



# Manual de apoio a Condóminos

[www.r2seguros.pt](http://www.r2seguros.pt)  
[Condominios@r2seguros.pt](mailto:Condominios@r2seguros.pt)

# Índice

## **Seguro de condomínio**

### **Obrigatoriedade**

### **Modalidades**

- Seguro de Partes Comuns

### **O medo aos bancos**

### **Coberturas**

- As mais importantes
- Rc Cruzada

### **Contactos**

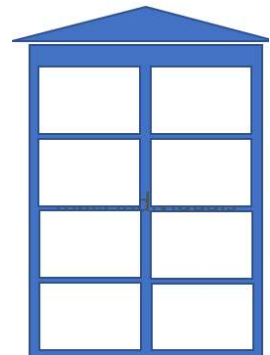


**R 2**

# Obrigatoriedade do Seguro

O porquê da obrigação do seguro de incêndio?

O que diz a Lei?



O **seguro de incêndio é obrigatório** para os imóveis em regime de **propriedade horizontal** (condomínios)

Porquê?

Porque embora juridicamente cada fração possa pertencer a um proprietário diferente, na prática o **imóvel/edifício é um todo**.

**A reconstrução integral do imóvel** ou da fração e partes comuns afetadas 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 Civil a obrigatoriedade deste seguro:

- (artigo 1429.º do código civil);**
- (alínea c. Artigo 1436º do Código Civil, com a última redação dada pela Lei 8/2022 de 10 de Janeiro)**
- Regulamentação do Regime da Propriedade Horizontal (nº1 do artigo 5.º do Decreto-lei nº 268/94 de 25 de Outubro).**

# Obrigatoriedade do Seguro

Qual é a cobertura obrigatória?

**Artigo 1429.º** (Seguro obrigatório)

1 - É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às frações autónomas, quer relativamente às partes comuns.

2 - O seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efetuar-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respetivo prémio.

Qual a responsabilidade do administrador?

**Artigo 1436.º - (Funções do administrador)**

São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
- d) Cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- f) Realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- g)
- ...

Protejam-se porque é crime!

# Obrigatoriedade do Seguro

Lei 8/2022

Artigo 5.º

## Atualização do seguro

- 1 - É obrigatória a atualização anual do seguro contra o risco de incêndio.
- 2 - Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada atualização.
- 3 - Se a assembleia não aprovar o montante da atualização, deve o administrador atualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

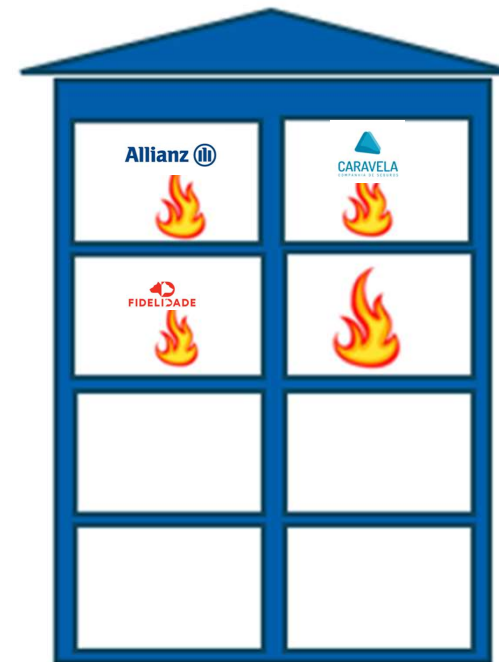
# Obrigatoriedade do Seguro

E se não houver seguro?

E agora?

