



SEGURO
OBRIGATÓRIO
DE INCÊNDIO
PARA IMOVÉIS

EM REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL

associação
portuguesa de
seguradores **aps**



É proprietário de um imóvel ou fracção em regime de propriedade horizontal? É administrador de um condomínio?

Sabe que o seguro de incêndio é obrigatório por lei para imóveis em regime de propriedade horizontal? Sabe porquê?

O seguro de incêndio é obrigatório para os imóveis em regime de propriedade horizontal (condomínios), porque embora juridicamente cada fracção possa pertencer a um proprietário diferente, na prática o imóvel/edifício é um todo, pois tanto as fracções autónomas como as partes comuns são entre si interdependentes e indissociáveis.

Daí que, se um incêndio tiver origem numa fracção ou parte comum, é possível que se propague a ponto de afectar, de algum modo, as fracções e/ou as partes comuns anexas/adjacentes.

Mas atenção! O seguro de incêndio só cobre os danos sofridos no bem seguro, ou seja os danos sofridos pela fracção segura e os sofridos nas partes comuns afectas proporcionalmente a essa fracção. É por isso essencial que todos os proprietários/condóminos tenham celebrado o contrato de seguro, pois só assim é possível garantir a cobertura dos danos verificados em qualquer fracção ou nas partes comuns, independentemente do local do edifício onde o evento tenha origem.

A reconstrução integral do imóvel ou da fracção e partes comuns afectadas por um incêndio só estará salvaguardada se os seguros de incêndio em vigor cobrirem o edifício na sua totalidade. É por essa razão que o Estado consagrou no Código Civil¹ a obrigatoriedade deste seguro.

Não se esqueça...

■ Antes de contratar o seguro, deve informar-se bem sobre as condições do seguro nos vários seguradores/mediadores de seguros credenciados que existem no mercado. Deve, também, ler com atenção todas as cláusulas do contrato.

■ Na proposta de seguro deve declarar com precisão todas as informações sobre o bem a segurar que possam ser importantes para a apreciação do risco, nomeadamente o local, o ano de construção, material construtivo, o estado em que se encontra, se já teve algum sinistro e quaisquer outros factores que ajudem a caracterizar integralmente o risco². Se ocorrer posteriormente alguma circunstância que modifique o risco deve sempre comunicá-la à seguradora.³

■ A cobertura dos riscos contratados depende sempre do prévio pagamento do prémio.⁴

A QUEM COMPETE FAZER O SEGURO DE INCÊNDIO?

> O seguro deve ser contratado pelo **proprietário** de cada fracção (condómino). Mas qualquer pessoa que tenha um interesse no que respeita à conservação ou à integridade do imóvel pode efectuar o seguro.⁵

> O administrador do condomínio deve verificar se o seguro foi efectuado e, caso não o tenha sido, **deverá o administrador do condomínio fazê-lo por conta dos condóminos que o não tenham feito**.⁶

Em alternativa, por decisão da assembleia de condóminos, a administração do condomínio pode contratar um único seguro que garanta a totalidade do edifício.

EM ALTERNATIVA, POR DECISÃO DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS, A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO PODE CONTRATAR UM ÚNICO SEGURO QUE GARANTA A TOTALIDADE DO EDIFÍCIO.

1. Veja-se artigo 1429º do Código Civil. 2. Veja-se artigo 151º do DL 72/2008, de 16/4 e Cláusula 4ª da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais e das condições especiais uniformes da apólice de seguro obrigatório de incêndio. 3. Quanto ao agravamento do risco veja-se artigos 93º e 94º do DL 72/2008, de 16/4 e Cláusula 7ª da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais e das condições especiais uniformes da apólice de seguro obrigatório de incêndio. 4. Veja-se o artigo 59º do DL 72/2008, de 16/4 e Cláusula 10ª da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. 5. Veja-se o artigo 1429º, n.º 2, 1ª parte, do Código Civil e o artigo 43º do DL 72/2008, de 16/4. 6. Artigo 1429º, n.º 2, 2ª parte e artigo 1436º, alínea c), do Código Civil.

AS FRACÇÕES AUTÓNOMAS E AS PARTES COMUNS

No que diz respeito às fracções autónomas (de uso/domínio exclusivo do condómino), cada condómino é **proprietário exclusivo** da fracção que lhe pertence.

