

AVALIE CORRECTAMENTE A SUA CASA PARA EFEITOS DE SEGURO

MULTIRRISCOS - Habitação

15-01-2015
CATARINO SEGUROS
LUIS M.A. CATARINO

Valores de Reconstrução / m²

O Governo publica, todos os anos, os valores de reconstrução por metro quadrado para imóveis, no caso de 2014, [Portaria n.º 353/2013 de 4 de Dezembro].

Estes, são imprescindíveis para avaliar a sua habitação para efeitos de seguro e determinar o Capital a Segurar.

Veja como calcular.

Valor / m ²	Concelhos
€ 801,06	Sedes de distrito e Almada, Amadora, Barreiro, 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
€ 700,24	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, Vizela
€ 634,41	Restantes Concelhos do Continente
€ 801,06	Açores
€ 696,25	Madeira

Ao contratar o seguro da casa, normalmente designado por MULTIRRISCOS Habitação, cabe ao proprietário, de acordo o seu perfil determinar o capital pelo qual deve segurar o imóvel.

Se, para avaliar o recheio, basta fazer uma listagem de **todos os bens** que tem em casa e calcular quanto teria de despende se tivesse de adquiri-los de novo, calcular o valor do imóvel (na prática, quanto custaria reconstruí-lo) já é mais difícil.

O valor de reconstrução do imóvel é, regra geral, muito inferior ao de mercado, ou resultado de avaliação:

- O terreno não é considerado, porque não se destrói, nem são tidos em conta critérios "subjectivos" como a proximidade de zonas comerciais ou de transportes públicos, o número do andar ou da exposição ao sol.

O valor de reconstrução tem por base os preços publicados anualmente em Diário da República, através de Portaria própria, para imóveis de construção "média", ou seja, sem acabamentos de luxo.

Determinar o capital seguro em 3 passos:

1. Apure a **área** da sua fracção (área bruta privativa) e, se viver num condomínio, considere **a parte proporcional nas zonas comuns** (telhado, entradas, escadas e corredores, elevadores e garagens comuns), em regra, indicada no título constitutivo do edifício (Caderneta Predial) ou na escritura.
2. Adicione uma Margem de Segurança entre 20 e 30 por cento, para Partes Comuns, eventuais Obras de Beneficiação ou a existência de acabamentos de qualidade superior aumentam o valor da habitação e devem ser reflectidos no capital seguro. Convém também prever um Montante Adicional para pagar outros custos, nomeadamente de projecto e ou especialidades, entre outros.
3. Multiplique a área total apurada da sua casa pelo preço por metro quadrado correspondente à zona do imóvel (ver quadro anterior).

Exemplo de Apartamento, sito no Concelho de Porto ou Lisboa, em regime de propriedade horizontal.

Área Bruta Privativa = 120 m² ✦ Margem de Segurança = 20% ✦ Montante Adicional = 10%

Valor de Reconstrução = € 801,06 /m²

Cálculo do Capital a Segurar = 120 x 1,30 x 801,06 = 124.965,36 € ✦ Arredondamento: Unidade de milhar seguinte.

CAPITAL TOTAL A SEGUIRAR: 125.000,00 €

LINKS ÚTEIS:

<http://www.deco.proteste.pt/casa/seguros/noticia/avale-corretamente-a-casa-para-efeitos-de-seguro>

<http://www.isp.pt>