

Porquê contratar um seguro multirrisco condomínio?

Tragédias não acontecem a toda a hora, mas um dia podem bater-lhe à porta. Sabe se o seu edifício está preparado para enfrentar esse dia? Informe-se, siga os nossos conselhos e opte por contratar um seguro de qualidade que proteja o prédio e que, ao mesmo tempo, se traduza numa poupança para todos!

Vamos então ao mais importante. O que é um seguro multirrisco condomínio, para que serve e qual o melhor seguro disponível? Quais são os principais fatores que as seguradoras usam na determinação do preço para além do capital? Prepare-se para a próxima assembleia de condóminos e apresente a melhor solução para o seu prédio.

O que é um seguro multirrisco condomínio?

O seguro multirriscos condomínio é a melhor solução para proteger o seu prédio, respetivas frações e zonas comuns, como escadas, garagens, arrecadações ou telhado. Por lei, os edifícios em propriedade horizontal apenas necessitam de ter seguro de incêndio. Esta cobertura é claramente insuficiente para fazer face a outro tipo de riscos como, por exemplo, roubos, inundações ou sismos, que possam ter como consequência custos elevados para os condóminos. As estatísticas sobre o número de subscritores destes seguros mostra bem que os consumidores em geral já perceberam esta insuficiência.

Regra geral, nos prédios mais recentes, cada um dos condóminos tem o seu seguro multirriscos associado ao crédito habitação que também cobre as zonas comuns na quota-parte que lhe diz respeito. Nestes casos, na maior parte das vezes não se pode dissociar do seguro do Banco onde tem o crédito. Ainda assim, compare o custo entre as 2 opções (multirriscos condomínio e multirriscos individual) e pergunte junto do seu banco se pode excluir este produto subscrevendo outro, por exemplo, caso pretenda aderir ao seguro multirriscos condomínio do seu prédio.

O seguro multirriscos condomínio, contratado pela administração, protege a totalidade do edifício (paredes) e serve, para além da obrigatoriedade legal de cobrir o risco de incêndio, para nos proteger de diversos riscos, entre os quais sismos, inundações, rutura de canos, entre outros, que podem ocorrer nos seguintes locais:

- Nas partes comuns do edifício (escadas, telhado e outros);
- Nos equipamentos e outros bens móveis afetos às partes comuns;
- Nas frações do edifício, não incluindo o seu conteúdo, ou seja, os haveres de cada condómino.

Vantagens em ter um seguro multirriscos condomínio?

A principal é o preço mais reduzido, quando comparado com um seguro multirriscos individual uma vez que é “adquirido” em conjunto. Ou seja, é o condomínio que o subscreve o que se traduz numa poupança de 30 a 60% para o mesmo pacote de coberturas, face ao somatório das apólices individuais.

Uma característica importante é o facto da generalidade das companhias de seguros apenas exigirem um mínimo de 50% das frações para subscrever este tipo de seguro. Cada condómino paga uma parte do prémio, proporcional à sua fração. Acreditamos que, juntamente com o preço, esta característica deve ser um facilitador para que consiga implementar a ideia deste novo seguro no seu condomínio.

Apresenta também uma maior facilidade de resolução de problemas, no caso de sinistros que afetem as zonas comuns ou várias frações em simultâneo (como será o caso, por exemplo, das inundações), pois apenas envolve uma única seguradora.

Imagine um prédio com 20 frações. No caso de existirem várias apólices individuais e diferentes seguradoras, a intervenção das várias companhias de seguros pode adiar e até dificultar a resolução dos sinistros.

Por outro lado, permite ainda ao condomínio proteger-se melhor em zonas ou equipamentos comuns específicas do seu condomínio (piscinas, jardins, ginásios, e outros) que normalmente não estão abrangidos nas apólices individuais. Nestes casos, mesmo que não consiga convencer os seus vizinhos a subscrever o multirriscos condomínio, aconselhamos a que subscreva o seguro apenas para as partes comuns em detrimento do seguro de incêndio.

Contudo, tenha em atenção que o multirriscos condomínio apenas engloba as ‘paredes’ e não o recheio de cada habitação. Se já tiver o complemento de recheio na sua apólice atual, terá de o manter. Caso não tenha, aproveite parte da poupança para o cobrir.

Como calcular o capital seguro?

O capital seguro deve corresponder ao valor de reconstrução da totalidade das frações aderentes à apólice, incluindo o valor proporcional das partes comuns do edifício. Deve também ter em conta todos os elementos que possam influenciar esse custo de reconstrução (por exemplo custo do projeto). Tenha em mente que este valor é inferior ao valor de mercado e que no seu cálculo não deve incluir o valor do terreno.

Enquanto administrador deve verificar se o capital seguro está corretamente estabelecido.

Atualmente, com o fim da publicação das tabelas que fixavam os preços da reconstrução da habitação por m², normalmente utilizadas pelas seguradoras para o cálculo do capital a segurar e enquanto não é adotado novo referencial, aconselhamos a que peça auxílio à seguradora.

Aconselhamos também que questione mais do que uma seguradora para ter mais segurança no preço de reconstrução da área do condomínio.

Porquê atualizar o capital seguro? E como?

Além de determinar o capital seguro para o imóvel, tem ainda de garantir que ele se mantém atualizado. Tenha em atenção que o capital seguro tem de acompanhar sempre o valor do imóvel, o qual vai evoluindo ao longo do tempo. Isto implica que o valor tem de ser atualizado periodicamente.