Já quanto às **partes comuns**, cada condómino é **comproprietário** destas, na medida da percentagem/permilagem da sua fracção. Daí que tenha, igualmente, direitos e obrigações relativamente às mesmas, embora num regime de propriedade partilhada.⁷

■ Consideram-se Partes Comuns:⁸

- > O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio.
- > O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção.
- > As entradas, os vestíbulos, escadas, corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos.
- > As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

Presumem-se ainda comuns...

- > Os pátios e jardins anexos ao edifício.
- > Os ascensores.
- > As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro.
- > As garagens e outros lugares de estacionamento.
- > Em geral, as coisas que não sejam afectas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

A APÓLICE DE SEGURO DE INCÊNDIO É COMPOSTA⁹

Pelas **Condições Gerais** que para além de descreverem qual(is) a(s) cobertura(s) principais, explicam como se processa a formação, alteração e cessação do contrato, quais os riscos excluídos e ainda os direitos e obrigações das partes contratantes.

Pelas **Condições Especiais**, que normalmente estabelecem o âmbito de coberturas/garantias de subscrição opcional ou dispõem, com maior grau de detalhe, sobre determinados aspectos da relação contratual.

Pelas **Condições Particulares**, das quais constam todos os elementos específicos de cada contrato, individualmente considerado, tais como, por exemplo, a identificação das partes contratantes, a localização, características, estado e valor do bem seguro, os riscos cobertos, as condições especiais subscritas, etc.

7. Artigo 1420º, do Código Civil. 8. Artigo 1421º, do Código Civil. 9. Veja-se o artigo 37º, nº 1 do DL 72/2008, de 16/4, Cláusula Preliminar da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio.



OS RISCOS COBERTOS

O Seguro de Incêndio, na sua versão mais simples, cobre os riscos de:

> **Incêndio** – a combustão acidental, com desenvolvimento de chamas, estranha a uma fonte normal de fogo, ainda que nesta possa ter origem, e que se pode propagar pelos seus próprios meios.¹⁰

> **Ação mecânica de queda de raio** – a descarga atmosférica ocorrida entre nuvem e o solo, consistindo em um ou mais impulsos de corrente que conferem ao fenómeno uma luminosidade característica (raio) e que provoque deformações mecânicas permanentes nos bens seguros.¹¹

> **Explosão** – a acção súbita e violenta da pressão ou depressão de gás ou vapor.¹²

Este seguro cobre, ainda, até ao limite do capital seguro, os danos causados no bem seguro em consequência dos meios empregues para combater o incêndio e as remoções ou destruições executadas por autoridade competente ou praticadas com fim de salvamento.¹³

Existem outros seguros disponíveis no mercado que, além de incluírem a cobertura obrigatória do risco de incêndio, contêm um leque mais alargado de coberturas abrangendo outros riscos seguráveis, à sua escolha. São eles:

> O seguro de **Incêndio e Elementos da Natureza**,

> O chamado **Seguro Multirriscos**, denominação de uso corrente no sector segurador, embora sem correspondência legal, que garante um maior número de riscos.

O **Seguro de Incêndio e Elementos da Natureza** pode cobrir, como riscos principais, os danos que resultem de:

- > Tempestades.
 - > Inundações.
 - > Fenómenos sísmicos.
 - > Aluimentos de terra.
- e pode cobrir, como riscos acessórios ou complementares, os danos que resultem, por exemplo, de:
- > Demolição e remoção de escombros,
 - > Privação temporária de uso da habitação,
 - > Responsabilidade civil emergente de incêndio e/ou explosão.
 - > Riscos eléctricos.
 - > Actos de vandalismo.
 - > Danos por água.
 - > Pesquisa de avarias.
 - > Desenhos e Documentos.
 - > Greves, Tumultos e Alterações da Ordem Pública,
 - > Queda de Aeronaves.

O **Seguro Multirriscos** pode ainda alargar o leque de coberturas a (por exemplo):

- > Responsabilidade civil extra-contratual na qualidade de proprietário.
- > Choque ou impactos de veículos terrestres.
- > Danos por furto ou roubo.
- > Quebra de vidros, espelhos, pedras mármore ou louças sanitárias.
- > Quebra ou queda de antenas e de painéis solares.
- > Assistência (ao Condomínio e/ou ao lar).

Em qualquer destes seguros pode, ainda, optar por segurar não apenas a fracção mas também o recheio da sua habitação.

