos perigos da natureza aos quais as operações estão expostas.

## Continuidade Operacional e Lucros Cessantes

- Identificação de processos críticos e gargalos de produção;
- Identificação de fornecedores críticos e tempo necessário para acionar fornecedores contingentes.
- Plano de contingência para interrupção temporária de operações;
- Manutenção de cópias de segurança de sistemas e documentos;

## Interrupção de funcionamento dos protecionais - Impairments

Chamamos de impairment qualquer indisponibilidade temporária em um sistema de proteção contra incêndios, como sprinklers desativados, alarmes inoperantes ou portas corta-fogo travadas.

É fundamental que esses eventos sejam:

- Comunicados imediatamente à equipe de segurança e à seguradora;
- Acompanhados de medidas compensatórias (vigilância reforçada, extintores extras, limitação de atividades);
- Registrados e monitorados até o pleno restabelecimento;

Muitos sinistros de grande proporção ocorreram durante períodos de impairment não controlados. Por isso, tratá-los com seriedade é uma medida essencial.

## Avaliação de Exposição: Qual o Tamanho do Seu Risco?

A gestão de riscos também envolve estimar corretamente o potencial de perdas, o que influencia diretamente na definição de coberturas e valores segurados:

- VR (Valor em Risco): Valor total dos ativos expostos (Prédio, conteúdo e estoque);
- PML (Probable Maximum Loss): Perda Máxima Provável, em português, consiste um cálculo estimando de perda em caso de sinistro, considerando que os sistemas protecionais foram acionados mesmo com falhas parciais.
- EML (Estimated Maximum Loss): Perda Máxima Estimada com os sistemas funcionando adequadamente;

Esses parâmetros permitem uma avaliação técnica mais precisa por parte da seguradora, evitando tanto a subavaliação, que compromete a reposição total dos bens segurados, quanto a superavaliação, que encarece o seguro desnecessariamente.

## Vantagens Reais da Gestão Ativa de Riscos

Ao implantar e manter uma cultura de prevenção, sua empresa conquista benefícios tangíveis:

- Redução de prêmios, franquias e agravamentos

- Menor risco de recusa de sinistro por negligência comprovada
- Continuidade do negócio mesmo após eventos adversos
- Reputação fortalecida junto a parceiros, clientes e investidores
- Relacionamento técnico e transparente com a seguradora

## Normas Técnicas e Referenciais Aplicáveis

Para alcançar excelência no gerenciamento de riscos e estar em sintonia com as melhores práticas do mercado segurador, é recomendável que as empresas adotem diretrizes reconhecidas por seguradoras e organismos internacionais, tais como:

- ISO 31000 – Gestão de riscos corporativos
- NFPA (National Fire Protection Association) – Prevenção e combate a incêndios
- FM Global Standards – Proteção contra perdas severas
- ABNT NBR 17240 e 10897 – Sistemas de alarme e sprinklers

Estar em conformidade com essas normas demonstra maturidade técnica e compromisso com a segurança. Isso é altamente valorizado durante o processo de avaliação, renovação e aceitação do risco pelas seguradoras.

Implementar um plano de gerenciamento de riscos é fundamental para proteger vidas, ativos e garantir a continuidade do seu negócio. Conte com o nosso time técnico para desenvolver uma solução personalizada, adequada às necessidades da sua empresa. Segurança não é custo, é investimento no futuro.

Caso necessite de suporte em sua jornada rumo a uma operação mais resiliente, a Zurich **Resilience Solutions (ZRS)**, que oferece ferramentas e profissionais altamente qualificados para apoiar empresas de todos os portes na gestão eficiente dos seus ativos.

**Diego Pina Pereira**

Engenheiro civil | Engenheiro de riscos Property | Engenheiro Climate Resilience

Zurich Brasil Seguros

Av. Jornalista Roberto Marinho, 85 - 23º andar

Brooklin Novo – 04576-010

São Paulo, SP – Brasil

Publicação do Departamento de Risk Engineering da Zurich Brasil Seguros S.A.

Para receber outros informativos ou obter maiores informações, contatar o  
Departamento de Risk Engineering da Zurich.

E-mail: [engenharia.riscos@br.zurich.com](mailto:engenharia.riscos@br.zurich.com)