

SEGURO HABITAÇÃO

Qual a importância do Seguro de Habitação?

Os bens imóveis, tal como os móveis, estão sujeitos à ocorrência de eventos que lhes podem causar danos. Se não possuir um seguro válido, terá que suportar sozinho as despesas de reparação de quaisquer danos que ocorram na sua habitação. Para além disso, o seguro de incêndio é OBRIGATÓRIO para os edifícios em regime de propriedade horizontal, nos termos no nº 1 do Artº 1429º do Código Civil.

Quais as coberturas do Seguro Obrigatório?

O seguro obrigatório garante a cobertura dos danos directamente causados ao edifício ou fracção seguros pela ocorrência de incêndio, excepto se este for consequência de uma das situações especificamente previstas nas exclusões, como por exemplo tremores de terra, guerras, tumultos, entre outros. O contrato garante ainda os danos directamente causados a esses bens em consequência dos meios empregues para combater o incêndio, calor, fumo ou vapor resultantes imediatamente daquele, acção mecânica de queda de raio, explosão e ainda remoções ou destruições executadas por ordem da autoridade competente ou praticadas com o fim de salvamento. Todavia, deve ter bem presente que esta é a cobertura mínima prevista na lei, e que, para alguns casos, se torna bastante aconselhável a contratação de outras garantias.

Podem ser contratadas outras coberturas, para além das obrigatórias?

Para além das coberturas do seguro obrigatório, podem ser contratadas pelo tomador de seguro outras garantias, facultativas, englobadas no habitualmente denominado "seguro multi-riscos". De entre as mais importantes, poderemos referir a cobertura dos bens móveis da habitação, vulgarmente designada de "recheio", contra os riscos de incêndio e de furto ou roubo, ou mesmo a cobertura de responsabilidade civil extracontratual. Dependendo da sua aceitação pelas empresas de seguros, podem ainda ser contratadas outras garantias que se aplicam tanto aos edifícios como aos recheios, como, por exemplo: Actos de terrorismo, vandalismo, maliciosos ou de sabotagem; aluimentos de terras; danos por água; demolição e remoção de escombros; fenómenos sísmicos; greves, tumultos e alterações da ordem pública; inundações; quebra de vidros; riscos eléctricos; tempestades.

Como deve ser fixado o capital seguro?

O valor do capital seguro para edifícios deverá corresponder ao custo de mercado da respectiva RECONSTRUÇÃO, tendo em conta o tipo de construção ou outros factores que possam influenciar esse custo, ou ao valor matricial no caso de edifícios para expropriação ou demolição. À excepção do valor dos terrenos, todos os elementos devem ser tomados em consideração para a determinação do capital seguro, incluindo o valor proporcional das partes comuns. O VALOR DO CAPITAL SEGURO de mobiliário ou recheio corresponderá, em princípio, ao custo de substituição dos bens, pelo seu valor em novo. Significa isto que deverá ser periodicamente actualizado o valor atribuído a cada bem, tendo em atenção que o valor hoje pago, por exemplo, por um televisor, é superior ao que seria pago há 2 ou 3 anos, por um aparelho com as mesmas características. Quando apresentar a proposta de seguro, deve identificar os bens a segurar e a sua valorização.

Como actualizar o capital seguro?