Existem, pois, muitos e diferentes produtos disponíveis no mercado segurador, com coberturas diversas que o consumidor deve analisar em detalhe, com vista a escolher aquele que melhor corresponder às suas necessidades e preocupações de segurança.

AS EXCLUSÕES

Importa mencionar que qualquer contrato de seguro tem riscos que não estão cobertos: as chamadas exclusões. Estas poderão ser de ordem geral¹⁴ ou aplicáveis particularmente a determinadas coberturas. É por isso importante que tenha muita atenção à informação que lhe é dada sobre as exclusões, a qual lhe deve ser fornecida pela seguradora ou pelo mediador de seguros antes de celebrar o contrato. A título de exemplo, referem-se algumas das “exclusões” mais relevantes: danos resultantes de (i) guerra, invasão, rebelião, revolução e situações afins (ii) levantamentos militares (iii) terrorismo (iv) riscos nucleares (v) confiscação ou requisição de bens por parte das autoridades (vi) actos ou omissões dolosos por parte dos segurados.

Importa referir que na cobertura obrigatória de incêndio, as exclusões são idênticas em todos os produtos comercializados. Já nas denominadas coberturas facultativas, as exclusões diferem de seguradora para seguradora pelo que a sua análise pode ser importante e revelar-se determinante na escolha do seguro que mais lhe convém.

10. Cláusula 1ª, alínea f), da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. **11.** Cláusula 1ª, alínea g), da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. **12.** Cláusula 1ª, alínea h), da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. **13.** Veja-se os artigos 126º e 150º, nº 2, do DL 72/2008, de 16/4 e a Cláusula 2ª, nº 2, da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de Seguro Obrigatório de Incêndio. **14.** Veja-se a Cláusula 3ª da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio.

O CAPITAL SEGURO

■ A determinação do capital a segurar é **sempre** da responsabilidade do tomador do seguro quer no início quer durante toda a vigência do contrato¹⁵.

■ O Capital seguro deve corresponder ao **custo da reconstrução do bem a preços de mercado**,¹⁶ e não ao seu valor comercial. Mas esse valor deve ter em conta todos os elementos constituintes ou incorporados na construção do imóvel, susceptíveis de influenciar esse custo. Nesta valorização não se deve considerar o **valor do terreno**.¹⁷

Atenção: quando definir o montante do capital a segurar deve ter em conta não apenas o valor da fracção mas também o valor proporcional das partes comuns.

■ O cálculo do capital seguro poderá ser efectuado por um técnico avaliador. Na sua falta, poderá obter um valor, meramente indicativo, do capital a segurar, que deverá ser corrigido em função das características construtivas do imóvel, tipo de materiais utilizados e tipo de acabamentos, **multiplicando a área do imóvel a segurar pelo preço por metro quadrado em vigor no respectivo concelho**. Estes preços são anualmente fixados por portaria do Governo publicada no Diário da República¹⁸ para efeitos de determinação dos valores anuais das rendas condicionadas.

Porque deve declarar o capital real correspondente ao valor de reconstrução do bem?

> Se tiver **declarado** um **capital seguro inferior** ao valor de reconstrução do imóvel seguro **no momento da ocorrência do sinistro**, aplicar-se-á a **regra da redução proporcional**, ou seja, o **valor da indemnização não corresponderá ao valor total dos danos sofridos (deduzido, se caso disso, da franquia aplicável)**, mas apenas a uma **percentagem desse valor correspondente à proporção entre o valor seguro e o valor de reconstrução**.¹⁹

> Se o **capital declarado for superior ao valor de reconstrução** do bem seguro **no momento da ocorrência do sinistro**, o **segurador não**

paga mais do que o respectivo valor de reconstrução. Neste caso, deve solicitar a redução do contrato e, se tiver havido boa fé, o segurador deve restituir parte dos prémios a mais pagos nos dois anos anteriores.²⁰

■ Por lei, salvo acordo em contrário, o valor do imóvel seguro ou a proporção segura do mesmo é automaticamente actualizado de acordo com os índices publicados para o efeito pelo Instituto de Seguros de Portugal.²¹ O segurador deve dar esta informação, aquando da celebração do contrato e por altura das respectivas prorrogações, assim como deve indicar o valor seguro do imóvel e os critérios da sua actualização.²² Esta informação consta normalmente dos avisos para pagamento do prémio do seguro.

