

Valor de Reconstrução



**MEDIAÇÃO
DE SEGUROS
LDA**

Explicação do Valor a segurar de condomínio
www.r2seguros.pt

R2 Mediação de Seguros

Qual o valor a segurar?

A assembleia pode escolher entre três métodos:

O construtor informa o valor de reconstrução

Avaliação Imobiliária
Perito CMVM

Método Expedito para
calcular o valor de
reconstrução

R2 Mediação de Seguros

Construtor

O construtor informa o valor
de reconstrução

Se o imóvel é recente e se o construtor quer dar esta informação, é possível obter o valor de reconstrução do imóvel.

Deve-se deixar de fora desse valor o custo do terreno.

R2 Mediação de Seguros

Perito Avaliador

Avaliação Imobiliária
Perito CMVM

AVALIAÇÃO PARA EFEITOS DE CAPITAL DE SEGURO

1 IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO

ENTIDADE: Administração do Condomínio R NIF:
MORADA: Rua n.º 5
FREGUESIA: Portimão CÓDIGO-POSTAL: 8500-396
CONCELHO: Portimão DISTRITO: Faro

2 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

ALTURA DO EDIFÍCIO:	<u>22</u>	UTILIZAÇÃO TIPO:	HABITAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/>
ANO DA CONSTRUÇÃO:	<u>2018</u>		COMÉRCIO	<input type="checkbox"/>
N.º DE FOGOS:	<u>17</u>		ESCRITÓRIOS	<input type="checkbox"/>
PISOS ACIMA DO SOLO:	<u>7</u>		SERVIÇOS	<input type="checkbox"/>
ABAIXO SOLO:	<u>2</u>		ARMAZÉNS	<input type="checkbox"/>
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO:	<u>3.233,80</u> M2		ARRECADAÇÕES	<input checked="" type="checkbox"/>
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PARTES COMUNS:	<u>970,1400</u> M2		PARQUEAMENTOS	<input checked="" type="checkbox"/>

3 FOTOGRAFIA DO EDIFÍCIO

3 FOTOGRAFIA DO EDIFÍCIO



4 ANÁLISE DE RISCO DO LOCAL

ENVOLVENTE : Zona urbana consolidada, não apresenta riscos especiais de incêndio.

R2 Mediação de Seguros

Perito Avaliador

Avaliação Imobiliária
Perito CMVM

5 MEIOS DE INTERVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS			
	SIM	NÃO	
EXTINTORES (NOS PISOS)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
REDE DE INCÊNDIO ARMADA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
DEPÓSITO DE ÁGUA E CENTRAL SOBREPRESSORA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
REDE DE 2ª INTERVENÇÃO (COLUNA SECA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
REDE DE 2ª INTERVENÇÃO (COLUNA HÚMIDA)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
HIDRANTES EXTERIORES (NÚM.) (no exterior)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

6 OUTROS MEIOS DE SEGURANÇA			
	SIM	NÃO	
GRUPO DE EMERGÊNCIA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Instalações servidas: Central Sobrepressão, SADI, Desenfumagem, Elevador bombeiros, Iluminação de emergência.			
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA E SINALIZAÇÃO			
Grupo de emergência	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Blocos autónomos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Instalações servidas: Caves, Comunicações verticais, Comunicações horizontais, Comercio, Escritórios.			
SISTEMA AUTOMÁTICO DE DETECÇÃO DE INCÊNDIOS (SADI)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Instalações que serve: Caves, Pisos, Comercio, Habitações, Escritórios.			
SISTEMA AUTOMÁTICO DE EXTINÇÃO DE INCÊNDIOS (SAEI) Sprinkler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Instalações que serve: Caves inferiores a -3 inclusive			
CENTRAL DE SEGURANÇA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
ELEVADOR PRIORITÁRIO DOS BOMBEIROS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

8 CAPITAL A SEGARAR					
Capital a segurar :			Atualização do Capital :		
Espaço de serviços:	<input type="checkbox"/>	Capital:	<input type="text" value="0,00 €"/>	<input type="checkbox"/>	Indexado
Recheio:	<input type="checkbox"/>	Capital:	<input type="text" value="0,00 €"/>	<input type="checkbox"/>	Indexado
Edifício na totalidade:	<input checked="" type="checkbox"/>	Capital:	<input type="text" value="2.500.000,00 €"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Indexado
Partes Comuns:	<input checked="" type="checkbox"/>	Capital:	<input type="text" value="750.000,00 €"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Indexado
Conteúdo do condomínio:	<input type="checkbox"/>	Capital:	<input type="text" value="0,00 €"/>	<input type="checkbox"/>	Convencionado
Reconstituição de jardins:	<input type="checkbox"/>	Capital:	<input type="text" value="0,00 €"/>	<input type="checkbox"/>	Convencionado
Responsabilidade Civil:	<input checked="" type="checkbox"/>	Capital:	<input type="text" value="340.000,00 €"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Convencionado
Riscos Elétricos:	<input type="checkbox"/>	Capital:	<input type="text" value="0,00 €"/>	<input type="checkbox"/>	Convencionado

