



**ASF**

Autoridade de Supervisão  
de Seguros e Fundos de Pensões

Av. da República, n.º 76 - 1600-205 LISBOA  
Tel.: 21 790 31 00  
e-mail: [asf@asf.com.pt](mailto:asf@asf.com.pt)  
Linha Informativa: 808 787 787

O seguro de habitação é obrigatório?

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 fracção autónoma e as partes comuns do edifício (telhado, escadas, elevadores, garagem, etc.). O seguro deve ser feito pelos proprietários de cada fracção (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 de "Multirriscos".

O que cobre o seguro obrigatório de incêndio?

O seguro obrigatório cobre os danos directamente causados por incêndios nas fracções autónomas e nas partes comuns de edifícios em propriedade horizontal. Estão também cobertos os danos directamente causados aos 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.

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.

Quais as coberturas do seguro multi-riscos habitação?

O seguro multirriscos habitação pode garantir:

a reparação de danos causados no edifício, na própria fracção ou noutras fracções, por ocorrência de riscos distintos do incêndio como, por exemplo, inundações, tempestades e riscos eléctricos;

a reparação de danos causados nos bens móveis da habitação;

indenização por furto ou roubo;

a responsabilidade civil do segurado e pessoas do seu agregado familiar (caso seja necessário indemnizar terceiros por danos causados);

indenizações por morte do segurado ou cônjuge, em consequência de incêndio, queda de raio, explosão ou roubo, quando ocorrida na habitação.

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



**ASF**

Autoridade de Supervisão  
de Seguros e Fundos de Pensões

Av. da República, n.º 76 - 1600-205 LISBOA

Tel.: 21 790 31 00

e-mail: [asf@asf.com.pt](mailto:asf@asf.com.pt)

Linha Informativa: 808 787 787

O preço do seguro é igual em todos os seguradores?

Cada segurador é livre de fixar os seus próprios preços, 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 preço do seguro.

Que tipo de informações se devem pedir e analisar antes de 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 preço do seguro;  
outros factores que afectem o preço do seguro (por exemplo, dispor de um sistema de protecção contra roubo ou de meios de combate a incêndios);  
os critérios utilizados pelo segurador para determinar o valor das indemnizações.

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, excepto se o contrato estabelecer algo diferente.

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 factores 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 excepção dos terrenos), incluindo o valor proporcional das partes comuns.



**ASF**

Autoridade de Supervisão  
de Seguros e Fundos de Pensões

Av. da República, n.º 76 - 1600-205 LISBOA

Tel.: 21 790 31 00

e-mail: [asf@asf.com.pt](mailto:asf@asf.com.pt)

Linha Informativa: 808 787 787

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 jóias) 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.

Como é feita a actualização do capital seguro?

A actualização 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 actualizar 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 actualização anual do capital seguro é obrigatória. Cada condómino deverá actualizar o capital seguro para a sua fracção, de acordo com o valor que for aprovado na assembleia de condóminos. Se a assembleia não tiver aprovado um valor de actualização, o capital seguro deve ser actualizado de acordo com o Índice de Edifícios (IE) publicado pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

É possível actualizar automaticamente o capital seguro?

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

Actualização convencionada - o capital seguro é actualizado anual-mente com base numa percentagem indicada pelo tomador do seguro (por exemplo, pode decidir aumentar o valor do capital seguro 5% todos os anos);  
Actualização indexada - o capital seguro é actualizado 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.

Quais as obrigações do segurado em caso de sinistro?

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

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; isto 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, regulamentos legais ou cláusulas do contrato. Se o tomador do seguro e o segurado não cumprirem estas obrigações, a cobertura e o valor da indemnização podem ser afectados.



**ASF**

Autoridade de Supervisão  
de Seguros e Fundos de Pensões

Av. da República, n.º 76 - 1600-205 LISBOA

Tel.: 21 790 31 00

e-mail: [asf@asf.com.pt](mailto:asf@asf.com.pt)

Linha Informativa: 808 787 787

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 que pagar juros sobre o valor 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.