



Um por todos... e to

É uma apólice coletiva e pode substituir os seguros individuais de cada fração, com ganhos no preço e na facilidade de regularização de um eventual sinistro. E nem todos têm de aderir à apólice. Quer saber mais?

Texto Ana Santos Gomes

Ilustração Paulo Buchinho

O consenso nem sempre é fácil de alcançar quando o assunto diz respeito à vida em condomínio. E o seguro não é exceção. Apesar de estar em causa a proteção das casas e de quem lá mora, a questão económica tem o seu peso na hora de tomar decisões em assembleia. Porque uns querem mais coberturas, mas outros não estão dispostos a pagar um prémio tão caro. Porque há quem prefira aderir à apólice coletiva, enquanto outros não abdicam do seu multirriscos-habitação. Conjugar todas as vontades é possível, mas implica cumprir regras. E há mitos que convém desfazer. Por isso, reunimos as dúvidas mais comuns sobre o seguro multirriscos-condomínio e respondemos a todas, uma por uma. Comparámos também as apólices disponíveis no mercado e apresentamos as Escolhas Acertadas. Se o seu condomínio for subscritor do serviço CondomínioDECO+, tem vantagens adicionais.

A quem cabe contratar o seguro multirriscos-condomínio?

Uma vez apurado o número de frações aderentes, a administração do condomínio contrata a apólice e paga o respetivo prémio anual, cobrando a respetiva quota-parte a cada proprietário.

Que coberturas devem integrar o multirriscos-condomínio?

Por lei, a única cobertura verdadeiramente obrigatória para os proprietários de frações de edifícios constituídos em propriedade horizontal é a de incêndio, que protege

a habitação e a respetiva parcela das partes comuns do edifício, como o telhado, as escadas, os elevadores e as garagens. No entanto, a probabilidade de ocorrência de muitos outros sinistros é suficientemente relevante para recomendarmos a contratação de mais coberturas, como furto ou roubo, danos por água, tempestades ou inundações, aluimento de terras, demolição e remoção de escombros, privação temporária do uso da habitação, responsabilidade civil extracontratual, danos em bens móveis, danos estéticos, riscos elétricos e fenómenos sísmicos.

Há vantagens em contratar um seguro de condomínio em vez de um multirriscos-habitação?

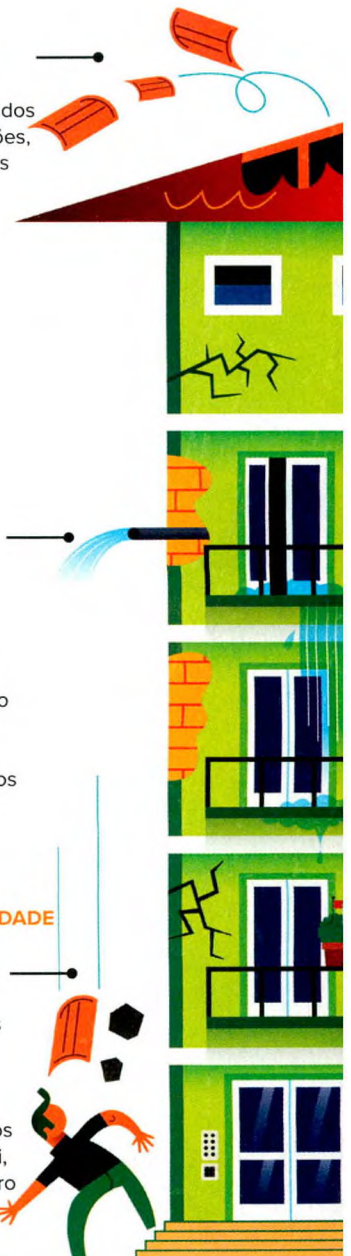
Ainda que as coberturas de um e de outro sejam as mesmas, em caso de sinistro envolvendo as partes comuns do edifício, tais como telhados, escadas, elevadores, garagens, jardins, terraços, instalações de água, de gás, de eletricidade, de comunicações ou de ar condicionado, a regularização do processo será muito mais facilitada e, naturalmente, mais célere com um seguro coletivo, concentrado numa única companhia.

Como se calcula o capital a segurar?