9 CALCULO DO CAPITAL - MÉTODO DO CUSTO						
A - CUSTO DIRECTO DE PRODUÇÃO "CDP"						
(A.1) ENCARGOS COM O FABRICO "EF"						
Capitulos	Área m ²	Nível de acabamento				Valor
		Inferior	Médio	Superior	Excelência	
Movimentos de Terras e estabilidade		Não Aplicável				
Arquitetura Geral			<input checked="" type="checkbox"/>			
Cobertura		Não Aplicável				

R2 Mediação de Seguros

Perito Avaliador

Avaliação Imobiliária
Perito CMVM

Construção Geral	2.267		x		1.303.237,50
Obras de remodelação					
Cozinha e Zonas de Lavagens					
Dispensa e Tratamento de Roupa					
Instalações Sanitárias					
Quartos, Hall de Quartos e Sótãos					
Garagens e Arrecadações	967		x		386.920,00
Varandas, Terraços e Escadas Exteriores	284		x		71.000,00
Espaços Exteriores					
Piscinas					
Campos de Jogos					
Jardins					
Elevadores	2	Não Aplicável			90.660,00
AVAC		Não Aplicável			
Ventilação Garagem		Não Aplicável			
Portões de Garagem		Não Aplicável			
Desenfumagem		Não Aplicável			
Intercomunicadores		Não Aplicável			
Hidropressores		Não Aplicável			
Sistemas de incêndio		Não Aplicável			
Geradores		Não Aplicável			
Bombas		Não Aplicável			
Total (A1):					1.851.817,50

C - CUSTO DE PRODUÇÃO "CP"		
a) A - CUSTO DIRECTO DE PRODUÇÃO "CDP" (A.1 + A.2 + A.3)		2.055.517,43
b) B - CUSTO INDIRECTO DE PRODUÇÃO "CIP"		102.775,87
Total (C):		2.158.293,30
D- CUSTOS DE PROJETO E LICENCIAMENTO		
a) projeto e licenciamento	3%	55.554,53
Total (D):		55.554,53
E - ENCARGO COM ABERTURA DE CRÉDITO E JUROS DA CONSTRUÇÃO		
a) abertura de crédito e juros da construção		0,00
b) juros da construção	0%	0,00
Total (E):		0,00
F - ENCARGO FINAL COM A CONSTRUÇÃO		
a) iva. à taxa legal em vigor	6%	77.698,56
a) iva. à taxa legal em vigor	23%	198.562,98
Total (F):		276.261,54
G - CUSTO DE RECONSTRUÇÃO FINAL		
a) C - CUSTO DE PRODUÇÃO "CP"		2.158.293,30
b) D - CUSTOS DE PROJETO E LICENCIAMENTO		55.554,53
c) E - ENCARGO COM ABERTURA DE CRÉDITO E JUROS DA CONSTRUÇÃO		0,00
d) F - ENCARGO FINAL COM A CONSTRUÇÃO		276.261,54
Valor Reconstrução:		2.490.109,36

