



# SEGURO

DE

# Habitação



**ASF**  
Autoridade de Supervisão  
de Seguros e Fundos de Pensões





# SEGURO

DE

# Habitação



**ASF**

Autoridade de Supervisão  
de Seguros e Fundos de Pensões



# Índice

<b>Seguro de incêndio</b>	<b>7</b>
O que cobre o seguro obrigatório de incêndio?	7
<b>Seguro multiriscos habitação</b>	<b>8</b>
O que é um seguro multiriscos habitação?	8
Quais as coberturas do seguro multiriscos habitação?	8
<b>Preço ou prémio do seguro e contrato</b>	<b>9</b>
O prémio do seguro é igual em todos os seguradores?	9
Que informações se devem pedir e analisar antes de se escolher um seguro de habitação?	9
Em que momento se inicia a cobertura dos riscos pelo contrato?	10
Qual a duração do contrato?	10
O prémio é devolvido, se o contrato cessar antes da data inicialmente acordada?	10
<b>Capital seguro</b>	<b>11</b>
Qual deve ser o capital seguro relativo ao imóvel?	11
Qual deve ser o capital seguro relativo ao recheio do imóvel?	11
Como é feita a atualização do capital seguro?	12
É possível atualizar automaticamente o capital seguro?	12
<b>O que fazer em caso de sinistro</b>	<b>13</b>
Quais as obrigações do segurado em caso de sinistro?	13
Quais as obrigações do segurador em caso de sinistro?	13
<b>Pagamento da indemnização</b>	<b>14</b>
Como é paga a indemnização?	14
O que é a regra proporcional e quando se aplica?	14



## Seguro de incêndio

O seguro de incêndio, que cobre o risco de danos provocados no imóvel por incêndio, é obrigatório para os edifícios em regime de propriedade horizontal. Deve cobrir cada fração autónoma e as partes comuns do edifício (telhado, escadas, elevadores, garagem, etc.).

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.

A obrigação de segurar o risco de incêndio pode ser cumprida através da contratação de **apólice de seguro** da modalidade **Incêndio e Elementos da Natureza** ou incluída num seguro multirriscos.

### Apólice de seguro

Documento que contém as condições do contrato de seguro acordadas pelas partes e que incluem as condições gerais, especiais e particulares.

### Seguro de incêndio e elementos da natureza

Contrato através do qual o segurador garante a reparação dos danos materiais causados no bem indicado no contrato devido a incêndio ou outros acontecimentos, tais como explosão, raio, fenómenos sísmicos, inundações, tempestades, etc.

## O que cobre o seguro obrigatório de incêndio?

O seguro obrigatório cobre os danos diretamente causados por incêndios nas frações autónomas e nas partes comuns de edifícios em propriedade horizontal.

Estão também cobertos os danos diretamente causados nos bens seguros por:

- Calor, fumo, vapor ou explosão resultantes do incêndio;
- Os meios usados no combate ao incêndio;
- Remoções ou destruições executadas por ordem da autoridade competente (bombeiros, polícia, etc.) ou com o fim de salvamento.

A menos que no contrato se estabeleça o contrário, estão ainda cobertos os danos causados por queda de raio, explosão ou outro acidente semelhante, mesmo que não seja acompanhado de incêndio.

## Seguro multirriscos habitação

### O que é um seguro multirriscos habitação?

Para além do seguro obrigatório, é frequente os proprietários de imóveis optarem por contratar um seguro mais abrangente, que cubra outros riscos.

O **seguro multirriscos** oferece um conjunto de coberturas facultativas de danos no imóvel ou no seu recheio, podendo também incluir uma cobertura de responsabilidade civil.



#### Seguro multirriscos habitação

Contrato através do qual o segurador cobre os principais riscos relativos a um imóvel (habitação) e normalmente aos bens móveis existentes no seu interior (recheio).

### Quais as coberturas do seguro multirriscos habitação?

O seguro multirriscos habitação pode garantir:

- A reparação de danos causados no edifício, na própria fração ou noutras frações, por ocorrência de riscos distintos do incêndio como, por exemplo, inundações, tempestades e riscos elétricos;
- A reparação de danos causados nos bens móveis da habitação;
- Indemnização por furto ou roubo;
- A responsabilidade civil do segurado e pessoas do seu agregado familiar (caso seja necessário indemnizar terceiros por danos causados);
- Indemnizações por morte do segurado ou cônjuge, em consequência de incêndio, queda de um raio, explosão ou roubo, quando ocorrida na habitação.