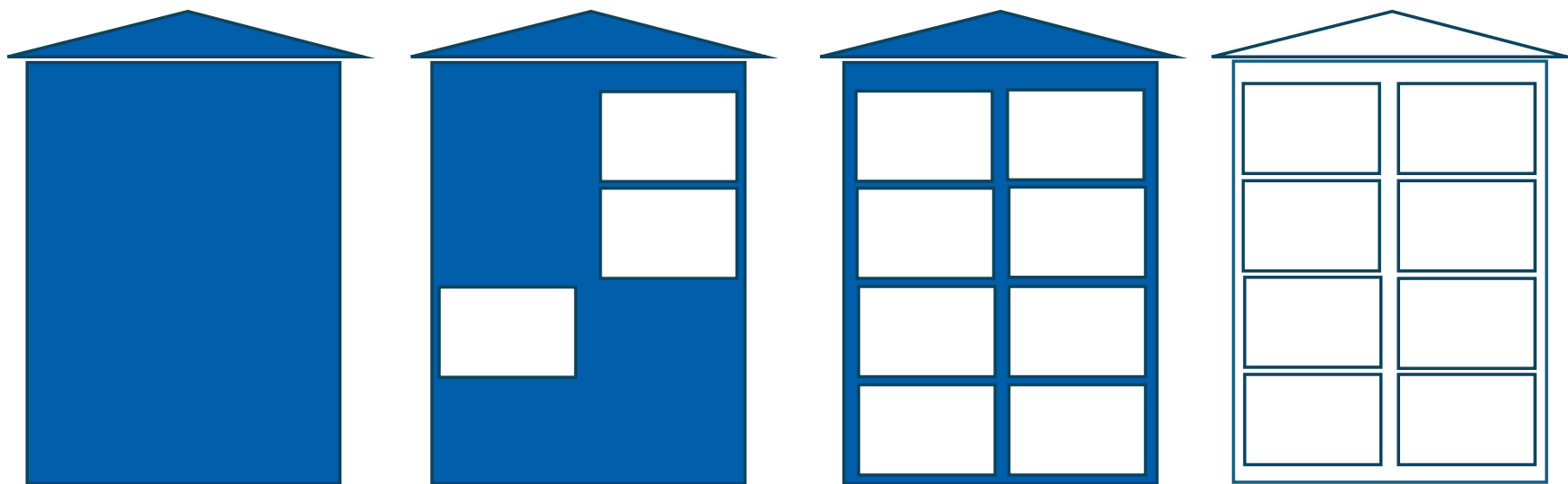
Quem paga?

- O condómino;
- Se o condómino não conseguir a administração pode ser solidária!



# Modalidades de Seguro de Imóvel

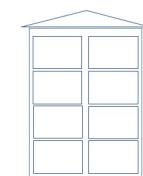
- Que tipos de seguro existem?



Que alternativas podem escolher?

# Modalidades de Seguro de Imóvel

- Seguro para a totalidade do imóvel- coberturas alargadas
  - Seguro para a totalidade do imóvel (incêndio tudo + partes comuns
  - Seguro para a totalidade do imóvel (só incêndio).
- 
- Seguro para parte do imóvel mais individuais
    - A) Partes comuns na totalidade mais algumas frações
    - B) Algumas frações mais respetivas partes comuns
- 
- Seguro para parte do imóvel (partes comuns) mais individuais.
- 
- Seguros individuais.





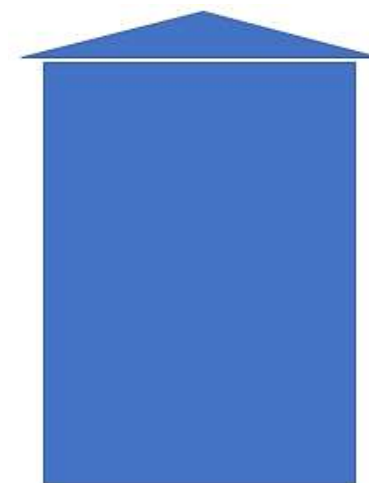
# Modalidades de Seguro de Imóvel

## Modalidade 1 - Totalidade

Ter um seguro para a totalidade do imóvel- coberturas alargadas

Prédio que **está seguro na totalidade pela mesma apólice**

Fácil manter, fácil ter a certeza que está pago, solução ideal e menos trabalhosa e que representa um risco menor.