R2 Mediação de Seguros

Perito Avaliador

Avaliação Imobiliária
Perito CMVM

16 ANEXO 2 - MODALIDADE DO SEGURO					
		Capital de Seguro			
Frações	Permilagem	Edifício na Totalidade	Partes Comuns	Frações	
		2.500.000,00	750.000,00	1.750.000,00	
1	A - R/C ESQ.	82,59	206.475,00	61.942,50	144.532,50
2	B - R/C DTO.	81,00	202.500,00	60.750,00	141.750,00
3	C - 1º ESQ.	50,72	126.800,00	38.040,00	88.760,00
4	D - 1º FTE.	41,35	103.375,00	31.012,50	72.362,50
5	E - 1º DTO.	47,41	118.525,00	35.557,50	82.967,50
6	F - 2º ESQ.	51,55	128.875,00	38.662,50	90.212,50
7	G - 2º FTE.	42,15	105.375,00	31.612,50	73.762,50
8	H - 2º DTO.	48,21	120.525,00	36.157,50	84.367,50
9	I - 3º ESQ.	50,72	126.800,00	38.040,00	88.760,00
10	J - 3º FTE.	42,15	105.375,00	31.612,50	73.762,50
11	K - 3º DTO.	48,21	120.525,00	36.157,50	84.367,50
12	L - 4º ESQ.	59,36	148.400,00	44.520,00	103.880,00
13	M - 4º DTO.	77,69	194.225,00	58.267,50	135.957,50
14	N - 5º ESQ.	63,47	158.675,00	47.602,50	111.072,50
15	O - 5º DTO.	77,29	193.225,00	57.967,50	135.257,50
16	P - 6º ESQ.	58,84	147.100,00	44.130,00	102.970,00
17	Q - 6º DTO.	77,29	193.225,00	57.967,50	135.257,50
18					
19					

R2 Mediação de Seguros

Método expedito

Método Expedito para
calcular o valor de
reconstrução

- Qual o valor mínimo?
- N.º de andares x área x coeficiente

Portaria da renda
condicionada

Pode ser
consultada no
nosso site
r2seguros.pt

Seguros de imóveis - Valores, por metro quadrado, do preço da construção da habitação

[2010 – 2021]

Ano	Zona I	Zona II	Zona III	Coef.Atualização	Diplomas
2021	826,48 €	722,46 €	654,54 €	0,9997	Aviso INE n.º 15365/2020, de 2/10
2020	826,73 €	722,68 €	654,74 €	1,0051	Aviso INE n.º 15225/2019, de 1/10
2019	822,53 €	719,01 €	651,42 €	1,0115	Aviso INE n.º 13745/2018, de 26/9
2018	813,18 €	710,83 €	644,01 €	1,0112	Aviso INE n.º 11053/2017, de 25/9
2017	804,17 €	702,96 €	636,88 €	1,0054	Aviso INE n.º 11562/2016, de 22/09
2016	799,85 €	699,19 €	633,46 €	1,0016	Aviso INE n.º 10784/2015, de 23/09
2015	798,58 €	698,07 €	632,44 €	0,9969	Aviso INE n.º 11680/2014, de 21/10
2014	801,06 €	700,24 €	634,41 €		Portaria n.º 353/2013, de 4/12
2013	793,21 €	693,38 €	628,19 €		Portaria n.º 358/2012, de 31/10
2012	767,42 €	670,84 €	607,77 €		Portaria n.º 291/2011, de 4/11
2011	743,70 €	650,10 €	588,98 €		Portaria n.º 1172/2010, de 10/11
2010	741,48 €	648,15 €	587,22 €		Portaria n.º 1379-B/2009, de 30/10

As companhias pagam
se for feito por mais de
826,48 €?
Sim

Pode ser feito por
€ 1.000 €/m²,
€ 1.200 €/m²,
€ 1.500 €/m²,
ou outro valor

R2 Mediação de Seguros

Comparação entre os três métodos

O construtor
informa o valor de
reconstrução

- Sem custos, fácil e exato;
- De acordo com o valor de reconstrução;
- Deve ficar definido em ata o valor a segurar do imóvel;

Avaliação
Imobiliária
Perito CMVM

- Valor de reconstrução exato é calculado por especialista;
- Há empresas especializadas nesse cálculo, tem um custo;
- Responsabilidade de definir o capital é do tomador, mas há uma transferência de risco;
- Deve ficar definido em ata o valor a segurar do imóvel;
- Método seguro, que envolve menos riscos de infra-seguro ou capital a mais.

Método Expedito
para calcular o
valor de
reconstrução

- Simples e rápido;
- Valor de reconstrução entre 654 €/m² e 1500 €/m²;
- Responsabilidade de definir o capital é do tomador;
- Deve ficar definido em ata o valor a segurar do imóvel;
- Enviamos cotações para os valores que pretendem, se para o mínimo chamamos a atenção que pode não chegar. Para valores superiores o aumento de prémio será proporcional ao aumento de capital.

R2 Mediação de Seguros

Especialistas em Seguros de Condomínios



www.r2seguros.pt



217 160 686 / 924 392 575



geral@r2seguros.pt



Ana Antunes



Madalena Dinis



Sofia Freitas



Ester Magnani

Apoio Vida:



Rosa Nobre

Controlo de recibos:



Joana Fernandes

Comercial:



Rui Silva

Sinistros:



Ariana Ramos

Cotações:



Ricardo Caldeira