O seguro multirriscos tem normalmente um conjunto de coberturas predefinidas, sendo possível adicionar outras **coberturas** complementares. O **prémio** é calculado em função das coberturas contratadas.

## Cobertura ou garantia

Conjunto de situações cuja verificação determina a prestação do segurador ao abrigo do contrato.

## Preço ou prémio do seguro

Valor total, incluindo taxas e impostos, que o tomador do seguro deve pagar ao segurador pelo seguro.

# Preço ou prémio do seguro e contrato

## O prémio do seguro é igual em todos os seguradores?

Cada segurador é livre de fixar os seus próprios prémios, incluindo o do seguro obrigatório de incêndio.

As características do imóvel (tipo de construção e materiais, localização, se tem ou não alarme ligado a uma central, etc.) podem influenciar a avaliação do risco e, conseqüentemente, o prémio do seguro.

## Que informações se devem pedir e analisar antes de se escolher um seguro de habitação?

Antes de contratar um seguro de habitação, devem ser solicitadas ao segurador as seguintes informações:

- Os riscos que estão cobertos e os que estão excluídos;
- As coberturas facultativas;
- As opções quanto às **franquias** e o seu impacto no prémio do seguro;
- Outros fatores que afetem o prémio do seguro (por exemplo, dispor de um sistema de proteção contra roubo ou de meios de combate a incêndios);
- Os critérios utilizados pelo segurador para determinar o valor das **indemnizações**.

## Franquia

Parte do valor dos danos que fica a cargo do tomador do seguro ou segurado.

## Indemnização

Prestação devida pelo segurador para reparar um dano resultante de uma situação coberta pela apólice.

A indemnização pode ser:

- A reparação de um bem (por exemplo, o arranjo da ruptura de uma canalização);
- A substituição de um bem por outro ou o pagamento do seu valor em dinheiro;
- Um valor definido no contrato (por exemplo, por cada dia em que não foi possível permanecer na sua habitação); uma renda ou pensão.

### Em que momento se inicia a cobertura dos riscos pelo contrato?

A cobertura dos riscos inicia-se no dia e na hora indicados no contrato e depende do pagamento prévio do prémio.

### Qual a duração do contrato?

A duração é a indicada no contrato, podendo ser por:

- Um período limitado acordado entre o segurador e o tomador do seguro ou o segurado (seguro temporário);
- Um ano, prorrogado automaticamente por novos períodos de um ano.

O contrato termina às 24 horas do último dia do seu prazo, se não se prorrogar automaticamente.

### O prémio é devolvido, se o contrato cessar antes da data inicialmente acordada?

O segurado tem direito à devolução da parte do prémio correspondente ao tempo que ainda faltava para o termo do contrato, exceto se o contrato estabelecer algo diferente.

# Capital seguro

## Qual deve ser o capital seguro relativo ao imóvel?

O tomador do seguro é responsável por estabelecer, no início e ao longo do contrato, qual é o **capital seguro**.

O valor do capital seguro deve corresponder:

- Ao custo de reconstrução do imóvel, tendo em conta o tipo de construção e outros fatores que possam influenciar esse custo;
- Ao **valor matricial**, no caso de edifícios que vão ser demolidos ou expropriados.

Para determinar o capital seguro, devem ser considerados todos os elementos do imóvel (à exceção dos terrenos), incluindo o valor proporcional das partes comuns.

### Capital seguro

Valor máximo que o segurador paga em caso de sinistro ou por anuidade, mesmo que o prejuízo seja superior. Este valor é, normalmente, definido nas condições particulares da apólice.

### Valor matricial

Valor pelo qual um edifício se encontra registado na matriz predial.

## Qual deve ser o capital seguro relativo ao recheio do imóvel?

Neste caso, o valor do capital seguro deve corresponder ao custo de substituição dos bens.

Na **proposta de seguro** devem ser claramente identificados os bens a segurar e o seu valor. Os bens mais raros ou valiosos (por exemplo, antiguidades, obras de arte e joias) devem ser especificamente identificados, se possível através de fotografias e descrição das suas características e ser-lhes atribuído um valor por peça.