Essa atualização é da exclusiva responsabilidade do administrador do condomínio. A seguradora não pode, de sua livre iniciativa, proceder a essa alteração.

Na prática existem, então, 2 formas pelas quais o administrador pode optar para fazer a [atualização automática do capital seguro](#):

- Atualização convencionada - o capital seguro é atualizado anualmente com base numa percentagem indicada pelo administrador (por exemplo, pode decidir aumentar o valor do capital seguro 2% todos os anos). Decida em assembleia o montante da atualização;
- Atualização indexada - o capital seguro é atualizado pela seguradora de acordo com as variações do índice IE (edifícios), publicado pela [Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões](#). A variação anual destes índices dita também a variação do capital seguro.

E se o capital seguro não estiver atualizado?

É importante que o capital da sua apólice seja o mais aproximado possível do valor real dos bens. Tente não ultrapassar o valor de reconstrução da fração ou de substituição dos bens, pois as companhias não pagam o valor em excesso. Ou seja, não segure por €50.000 algo que só vale metade, pois estará a pagar um prémio mais elevado desnecessariamente.

No caso do capital seguro estar desatualizado à data do sinistro, e for inferior ao custo de reconstrução, a seguradora aplica a regra proporcional e a indemnização é calculada com base numa proporção.

Exemplo da regra proporcional: se o custo de reconstrução é de €100.000 e seguiu por €75.000 a seguradora só pagará 75% dos prejuízos. No caso de um sinistro com danos de €10.000 a companhia só pagará €7.500.

Que coberturas?

As apólices têm um pacote pré-definido de coberturas base e um conjunto de coberturas que são opcionais. Além das coberturas que interessam a todos os condóminos (como, por exemplo, danos por água, sismos, tempestades, inundações, responsabilidade civil) há um conjunto de outras coberturas cujo interesse depende das características e localização do imóvel.

I - Não esquecer:

Os produtos disponibilizados pelas companhias são abrangentes e têm sempre incluída a cobertura exigida por lei (incêndio) e quase sempre a de Responsabilidade Civil, que não deve ser esquecida.

Qual a melhor apólice disponível para evitar transtornos no seu condomínio. E não tenha só em conta o preço. Pode valer a pena incluir algumas coberturas adicionais ao produto base.

Confirme se tem algumas coberturas como Danos por Água, Inundações, Aluimento de Terras, Furto ou Roubo e Tempestades.

Adequar a proteção às características do prédio pode ser ligeiramente mais caro, mas retirará o peso na consciência de qualquer administrador se algum sinistro ocorrer.

II – Ter em conta a Natureza:

As alterações climáticas são as grandes responsáveis pelas diversas catástrofes que assolam o país. Estas são cada vez mais uma realidade e uma fonte de problemas a prevenir.

Para evitar surpresas desagradáveis, mantenha-se sempre informado. Por exemplo, sabe qual a sua zona de risco sísmico? Veja aqui:

Para além das coberturas tenha em atenção:

- Exclusões: leia atentamente o capítulo das exclusões associado à cobertura específica que adicionou na sua apólice, desta forma fica informado do que está realmente coberto e de que forma.
- Franquias: O mais barato pode sair caro mas também pode usar a franquia para reduzir o custo do seguro ideal para o seu condomínio. As companhias por norma impõem a existência de franquias em algumas coberturas. Franquia não é mais do que o valor do prejuízo que cabe ao

cliente pagar, ficando o restante a cargo da Companhia de Seguros. Este valor está indicado nas condições Particulares do seguro.

- Recheio: O seguro multirriscos condomínio contempla apenas as "paredes" podendo incluir-se o recheio mas apenas das zonas comuns (por exemplo da sala do condomínio), pelo que cada morador deve subscrever uma apólice individual para proteger o recheio da sua fração. Algumas seguradoras dizem praticar tarifas mais reduzidas se os proprietários contratarem a apólice do recheio aos seus balcões.

O que fazer em caso de sinistro?

Como em todos os seguros, a principal obrigação do tomador do seguro (administrador do prédio) ou segurado (proprietário da fração) é comunicar o sinistro à companhia de seguros no mais curto prazo de tempo possível, não ultrapassando 8 dias.

Numa primeira instância, e caso se aplique, deve prevenir ou limitar as consequências do sinistro. Por exemplo, em caso de rutura de um cano, deve começar por fechar a torneira de segurança. Logo de seguida, contacte a companhia de seguros caso tenha essa cobertura de assistência incluída.

Caso a situação seja participada à companhia de seguros com elementos necessários para suportar a participação do sinistro (dia e hora de ocorrência, causa, bens atingidos, valorização aproximada dos danos com apresentação de orçamento) e estejam concluídos os passos de avaliação e investigação dos danos, a companhia tem 30 dias para pagar a indemnização, caso contrário terá de pagar juros sobre o valor da indemnização ao condomínio.

Como funciona a adesão a este seguro?

A adesão a este tipo de seguro não precisa de ser imediata por parte de todos os condóminos. Existem companhias de seguros que permitem a subscrição deste seguro conjunto a partir de 50% das frações existentes incluindo também as partes comuns. Sempre que for possível desistir das apólices individuais, a administração do condomínio deve propor a subscrição do seguro multirriscos condomínio, discriminando as frações que aderirem.

Os restantes condóminos que não aderirem à apólice conjunta, o administrador deve certificar-se de que têm apólices individuais e recolher o respetivo comprovativo (isto é, o documento que atesta que o seguro está válido e pago).