> O segurador e o tomador do seguro podem convencionar outras formas ou regras de actualização do capital seguro ou mesmo a sua não actualização.

■ **Após a ocorrência de um sinistro**, salvo se as partes acordarem de outro modo, há uma **redução automática de capital seguro**, até data de vencimento, sem direito a estorno de prémio.²³



QUANDO DEFINIR O MONTANTE DO CAPITAL A SEGARAR DEVE TER EM CONTA NÃO APENAS O VALOR DA FRACÇÃO MAS TAMBÉM O VALOR PROPORCIONAL DAS PARTES COMUNS.

¹⁵ Veja-se a Cláusula 18^a, n.º 1 da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. ¹⁶ Veja-se a Cláusula 18^a, n.º 2, da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. ¹⁷ Veja-se a Cláusula 18^a, n.º 3, da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. ¹⁸ Veja-se a Portaria 1240/2008 de 31/10, que fixa para vigorar em 2009, os preços de construção da habitação por metro quadrado consoante as zonas do país. ¹⁹ Veja-se a Cláusula 19^a da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. ²⁰ Veja-se o artigo 132^o, do DL 72/2008, de 16/4. ²¹ Veja-se o artigo 135^o, n.º 1, do DL 72/2008, de 16/4. ²² Veja-se o artigo 135^o, n.º 2, do DL 72/2008, de 16/4. ²³ Entende-se por estorno do prémio a devolução ao tomador do seguro de uma parte do prémio já pago. Veja-se a Cláusula 27^a da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio.

O PRÉMIO ²⁴

O prémio é o preço a pagar pela cobertura acordada para o período de tempo contratado e inclui além dos custos relativos à cobertura do risco, os custos de aquisição, de gestão e de cobrança e os encargos relacionados com a emissão da apólice. Ao prémio acrescem os encargos fiscais e para-fiscais a suportar pelo tomador do seguro.

■ **O prémio pode ser pago numa só vez ou por fracções.**

O prémio inicial ou a sua primeira fracção deve ser pago quando o contrato é celebrado. As fracções seguintes do prémio inicial, o prémio das anuidades subsequentes e as sucessivas fracções deste são devidas nas datas estabelecidas no contrato.

O segurador deve avisar por escrito o tomador do seguro do montante a pagar, assim como da forma e do lugar de pagamento, com uma antecedência mínima de 30 dias em relação à data em que se vence o prémio, ou fracções destes. Só assim não é nos contratos em que seja convencionado o pagamento do prémio em fracções com uma periodicidade inferior a 3 meses, desde que na documentação entregue se indique as datas em que essas fracções se vencem, o seu valor e as consequências do seu não pagamento.

A cobertura dos riscos depende do prévio pagamento do prémio.

24. Veja-se o artigo 51º e seguintes do DL 72/2008, de 16/4. 25. Veja-se o artigo 49º, nº3, do DL 72/2008, de 16/4.

A FRANQUIA ²⁵

Pode ser um valor fixo ou uma percentagem do capital seguro ou dos prejuízos, fixado nas condições particulares da apólice.

Assim,

> No cômputo da indemnização, ao valor dos danos a indemnizar pelo segurador será sempre deduzido o valor da franquia.

> Quando o valor dos danos for inferior ou igual ao valor da franquia, não há lugar a indemnização por parte do segurador.

■ **O seguro de incêndio pode estar sujeito a uma franquia.** As apólices de seguro de incêndio podem prever uma franquia. É, por isso, importante que tenha em atenção o valor da franquia aplicável antes de tomar uma decisão sobre o seguro a contratar.



DURAÇÃO DO SEGURO DE INCÊNDIO²⁶

Poderá contratar o seguro por um período certo e determinado ou por um período de um ano, prorrogável por iguais períodos.

Se o seu seguro foi celebrado por um ano, prorrogável por períodos iguais, e pretender denunciar o contrato, deverá fazê-lo, por escrito, com uma antecedência mínima de 30 dias relativamente à data de prorrogação.

EM CASO DE SINISTRO

■ Se é **tomador do seguro/segurado**:

> Tome as medidas ao seu alcance para prevenir ou limitar as consequências do sinistro.²⁷

> Comunique o sinistro o mais rapidamente possível ao seu segurador, por escrito, devendo fazê-lo no prazo máximo de 8 dias, a contar da data em que teve conhecimento da sua ocorrência.²⁸

> Preste todas as informações que o seu segurador solicite acerca do sinistro e/ou das suas consequências.²⁹

> Colabore com o seu segurador se for necessário inspeccionar o bem.³⁰

■ Cabe ao **segurador**:³¹

> Efectuar as averiguações e peritagens necessárias ao reconhecimento e avaliação de danos decorrentes do sinistro com prontidão e diligência.