Em caso de sinistro, é o segurado que tem o ónus da prova, isto é, que tem de provar que os danos se verificaram e que os bens lhe pertenciam ou estavam à sua guarda. É, por isso, importante guardar toda a documentação que prove a existência dos bens seguros, nomeadamente os recibos discriminados que comprovem a sua compra.

## Proposta de seguro

Documento através do qual o tomador do seguro expressa a vontade de celebrar o contrato de seguro e dá a conhecer ao segurador o risco que pretende segurar.

## Como é feita a atualização do capital seguro?

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

No caso do seguro de recheio, o tomador do seguro deverá atualizar periodicamente o valor atribuído a cada bem, tendo em atenção que o custo de substituição poderá ser superior ao que indicou inicialmente.

No caso do seguro obrigatório de incêndio, 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.

## É possível atualizar automaticamente o capital seguro?

O **tomador do seguro** poderá optar por um de 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 IE (edifícios), IRH (recheio) ou IRHE (recheio e edifício), publicados pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

## Tomador do seguro

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

# O que fazer em caso de sinistro

## Quais as obrigações do segurado em caso de sinistro?

Em caso de sinistro, o tomador do seguro ou o segurado devem:

- Comunicar o **sinistro**, por escrito, ao segurador, no mais curto prazo de tempo possível (nunca excedendo oito dias a contar do dia em que ocorreu ou em que tomou conhecimento dele), explicando de que forma ocorreu, quais as causas e as consequências;
- Tomar as medidas ao seu alcance para prevenir ou limitar as consequências do sinistro; o que pode incluir, na medida do razoável, conservar os **salvados** e não alterar os vestígios do sinistro sem autorização do segurador;
- Prestar ao segurador todas as informações que este solicite acerca do sinistro e das suas consequências;
- Não prejudicar o direito de o segurador receber do responsável pelos danos as indemnizações que entretanto tenha pago ao segurado;
- Cumprir as regras de segurança que sejam impostas pela lei, pelos regulamentos legais ou pelas cláusulas do contrato.

Se o tomador do seguro e o segurado não cumprirem estas obrigações, a cobertura e o valor da indemnização podem ser afetados.

### i Sinistro

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

### i Salvado

O bem salvo do sinistro, nas situações de perda total.

## Quais as obrigações do segurador em caso de sinistro?

Em caso de sinistro, o segurador deve, rápida e diligentemente:

- Investigar o sinistro;
- Avaliar os danos;
- Pagar as indemnizações devidas.

O segurador deve pagar a indemnização ou autorizar a reparação ou reconstrução logo que estejam concluídas as investigações e a avaliação dos danos. Se, tendo todos os elementos necessários, não o fizer no prazo de 30 dias, terá de pagar juros sobre o valor da indemnização.

## Pagamento da indemnização

### Como é paga a indemnização?

O segurador paga a indemnização em dinheiro, se for impossível ou demasiado caro reparar os bens destruídos ou danificados.

Quando for possível substituir, repor, reparar ou reconstruir os bens, o segurado deve colaborar nesse sentido com o segurador ou com quem este indicar.

### O que é a regra proporcional e quando se aplica?

A regra proporcional aplica-se quando o capital seguro é **inferior** ao custo de reconstrução (no caso de edifícios) ou ao custo de substituição por novo (no caso de mobiliário e recheio). Nesta situação, o segurador só paga uma parte dos prejuízos proporcional à relação entre o custo de reconstrução ou substituição à data do sinistro e o capital seguro.

Por exemplo, se um edifício cujo custo de reconstrução é de 100 000€ e estiver seguro por 80 000€, 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€, o segurador apenas indemnizaria 40 000€ (80% de 50 000€), suportando o segurado os restantes 10 000€.

Se se verificar o oposto e o capital seguro for **superior** ao valor de reconstrução ou de substituição, a indemnização paga pelo segurador terá como limite máximo o valor de reconstrução ou de substituição.



#### Subseguro

Situação em que o bem é segurado por um valor inferior ao seu valor real.



#### Sobresseguro

Situação em que o bem é segurado por um valor superior ao seu valor real.





**SEGURO**  
DE  
**Habitação**



**ASF**

Autoridade de Supervisão  
de Seguros e Fundos de Pensões

Av. República, n.º 76 • 1600-205 Lisboa  
Tel.: (+351) 21 790 31 00  
[www.asf.com.pt](http://www.asf.com.pt)