

O CAPITAL SEGURO NO SEGURO DE INCÊNDIO



O seguro de incêndio é obrigatório para os edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, como é o caso dos condomínios e apartamentos.

Um dos aspetos mais importantes deste seguro, é a determinação do capital seguro. Nesta nota, fique a par dos principais aspetos a que deve estar atento nesta matéria.



Quem tem a obrigação de contratar este seguro?

O seguro deve ser feito pelos proprietários de cada fração (condóminos). Se estes não o fizerem dentro do prazo e pelo valor decidido na assembleia de condóminos, o administrador do condomínio deve fazê-lo, sendo depois reembolsado pelos condóminos.



O que é o capital seguro?

O capital seguro é o valor máximo que o segurador paga em caso de **sinistro**, mesmo que o valor dos danos seja superior. O **tomador do seguro** é responsável por estabelecer, no início e ao longo do contrato, o valor do capital seguro.



A que valor deve corresponder o capital seguro?

O valor do capital seguro deve corresponder ao valor de reconstrução do imóvel. Para determinar o capital seguro, devem ser considerados todos os elementos do imóvel (à exceção dos terrenos), incluindo o valor proporcional das partes comuns do edifício (telhado, escadas, elevadores, garagem, etc.).

O valor de reconstrução não corresponde ao valor comercial do imóvel.



O valor do capital seguro deve ser atualizado anualmente?

Sim, a atualização anual do capital seguro é obrigatória. Cada condómino deverá atualizar o capital seguro para a sua fração, de acordo com o valor que for aprovado na assembleia de condóminos.

Se a assembleia não tiver aprovado um valor de atualização, o capital seguro deve ser atualizado de acordo com o **Índice de Edifícios (IE)** publicado pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF).

A atualização do capital seguro é da exclusiva responsabilidade do tomador do seguro, não podendo o segurador, de sua livre iniciativa, proceder a essa alteração.



É possível atualizar automaticamente o capital seguro?

O tomador do seguro poderá optar por dois tipos de atualização automática do capital seguro:

- **atualização convencionada** - o capital seguro é atualizado anualmente com base numa percentagem indicada pelo tomador do seguro (por exemplo, pode decidir aumentar o valor do capital seguro 5% todos os anos);
- **atualização indexada** - o capital seguro é atualizado anualmente de acordo com as variações dos **índices** publicados pela ASF.



Para que servem os índices publicados pela ASF para atualização do capital seguro?

Os índices publicados pela ASF têm como objetivo fornecer aos consumidores de seguros um valor de referência que contribua para evitar a desatualização dos capitais seguros no âmbito de contratos que cobrem riscos relativos ao imóvel.

Estes índices são publicados para cada trimestre.



Como se aplicam estes índices?

Veja o seguinte exemplo:

Foi contratado um seguro de incêndio para o imóvel X em dezembro de 2021, com o capital seguro de 100 000,00 €. O contrato de seguro vai renovar-se em dezembro de 2022.

O índice de edifícios para o quarto trimestre de 2022 é de 458,41, o que corresponde a uma variação de 10,53% relativamente ao período homólogo, como

O CAPITAL SEGURO NO SEGURO DE INCÊNDIO



consta da [Norma Regulamentar n.º 8/2022-R, de 26 de agosto](#), que estabelece os índices trimestrais de atualização de capitais para as apólices do ramo Incêndio e elementos da natureza com início ou vencimento no quarto trimestre de 2022.

A ASF, com o objetivo de facilitar a consulta e aplicação dos índices, passou, a partir de maio de 2022, a indicar a variação no índice verificada em relação ao período homólogo anterior.

O capital seguro deverá assim ser atualizado para 110 530,00 € (100 000,00 € x 1,1053).

Qual é a consequência de ter um valor de capital seguro desatualizado?

Quando não há correspondência entre o valor do capital seguro e o valor de reconstrução do imóvel, o tomador do seguro pode ficar numa de duas situações: subseguro ou sobresseguro.

- O **subseguro** ocorre quando o valor do capital seguro é inferior ao valor de reconstrução ou de substituição. Nesta situação, em caso de sinistro, o segurador só paga uma parte dos prejuízos, proporcional à relação entre o custo de reconstrução à data do sinistro e o capital seguro.

Por exemplo, se um edifício cujo custo de reconstrução é de 100 000,00 € e estiver seguro por 80 000,00 €, o segurador será responsável apenas por 80% dos prejuízos, ficando os restantes 20% a cargo do segurado. Assim, se ocorresse um sinistro que causasse danos de 50 000,00 €, o segurador apenas indemnizaria 40 000,00 € (80% de 50 000,00 €), suportando o segurado os restantes 10 000,00 €.

- O **sobresseguro** ocorre quando o capital seguro é superior ao valor de reconstrução. Neste caso, a indemnização a suportar pelo segurador tem como limite máximo o valor de reconstrução.

SINISTRO

Evento ou série de eventos que resultam de uma mesma causa e que acionam a cobertura do risco prevista no contrato.

TOMADOR DO SEGURO

Pessoa que celebra o contrato de seguro com o segurador, sendo responsável pelo pagamento do prémio.

ÍNDICE DE EDIFÍCIOS (IE)

Índice publicado pela ASF, que tem como objetivo fornecer aos consumidores de seguros um valor de referência que contribua para evitar a desatualização dos capitais seguros no âmbito de contratos que cobrem riscos relativos ao imóvel.

SEGURE-SE BEM!