A actualização do Capital Seguro é da exclusiva responsabilidade do tomador de seguro, não podendo a seguradora, de sua livre iniciativa, proceder a essa alteração. No caso do seguro obrigatório, e nos termos do Dec.-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro, cada condómino deverá obrigatoriamente actualizar o capital seguro para a sua fracção, de acordo com o valor que for aprovado em assembleia de condomínio. Se a assembleia não aprovar o montante de actualização a considerar, o capital seguro relativo a cada fracção deve ser actualizado de acordo com o Índice de Edifícios (IE) publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal. Se o condómino não tiver celebrado o seguro obrigatório com, pelo menos, o capital seguro aprovado em assembleia de condomínio, o administrador deverá efectua-lo, ficando com o direito de reaver desse condómino o respectivo prémio (nº. 2 do Artº. 1429 do Código Civil). O tomador de seguro poderá optar por vários tipos de actualização do capital seguro: ACTUALIZAÇÃO CONVENCIONADA: o capital seguro é automaticamente actualizado, em cada vencimento anual, pela aplicação da percentagem indicada para esse efeito pelo tomador de seguro; ACTUALIZAÇÃO INDEXADA: o capital seguro é automaticamente actualizado, em cada vencimento anual, de acordo com as variações dos índices IE (edifícios), IRH (recheio) ou IRHE (recheio e edifício), consoante o caso, publicados trimestralmente (em Janeiro, Abril, Julho e Outubro) pelo Instituto de Seguros de Portugal.

Em caso de sinistro, quando coexistem o seguro da fracção e o seguro do condomínio, qual é o seguro que deverá ser accionado?

Neste caso, nos termos da lei, funciona primeiro o contrato de seguro MAIS ANTIGO. Os seguros celebrados em datas mais recentes apenas funcionarão se o primeiro seguro se revelar nulo, ineficaz ou insuficiente. Suponhamos que celebrou um contrato de seguro de incêndio para a sua fracção em 2 de Janeiro de 1996, no valor de 25 000 euros, e que a administração do condomínio efectuou um contrato em 2 de Janeiro de 1999, no valor de 10 000 euros. Ocorrendo um sinistro, o seguro que tinha celebrado primeiro responde pelos danos, até ao limite de 25000 euros, só sendo chamado a funcionar o seguro mais recente, feito pela administração do imóvel, em caso de inexistência, nulidade, ineficácia ou insuficiência do primeiro. Todavia, deve ter presente que este esquema apenas funcionará correctamente se tiver o cuidado de informar cada uma das seguradoras envolvidas de que existem outros contratos cobrindo o mesmo risco.

O preço é igual em todas as seguradoras?

Desde finais de 1988 que cada seguradora é inteiramente livre de fixar os seus próprios preços - incluindo os relativos ao seguro obrigatório de incêndio - de acordo com a sua estrutura de custos e a experiência de sinistralidade verificada com os seus clientes. Normalmente, e relativamente ao risco de incêndio, as seguradoras aplicam prémios diferenciados consoante o imóvel se situe num concelho onde exista uma boa rede de corporações de bombeiros ou num local onde essa rede é menos eficaz. No que se refere ao risco de fenómenos sísmicos, o prémio a pagar relativamente a um imóvel situado em Lisboa, por exemplo, é superior ao considerado para um imóvel situado no Porto, uma vez que a probabilidade de ocorrência de um sismo é mais significativa no sul do país. Também na cobertura de furto ou roubo se aplica normalmente um prémio mais baixo nas habitações permanentemente habitadas ou naquelas que existem sistemas eficazes de protecção contra roubo (alarme, por exemplo) do que nas habitações sem qualquer protecção e naquelas em que o grau de utilização é mais reduzido.

Se ocorrer um sinistro, o que devo fazer?

No caso de ocorrer algum sinistro na habitação, constituem obrigações do segurado: o empregar todos os meios ao seu alcance para reduzir ou evitar o agravamento dos prejuízos decorrentes do sinistro e salvar os bens seguros; o não remover ou alterar, nem consentir que sejam removidos ou alterados, quaisquer vestígios do sinistro, sem acordo prévio da seguradora; o prover à guarda, conservação e beneficiação dos salvados; o comunicar à seguradora,

por escrito, a verificação de qualquer dos eventos cobertos, no prazo máximo de oito dias, a contar da data do seu conhecimento, indicando o dia, hora, causa conhecida ou presumível, natureza e montante provável dos prejuízos; o fornecer à seguradora todas as provas solicitadas, bem como todos os relatórios ou outros documentos que possua ou venha a obter.