O capital seguro deve corresponder ao custo de reconstrução do prédio, incluindo não só as frações, como também as partes comuns. Para este cálculo, não é tido em conta o preço de aquisição de imóvel, nem o seu valor de mercado atual. A generalidade

TEMPESTADE

Garante danos do edifício causados por ciclones, tufões, granizo ou ventos superiores a 90 km/hora



DANOS POR ÁGUA

Cobre danos resultantes de rotura, entupimento ou transbordamento da rede interna de distribuição de água e esgotos

RESPONSABILIDADE CIVIL

Garante danos provocados por lesões corporais ou materiais a terceiros. Os condóminos são considerados terceiros entre si, pelo que o seguro cobre danos provocados às outras frações



D&D//MULTIRRISCOS-CONDOMÍNIO

dos num seguro

RISCOS ELÉTRICOS

Inclui danos provocados por efeito da corrente elétrica, como sobretensão ou curto-circuito



INCÊNDIO

Cobre danos provocados por fogo, queda de raio ou explosão, incluindo os danos provocados pelo fumo ou pelos meios de combate às chamas

FENÓMENOS SÍSMICOS

Garante indemnização por danos provocados por tremor de terra, erupção vulcânica ou maremoto

INUNDAÇÃO

Cobre danos provocados às partes comuns por chuvas torrenciais, enxurradas ou rebentamento de condutas, entre outros

das seguradoras usa como referência os valores da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia, que dividem o País em três preçários de reconstrução. O mais caro, de 799,89 euros por metro quadrado, é atribuído aos imóveis localizados em sedes de distrito e ainda nos municípios de Almada, Amadora, Barreiro, Cascais, Gondomar, Loures, Maia, Matosinhos, Moita, Montijo, Odivelas, Oeiras, Póvoa de Varzim, Seixal, Sintra, Valongo, Vila do Conde, Vila Franca de Xira, Vila Nova de Gaia e regiões autónomas dos Açores e da Madeira.

O preço intermédio, de 699,19 euros por metro quadrado, aplica-se aos imóveis dos municípios de Abrantes, Albufeira, Alenquer, Caldas da Rainha, Chaves, Covilhã, Elvas, Entroncamento, Espinho, Estremoz, Figueira da Foz, Guimarães, Ílhavo, Lagos, Loulé, Olhão, Palmela, Peniche, Peso da Régua, Portimão, Santiago do Cacém, São João da Madeira, Sesimbra, Silves, Sines, Tomar, Torres Novas, Torres Vedras, Vila Real de Santo António e Vizela.

Nos restantes municípios, o capital a segurar é calculado a 633,45 euros por metro quadrado.

Podem consultar a área da sua casa no respetivo título constitutivo de propriedade horizontal ou na escritura. A seguradora faz o somatório de todas as áreas cobertas e calcula o prémio anual para as coberturas desejadas. Em todos os casos, o valor do terreno não é considerado, já que, em caso de sinistro, aquele não carece de reconstrução.

Como é calculado o pagamento individual do prémio?

Cada proprietário aderente deve pagar à administração do condomínio a parte do prémio correspondente à permutagem da sua fração. Cabe à administração recolher os pagamentos individuais e liquidar o prémio total junto da seguradora.



CENÁRIO
 Edifício de 5 pisos, com duas frações em cada piso, garagem coletiva, arrecadações individuais e dois elevadores.
 Área total: 1500 m²
 Ano de construção: 2002
 Município: Lisboa
 Capital a segurar: 1 500 000 euros

ANÁLISE COMPARATIVA

As melhores opções para proteger a sua casa

Para realizar este estudo, contactámos, em março e abril, 14 seguradoras que comercializam seguros multirrisco-condomínio. Obtivemos respostas da Allianz, Generali, Liberty, Fidelidade e Mapfre. Pelo contrário, Ageas, CA Seguros, Caravela, Lusitania, Mútua dos Pescadores, Ocidental, Tranquilidade, Victoria Seguros e Zurich não quiseram submeter os seus produtos à nossa análise. No entanto, conseguimos os dados da apólice da Tranquilidade na respetiva página na internet. Com recurso a um cliente-mistério, conseguimos acrescentar informação das apólices da AGEAS, Lusitania, Victoria e Zurich.

Além das coberturas-base das apólices multirrisco, fizemos questão de incluir as de tempestades, inundações, furto

ou roubo, danos por água, privação temporária do uso da habitação, aluimento de terras, demolição e remoção de escombros, responsabilidade civil do proprietário e fenómenos sísmicos. Para determinar as Escolhas Acertadas, avaliámos a qualidade das apólices com base nessas coberturas e ainda no valor mínimo de condóminos para adesão, na aplicação da regra proporcional e na melhor relação entre qualidade e preço.

