



CUIDADO COM O CAPITAL **SEGURO** E A REGRA PROPORCIONAL

Segurar a sua casa contra riscos, como o de incêndio, raio ou explosão, fenómenos sísmicos, inundações ou tempestades, é defender o seu património e, por isso, algo muito importante a ter em conta. Mas atenção à regra proporcional.

por Paulo Martins

Se falarmos apenas do seguro de incêndio, cobrindo o risco de danos provocados no imóvel por incêndio, ele é obrigatório para os edifícios em regime de propriedade horizontal, cobrindo cada fracção autónoma e as partes comuns do edifício (telhado, escadas, elevadores, garagens). Contudo, esta exigência pode ser assegurada por cada condómino através da contratação de um seguro individual mais alargado de multirriscos habitação, que inclua o risco de incêndio, em alternativa a um seguro de grupo para o condomínio.

E qual é o capital seguro do imóvel, neste caso, da fracção? Deve ser o seu valor de reconstrução, mesmo em situações associadas a crédito à habitação.



O valor de um imóvel tem a ver com três factores essenciais: o valor de construção, o valor do terreno onde está implantado e o valor adicional de mercado

No caso da propriedade horizontal, deve corresponder ao valor de reconstrução da fracção autónoma, acrescido do valor proporcional das partes comuns, valor que deve ser aprovado anualmente em Assembleia de Condóminos.

O valor de um imóvel tem a ver com três factores essenciais: o valor de construção, o valor do terreno onde está implantado e o valor adicional de mercado, que tem mais a ver com o jogo da oferta e da procura. Para efeitos do seguro, o que importa é o valor de construção (ou de reconstrução), que é função basicamente

CAPITAL SEGURO DO IMÓVEL

O capital seguro do imóvel deve ser o seu valor de reconstrução, mesmo em situações associadas a crédito à habitação. No caso da propriedade horizontal, deve corresponder ao valor


de reconstrução da fracção autónoma, acrescido do valor proporcional das partes comuns, valor que deve ser aprovado anualmente em Assembleia de Condóminos.

da dimensão e idade do imóvel, do tipo de construção e acabamentos, da localização (construir o mesmo imóvel em locais distintos pode ter custos distintos). Como obter esta informação? Há uma portaria anual que referencia um valor base de construção por metro quadrado em cada região do País, contudo, há seguradoras, que, a partir da informação acima indicada, garantem o capital seguro da apólice em conformidade com o valor de reconstrução do imóvel ou fracção.

E se o capital seguro for inferior ao valor de reconstrução? Este é o ponto central gerador de muitos conflitos e mal-entendidos, se não for bem explicado, regra geral, se existir uma insuficiência de capital seguro. Por exemplo, se o capital seguro for 60% do valor de reconstrução, aplica-se a “regra proporcional”, isto significa que se o tomador do seguro responsável pela celebração do contrato de seguro com a seguradora apenas transferiu 60% do risco, assumindo por sua conta 40% desse risco (é co-segurador com a própria seguradora). Assim, se ocorrer um sinistro, a seguradora apenas vai indemnizar 60% das perdas (deduzidos de eventuais franquias aplicáveis), ainda que o capital seguro seja superior a essas perdas.

Situação distinta se estivermos perante um seguro em Primeiro Risco, ou seja, um seguro que cobre até um determinado limite de capital seguro, não se aplicando, neste caso, a regra proporcional, o que, por vezes, existe, mas mais frequente quando estamos a segurar o recheio da habitação (deve ter por base o valor de substituição em novo do re-

cheio). Por isso importa questionar a seguradora ou o seu mediador sobre este ponto, antes de definir o capital a segurar.

A actualização do capital seguro é sempre da responsabilidade do tomador do seguro, embora possa ser contratada uma actualização anual automática, expressa numa percentagem (actualização convencionada) ou, em alternativa, a aplicação do Índice de Edifícios publicado pelo órgão que tutela os seguros em Portugal, ASF – Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (actualização indexada), o que mitiga a questão da potencial insuficiência de capital seguro ao longo do tempo. 

**A ACTUALIZAÇÃO
DO CAPITAL SÉGURO
É SEMPRE DA
RESPONSABILIDADE
DO TOMADOR
DO SEGURO,
EMBORA POSSA SER
CONTRATADA UMA
ACTUALIZAÇÃO
ANUAL
AUTOMÁTICA,
EXPRESSA NUMA
PERCENTAGEM**