



**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  
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 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 de "Multirriscos".

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 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 multirriscos 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 fatores que afetem o preço 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.

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.

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.



**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 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 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.

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 afetados.



**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.