> Proceder à reparação/reconstrução do bem ou pagar a indemnização em dinheiro.

> Reembolsar as despesas efectuadas pelo tomador ou pelo segurado, na tentativa de prevenir/minimizar as consequências do sinistro no bem seguro, desde que sejam razoáveis e proporcionadas. Esse valor será depois deduzido ao capital seguro, salvo se corresponderem a medidas determinadas em concreto pelo segurador ou a sua cobertura autónoma resultar do contrato.³²



26. Veja-se a Cláusula 15ª da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. **27.** Veja-se o artigo 126º, nº 1 do DL 72/2008, de 16/4 e a Cláusula 21ª, alínea b), da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. **28.** Veja-se o artigo 100º e seguintes do DL 72/2008, de 16/4 e a Cláusula 21ª, alínea a), da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. **29.** Veja-se o artigo 100º, nº 3, do DL 72/2008, de 16/4, e Cláusula 21ª, alínea c), da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. **30.** Veja-se a Cláusula 23ª da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. **31.** Veja-se as Cláusulas 24ª e 25ª da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio. **32.** Veja-se a Cláusula 22ª da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio.

Perguntas & Respostas

Como é actualizado o capital seguro sobre o meu imóvel?

Na falta de acordo em contrário, o capital seguro de um imóvel para habitação é automaticamente actualizado, tomando como referência os índices publicados trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal. O tomador de seguro pode manifestar expressamente que não pretende a aplicação ao contrato de um sistema de actualização automática de capitais³³ e pode acordar com o segurador outros critérios de actualização do capital.

Já o capital seguro de um imóvel que se destine exclusivamente a outros fins (não habitacionais),³⁴ só será actualizado se tal for convenicionado entre as partes, aplicando-se então o critério acordado.³⁵

O seguro cobre a degradação natural do edifício?

Não. O seguro tem por finalidade cobrir o custo de perdas decorrentes de eventos cobertos; não cobre o desgaste natural, cabendo aos proprietários manterem o edifício em bom estado de conservação, efectuando as operações de manutenção regulares ou ocasionais que se revelem necessárias.

E se o meu imóvel estiver desabitado, posso celebrar o contrato de seguro na mesma?

Sim, pode e deve fazê-lo. No entanto terá que informar o segurador desse facto que eventualmente poderá fixar condições diferenciadas, não só em termos de prémios como em termos de coberturas ou de franquias.

Posso celebrar um contrato de seguro de incêndio só para as partes comuns do edifício?

No mercado estão disponíveis, nalguns seguradores, seguros de incêndio visando garantir apenas as partes comuns do edifício.

Contudo, o administrador deve assegurar a existência de seguro para a totalidade do edifício, e não apenas para as partes comuns.

É um seguro possível de celebrar mas não substitui a obrigação de segurar cada uma das fracções autónomas.

Vivo num imóvel em propriedade horizontal, mas não sou o proprietário. Tenho de fazer o seguro de incêndio em lugar do proprietário?

Se não é proprietário, não é legalmente obrigado a celebrar o seguro. Como consta da informação referida anteriormente, a lei só obriga os proprietários a contratar o seguro, ou o administrador do condomínio por conta daqueles, mas não as pessoas que ocupam os imóveis sem serem seus proprietários.

No entanto, se o desejar, pode fazer o seguro do imóvel e se quiser garantir os seus bens (mobiliário, electrodomésticos, etc.) contra o risco de incêndio poderá contratar um seguro para o recheio do imóvel. Se preferir, pode ainda optar por um seguro de Incêndio e Elementos da Natureza ou por um Seguro de Multirriscos, que oferecem um conjunto de coberturas mais alargado.

Os bancos podem exigir a contratação de seguros de incêndio ou multirriscos para efeitos de concessão de crédito à habitação?

Frequentemente, as entidades bancárias exigem a contratação de seguros sendo essa uma das condições para concederem crédito à habitação.

