



MEDIAÇÃO [®]
DE SEGUROS
LDA

Valor de Reconstrução

www.r2seguros.pt

Condominios@r2seguros.pt

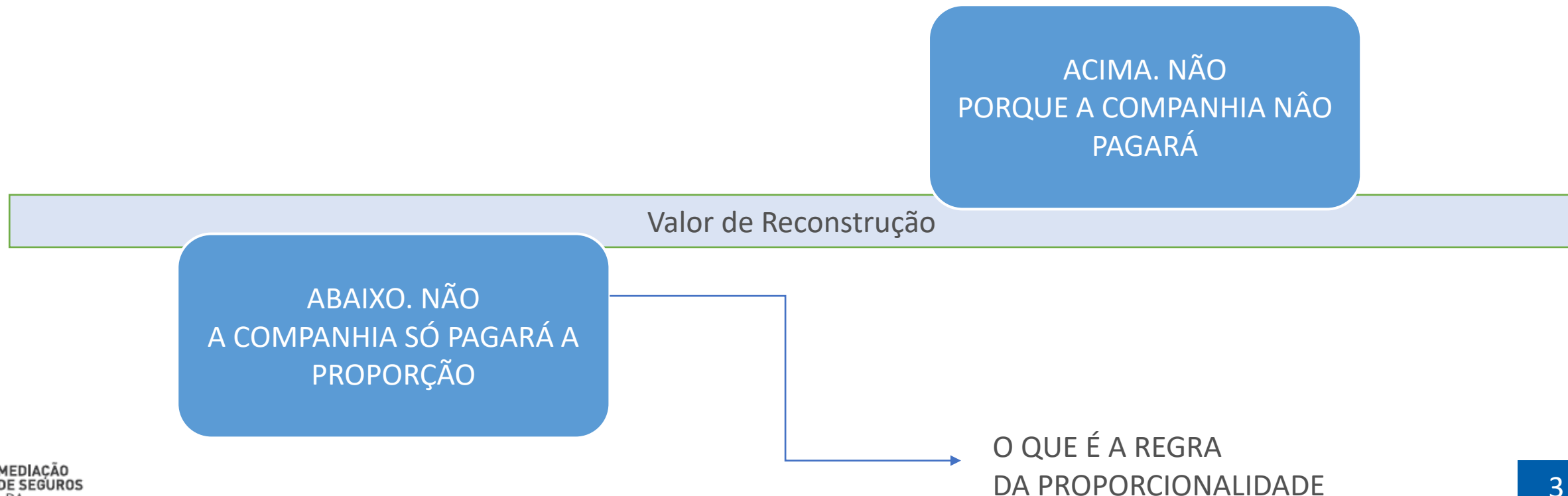
Qual o valor a segurar?

O seguro do Imóvel deve ser feito de acordo com (valor de reconstrução, valor matricial, valor de venda, valor avaliado pelo banco?):

O seguro de um imóvel deve ser sempre feito de acordo com o valor de RECONSTRUÇÃO