Quais são as obrigações da seguradora?

A seguradora deverá proceder com a adequada prontidão e diligência às averiguações e peritagens necessárias ao reconhecimento do sinistro e à avaliação dos danos. A indemnização deve ser paga logo que concluídas as investigações e peritagens necessárias ao reconhecimento do sinistro e à fixação do montante dos danos, sem prejuízo de pagamentos por conta, sempre que se reconheça que devem ter lugar. Se decorridos 45 dias, a seguradora, de posse de todos os elementos indispensáveis à reparação dos danos ou ao pagamento da indemnização acordada, não tiver realizado essa obrigação, por causa não justificada ou que lhe seja imputável, incorrerá em mora, vencendo a indemnização juros à taxa legal em vigor.

O que é o "ónus da prova"?

Em caso de sinistro, deve o segurado provar a veracidade da reclamação e o seu interesse legal nos bens seguros - é o chamado ónus da prova - , pelo que é conveniente guardar toda a documentação que prove a existência desses bens, nomeadamente os recibos discriminados que comprovem a compra dos electrodomésticos, do mobiliário, etc.. Se possuir obras de arte, faça fotografias desses objectos e anote as características especiais que os podem identificar, bem como o valor que lhes é atribuído.

O que é, e como se aplica, a regra proporcional?

A "regra proporcional" consiste na aplicação das disposições legalmente estabelecidas para o caso em que o capital seguro é inferior ao custo de reconstrução (no caso de edifícios) ou ao custo de substituição em novo (no caso de mobiliário e recheio). Neste caso, o segurado responderá pela parte proporcional dos prejuízos, como se fosse segurador do excedente. Por exemplo, suponhamos que tem um edifício cuja reconstrução custaria € 50000, mas relativamente ao qual apenas declarou, para efeitos de determinação de capital seguro, o valor de € 40000. Isto significa que a seguradora será responsável apenas por 80% dos prejuízos, ficando o segurado com os restantes 20% a seu cargo. Se, neste exemplo, ocorresse um sinistro que causasse danos no valor de € 7500, a seguradora apenas indemnizaria € 6000, ficando o segurado a suportar os restantes € 1500. No seguro obrigatório,

havendo sido convencionado actualização de capitais (indexada ou convencionada), não haverá lugar à aplicação da regra proporcional se o capital seguro for igual ou superior a 85% do custo de reconstrução dos bens seguros. Pelo contrário, quando o capital seguro for superior ao valor de reconstrução ou de substituição em novo, será este o limite de indemnização a suportar pela seguradora.

O que são os "seguros em primeiro risco"?

Existem já diversas seguradoras que comercializam contratos relativamente aos quais não é aplicada a regra proporcional atrás descrita, habitualmente denominados seguros em primeiro risco absoluto. Para a determinação do valor da indemnização, nos contratos deste tipo, apenas interessa considerar o capital seguro, independentemente do valor real ou do custo de reconstrução dos bens seguros. Assim, e no exemplo atrás considerado, a seguradora responsabilizar-se-ia por todos os danos que ocorressem até aos € 40000, o que significa que o sinistro de € 7500 apresentado seria indemnizado por esse mesmo valor.

Que tipo de informações devo conhecer antes de subscrever o seguro?

Os riscos automaticamente cobertos pelo contrato, e os que dele estão sempre excluídos. As garantias facultativas que a seguradora em causa pratica, e o seu âmbito de cobertura. Os critérios utilizados pela seguradora para determinar as indemnizações a liquidar, nomeadamente, se considera a "regra proporcional" ou se os contratos são estipulados em "primeiro risco absoluto". As opções quanto às franquias aplicáveis às diversas coberturas e correspondentes preços do seguro. Quais os agravamentos que a seguradora pratica, por exemplo, por se tratar de um imóvel pouco habitado, ou os descontos que considera, por exemplo, pela existência de um sistema de protecção contra roubo.