Esta exigência é o meio de o banco assegurar a integridade do património dado como garantia, com vista também a evitar que algum sinistro que afecte o bem seguro venha a contribuir para o incumprimento, por parte do seu cliente, no pagamento do valor em dívida.

Apesar de, por lei, só ser obrigatório o seguro contra o risco de incêndio para os edifícios em regime de propriedade horizontal, é habitual os bancos exigirem um seguro Multirriscos, independentemente de os edifícios se encontrarem ou não em regime de propriedade horizontal.

No caso de, por exigência do banco, ter celebrado um seguro que, entre outras, contenha a cobertura obrigatória de incêndio, é importante não esquecer, dando disso conta ao administrador do condomínio, já que por essa via se encontra cumprida a sua obrigação legal de segurar. Mas tenha atenção ao capital a segurar que pode não ser, necessariamente igual ao capital em dívida ao Banco.

Vou vender a minha fracção. O seguro sobre o bem mantém-se?

Salvo disposição legal ou convenção em contrário, em caso de transmissão do bem seguro, sendo segurado o tomador do seguro, o contrato de seguro transmite-se para o adquirente, mas a transferência só produz efeito depois de notificada ao segurador.³⁶

Que informações tenho de comunicar ao segurador após a ocorrência de sinistro?

Da comunicação do sinistro deve constar a sua identificação, o número da apólice e, se possível, o dia e hora da ocorrência do sinistro, as suas causas (conhecidas ou presumíveis), circunstâncias em que se deu, consequências, a natureza e o montante provável dos danos, bem como quaisquer outros elementos necessários à boa caracterização da ocorrência.

Se participar um sinistro ao abrigo do meu seguro, o meu prémio aumentará no ano seguinte?

Nos seguros obrigatórios de incêndio não está previsto qualquer mecanismo automático de agravamento do prémio em caso de sinistro.

Porém, caso a cobertura de incêndio integre um seguro de Multirriscos, o respectivo contrato pode prever um esquema de bonificações por ausência de sinistralidade e de aumento de prémios pela sua existência, não obrigando a qualquer comunicação prévia, para além do aviso de pagamento do prémio, relacionada com a alteração de prémio decorrente da aplicação da cláusula contratual que regulamenta aquele esquema (bónus/malus).

33. Veja-se o artigo 135.º, n.º1, do DL 72/2008, de 16/4, a Cláusula 18.º, n.º4, da Norma 16/2008-R, de 18/12 que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio e, a título exemplificativo, a Norma 12/2009-R, de 30/07 que estabelece os índices trimestrais de actualização de capitais para as apólices do ramo "Incêndio e elementos da natureza" com início ou vencimento no 4.º trimestre de 2009. **34.** Veja-se o artigo 135.º, n.º 1, do DL 72/2008, de 16/4. **35.** No âmbito do princípio geral da liberdade contratual, consagrado no artigo 405.º do Código Civil. **36.** Veja-se o artigo 95.º, n.º 2, do DL 72/2008, de 16/4, e a Cláusula 17.º, da Norma 16/2008-R, de 18/12, que aprova a parte uniforme das condições gerais, e das condições especiais uniformes, da apólice de seguro obrigatório de incêndio.



**SEGURO
OBRIGATÓRIO
DE INCÊNDIO
PARA IMÓVEIS**

EM REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL

Legislação Relevante

> **Código Civil – artigos 1414º a 1438º**
(Regime da Propriedade Horizontal).

> **Decreto-Lei 268/1994, de 25 de Outubro**, que regula regras adicionais para tentar garantir a eficácia das alterações constantes do DL 267/94 de 25 de Outubro, nomeadamente a obrigação da actualização anual do seguro de incêndio.

> **Decreto-Lei 72/2008, de 16 de Abril** que estabelece o regime jurídico do contrato de seguro (em especial os artigos 149º a 151º).

> **Portaria 1379-B/2009, de 30 de Outubro**, fixa os preços de construção por metro quadrado consoante as zonas do país, a vigorar em 2010 (é publicada anualmente).

> **Norma Regulamentar do Instituto de Seguros de Portugal 16/2008-R** que aprova a Parte Uniforme das Condições Gerais, e das Condições Especiais Uniformes, da Apólice de Seguro Obrigatório de Incêndio (publicada na 2ª série do Diário da República, de 8 de Janeiro de 2009).

> **Norma Regulamentar do Instituto de Seguros de Portugal 12/2009-R, de 30 de Julho**.

2010