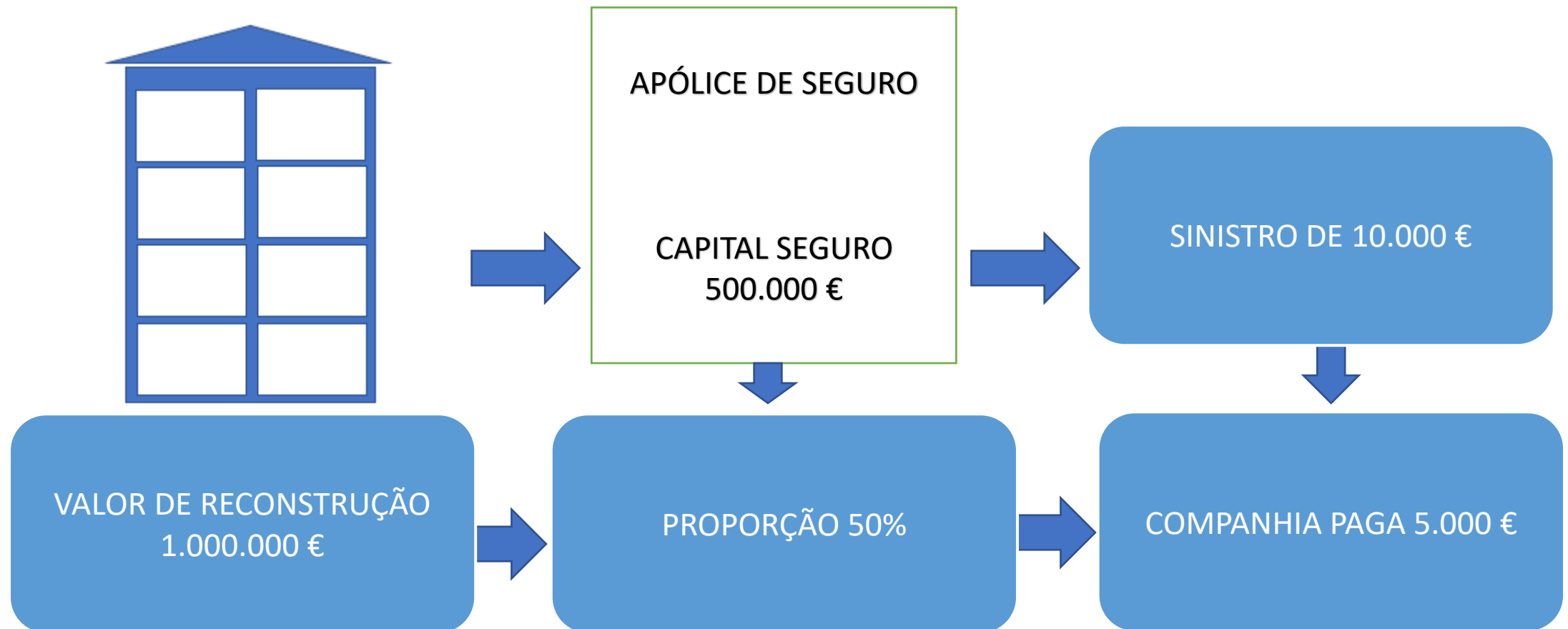
Qual o valor a segurar?

Vale a pena fazer o seguro por um valor acima ou abaixo do valor de reconstrução?



Qual o valor a segurar?

REGRA DA PROPORCIONALIDADE, EXEMPLO:



Qual o valor a segurar?

Quem define o valor a segurar?

O mediador



O tomador



A companhia de seguros



Exemplo: Condições Gerais
do seguro de Condomínio da
Zurich:

Cláusula 21.^a
Capital seguro

A determinação do capital seguro, no início e na vigência do contrato, é sempre da responsabilidade do Tomador do Seguro, devendo atender, na parte relativa ao bem seguro, ao disposto nos números seguintes.

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

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.

Perito Avaliador

Avaliação Imobiliária Perito CMVM

AVALIAÇÃO PARA EFEITOS DE CAPITAL DE SEGURO

1 IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO

ENTIDADE: Administração do Condomínio R [REDACTED] NIF: [REDACTED]
MORADA: Rua [REDACTED] Nº 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.

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 EXTINGUÇÃO 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 SEGUIR					
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"						
Capítulos	Área m²	Nível de acabamento				Valor
		Inferior	Médio	Superior	Excelência	
Movimentos de Terras e estabilidade		Não Aplicável				
Arquitetura Geral			x			
Cobertura		Não Aplicável				

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

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					

Método Expedito

Método Expedito para
calcular o valor de
reconstrução

- Ajuda a determinar o valor mínimo;

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 – 2023]

Ano	Zona I	Zona II	Zona III	Coef.Atualização	Diplomas
2023	846,63 €	740,08 €	670,50 €	1,02	Lei n.º 19/2022, de 21/10
2022	830,03 €	725,57 €	657,36 €	1,0043	Aviso INE n.º 17989/2021, de 23/09
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

Método Expedito

Método Expedito para
calcular o valor de
reconstrução

- Exemplo:
- Prédio de 7 andares no Porto, com 200 m² de área de implantação
- Porto está na Zona 1:

Ano	Zona I
2023	846,63 €
- 7 andares x 200 m² x 846,63 €/m² = 1.185.282 €

[LINK PARA O SIMULADOR EXCEL](#)

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

As companhias pagam se for
feito por mais de 846,63 €?
**Sim, desde que o valor de
reconstrução seja superior.**

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 Exedito
para calcular o
valor de
reconstrução

- Simples e rápido;
- Valor de reconstrução entre 657 €/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.



www.r2seguros.pt

217 160 686

condominios@r2seguros.pt

Equipa



Rui Silva



Luis Lourenço



Ariana Ramos



Eunice Meneses



Joana Fernandes



Ricardo Caldeira



Cristina Vieira



Ester Magnani



Rosa Nobre



Madalena Dinis



Ana Antunes



Sofia Freitas



Cláudia Gomes