O acesso a um seguro multirrisco-condomínio com proteção ampla e preço competitivo é uma das vantagens ao alcance dos subscritores do serviço Condomínio DECO+. O protocolo que negociámos com a Generali dá acesso a um desconto mínimo de 15% sobre o prémio-base e a um pacote reduzido de exclusões.

Traduz-se ainda numa poupança anual de 598 euros, face à média do mercado, para o cenário que definimos neste estudo (ver descrição em cima). O protocolo implica apenas a adesão mínima de 25% dos condóminos e prevê a deslocação de um agente da seguradora à assembleia de condóminos, para prestar eventuais esclarecimentos. Destaca-se também pelo capital de 150 mil euros para a cobertura de responsabilidade civil do proprietário. Além disso, em caso de tempestade ou inundação, o protocolo permite acionar estas coberturas sem a apresentação de um documento do Instituto Português do Mar e da Atmosfera (IPMA) que comprove a intensidade do vento ou da chuva naquela ocasião. Já a Tranquilidade, que obtém as melhores pontuações no nosso teste, não impõe limites mínimos para considerar estragos provocados por vento ou chuva.

Seguradora e produto	Coberturas										Preço	QUALIDADE GLOBAL %
	Danos por água	Furto ou roubo	Responsabilidade civil extracontratual	Tempestades	Inundações	Privação temporária do uso da habitação	Demolição e remoção de escombros	Aluimento de terras	Danos estéticos	Danos em bens móveis		
TRANQUILIDADE Valor Mais	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	2 426,82	82
TRANQUILIDADE Valor	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★	★★★★	2 182,08	77
GENERALI Condomínio Protocolo DECO	★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	não tem	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	1 367,72	75
FIDELIDADE Plano 2 (+ danos por água)	★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★	1 895,84	75
ZURICH Condomínio	★★★★	★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	*	1 686,78	72
AGEAS Dominium Mais	★★★	★★★★★	★★★★	★★★	★★★	★★★	★★★★	★★★	★★★	★★★	2 663,61	68
LIBERTY Condomínio	★★★	★★★	★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★	1 882,34	67
LUSITANIA Condomínio Super	★★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	não tem	★★★★	★★★★★	★★	★★★	1 536,11	67
GENERALI Condomínio	★★★★	★★★	★★	★★★★★	★★★★★	não tem	★★★★	★★★★★	★★★	★★★	2 174,00	66
FIDELIDADE Plano 1 (+ danos por água)	★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	*	★★★★	★★★★★	não tem	não tem	1 647,18	64
VICTORIA Condomínio+	★★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★	não tem	★★★★	★★★★	★★★	★★★	1 993,48	64
MAPFRE Condomínio VIP	★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	não tem	★★	★★★★★	★★	*	2495	63
MAPFRE Condomínio Base	★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	não tem	★★	★★★★★	não tem	não tem	2 461,22	59
ALLIANZ Condomínio	★★★	★★★★	★★★★	★★★	★★★	★★★	★★	★★★★	★★	*	1 407,56	56
TRANQUILIDADE Essencial	★★★	não tem	★★★	★★★★	★★★★	não tem	★★★★	★★★★	não tem	*	1 692,44	46

■ Melhor do Teste
 ■ Escolha Acertada
 ■ Boa qualidade
 ■ Média qualidade
 ■ Má qualidade



D&D//MULTIRRISCOS-CONDOMÍNIO

► É possível contratar um seguro multirriscos-condomínio só para algumas frações?

Sim. A adesão é voluntária. A generalidade das seguradoras impõe a adesão mínima de 50% das frações, mas a AGEAS, por exemplo, não exige qualquer mínimo de adesão e o protocolo que negociámos com a Generali, para os subscritores do serviço Condomínio DECO+, permite a contratação com um mínimo de 25% de frações.

Se um dos proprietários não aderir ao seguro do condomínio, como prova que já segurou a sua quota-parte das áreas comuns?

O proprietário de uma fração não aderente tem de apresentar, anualmente,

ao administrador do condomínio cópia da apólice e do pagamento de um seguro válido para a sua fração e respetiva parte nas áreas comuns.

É possível contratar um seguro multirriscos-condomínio só para as partes comuns do prédio?

Sim. É uma forma de precaver possíveis prejuízos em partes comuns que não estejam protegidas pela apólice individual. Por exemplo, se a fração apenas dispuser da cobertura obrigatória para incêndio, o proprietário pode aderir ao seguro do condomínio, que inclui coberturas de danos por água e de inundação. Além disso, em caso de sinistro nas partes comuns, a regularização do processo indemnizatório é concentrado numa só seguradora, agilizando o seu tratamento.

Se um dos aderentes não pagar a respetiva parte do prémio, o que acontece à apólice?

A apólice é anulada se não for paga, na sua totalidade, pela administração do condomínio. Cabe a esta cobrar as contribuições individuais de cada fração, a fim de reunir o valor necessário para o prémio do seguro.

Quando o proprietário de uma das frações a vende tem direito a receber a parte da anuidade não usada?

Sim. Cabe à administração do condomínio solicitar à seguradora a exclusão daquela fração na apólice. Nessa ocasião, a seguradora emite o estorno pelo período não decorrido. Da mesma forma, também pode ser solicitada a inclusão de uma nova fração, cujo proprietário tenha, entretanto, decidido aderir ao seguro do condomínio. Nessa altura, a seguradora emite o recibo do prémio adicional a pagar.

O somatório dos vários seguros individuais cobre exatamente a mesma área do que um seguro do condomínio?

Sim. Cada seguro individual cobre a área da fração e a respetiva parcela das partes comuns. No entanto, o seguro individual pode não ter as mesmas coberturas do

que o seguro do condomínio. Assim, se, por exemplo, o telhado sofrer um dano não coberto pelo seguro individual de uma fração, mas garantido pelo seguro do condomínio, cabe ao proprietário da fração não aderente suportar a sua quota-parte dos gastos com a reparação do telhado.

Se o seguro individual de uma fração tiver menos coberturas do que a apólice multirriscos-condomínio, pode a administração do condomínio exigir algo mais ao proprietário?

Não. No entanto, o proprietário da fração não aderente corre o risco de suportar, do seu bolso, prejuízos que os seus vizinhos verão cobertos pela apólice do condomínio.

Se o proprietário de uma fração tiver um seguro multirriscos-habitação, pode, ainda assim, aderir ao seguro do condomínio?

Sim. Mas é possível que algumas coberturas estejam duplicadas em ambas as apólices. Assim, em caso de sinistro que implique acionar uma das coberturas duplicadas, pode optar por qualquer uma das apólices. Se o sinistro ocorrer numa parte comum do edifício, recomendamos que acione o seguro de condomínio, pois concentrará num só processo a regularização do sinistro que envolve os vários condóminos.

O seguro multirriscos-condomínio pode substituir o multirriscos-habitação perante o banco, quando há um crédito à habitação?

Tudo depende daquilo que negociou com o banco. Se o crédito tiver sido concedido com base numa venda cruzada (o chamado cross-selling, em que um determinado spread está condicionado à contratação de outros produtos), é possível que o pacote proposto pela instituição inclua um seguro multirriscos-habitação, de que não pode prescindir. Já se o crédito foi negociado sem essa condição, o banco apenas exige um seguro válido para a fração. E o multirriscos-condomínio cumpre essa função. ■

ESCOLHA ACERTADA

A nossa seleção

O desconto no prémio e as facilidades oferecidas na resolução de sinistros são mais-valias do nosso protocolo. Por exemplo, cabe à seguradora fazer prova da existência de defeitos de construção na estrutura para recusar o pagamento ao abrigo das coberturas de aluimento de terras ou de fenómenos sísmicos.

SUBSCRITORES DO SERVIÇO CONDOMÍNIO DECO+

Generali Condomínio Protocolo DECO 75
Prémio anual € 1 367,72

POUPE
€ 598
ANO

Para quem não é subscritor do serviço Condomínio DECO+, a Lusitania apresenta a proposta com maior poupança face à média do mercado, sem sacrifícios na qualidade.

NÃO-SUBSCRITORES DO SERVIÇO CONDOMÍNIO DECO+

Lusitania Condomínio Super 67
Prémio anual € 1 536,11

POUPE
€ 430
ANO

**ESPECIAL FÉRIAS**

- Quiz sobre restaurantes
- Apps para pagar no estrangeiro
- O melhor lugar no avião
- Seguro de viagem: vale a pena?
- Plataformas de reserva

Crédito**AMORTIZAR**

Já fez contas ao que poupa em juros se amortizar, em vez de ter o dinheiro a render no banco?
Pág. 18

Impostos**BENEFÍCIOS FISCAIS**

Arrendou casa antes de terem passado seis anos da compra? O Fisco vai cobrar o IMT devido
Pág. 34

Multirriscos**CONDOMÍNIO**

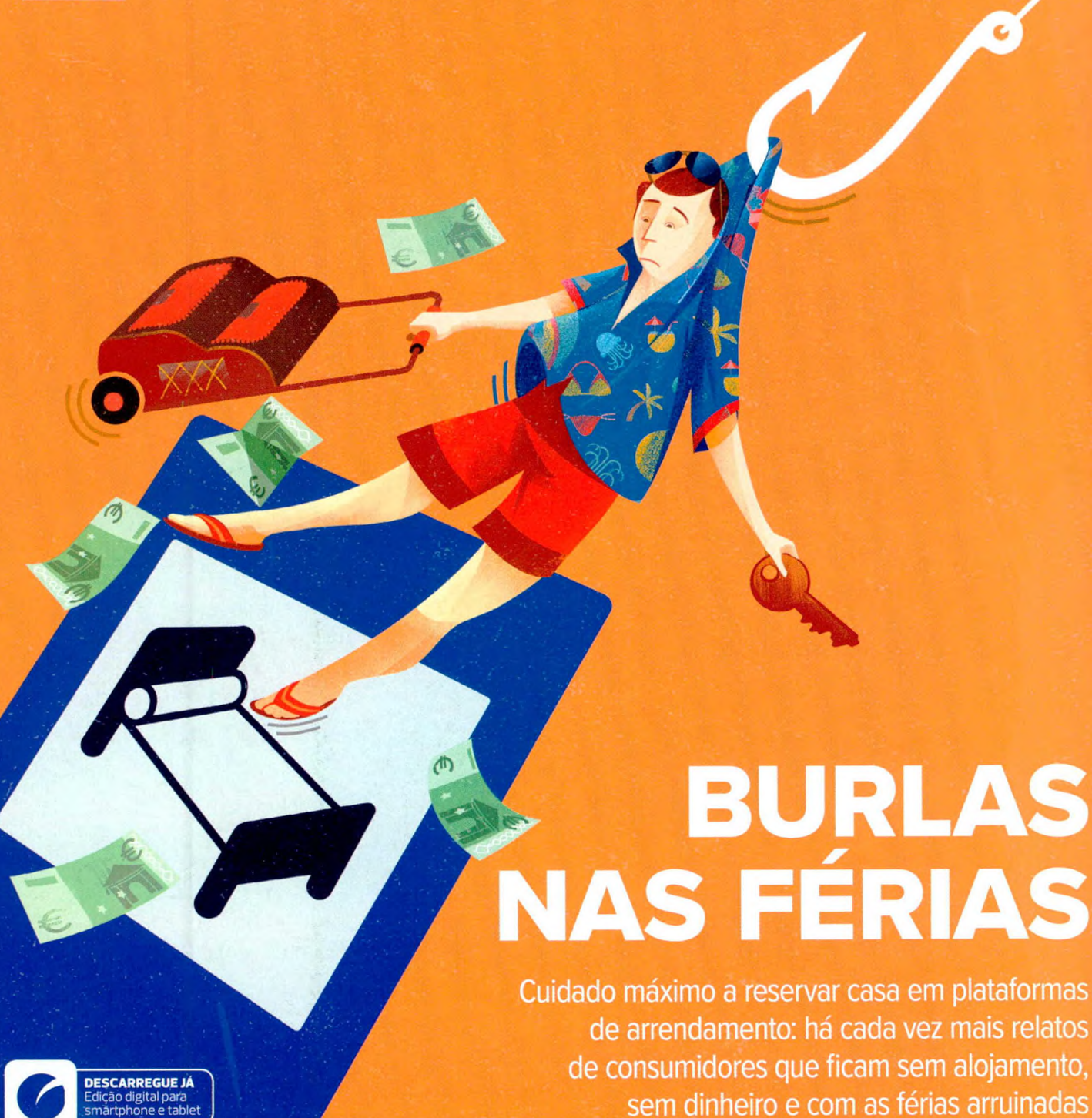
Ao contratar uma apólice para todo o prédio, economiza até 430 euros por ano
Pág. 40

Número 154 // julho/agosto 2019 // Bimestral € 10
Diretora e editora Cláudia Maia

Dinheiro & Direitos



www.deco.proteste.pt



BURLAS NAS FÉRIAS

Cuidado máximo a reservar casa em plataformas de arrendamento: há cada vez mais relatos de consumidores que ficam sem alojamento, sem dinheiro e com as férias arruinadas



DESCARREGUE JÁ
Edição digital para
smartphone e tablet