Não é necessário pedir  
seguro aos  
condóminos

# Modalidades de Seguro de Imóvel

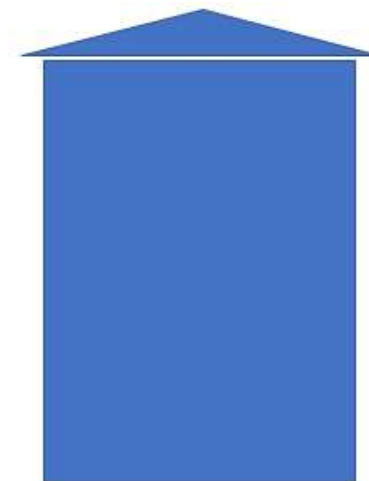
## Modalidade 2 – Partes Comuns

Ter um seguro para a totalidade do imóvel (incêndio todo o prédio + partes comuns)

Seguro de partes comuns que cobre a totalidade do imóvel para a cobertura de incêndio



Fácil manter, fácil ter a certeza que está pago, solução ideal e menos trabalhosa.



Não é necessário pedir seguro aos condóminos

# Modalidades de Seguro de Imóvel

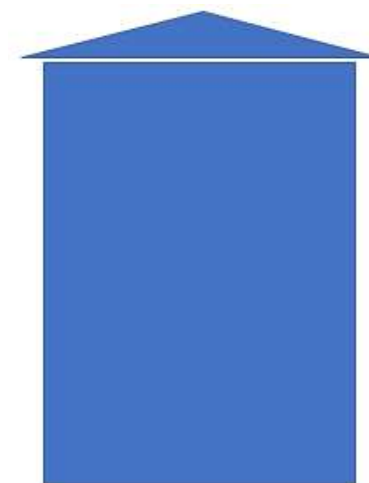
## Modalidade 3 – Só Incêndio

Ter um seguro para a totalidade do imóvel (só incêndio).

Seguro de incêndio – Só incêndio – para a totalidade do imóvel



Fácil manter, fácil ter a certeza que está pago, pode duplicar a cobertura de incêndio.



Não é necessário pedir  
seguro aos  
condóminos

# Modalidades de Seguro de Imóvel

## Modalidade 4 – Parte do Imóvel

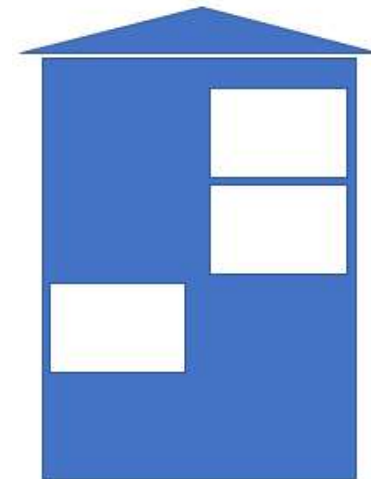
Ter um seguro para parte do imóvel mais individuais.

Prédio que está seguro na 700%o numa apólice e os restantes em apólices individuais;

Trabalho a ter – ter a certeza que o seguro do condomínio está pago e pedir e verificar que entregam seguro as restantes frações

Comum por causa do medo dos bancos.

Se não apresentarem seguro inclui-los no seguro do condomínio.



É necessário pedir  
seguro aos  
condóminos

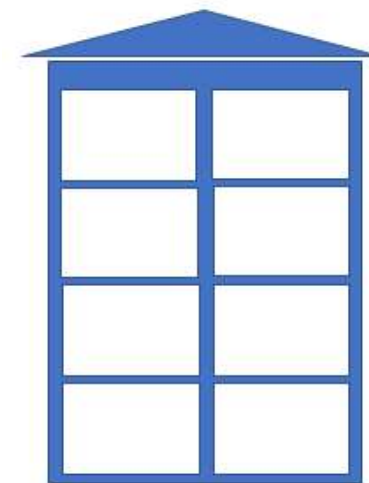
# Modalidades de Seguro de Imóvel

## Modalidade 5 – Partes Comuns

Ter um seguro de **partes comuns** mais individuais.

Prédio que tem seguro de partes comuns 25% e o restante em apólices individuais;

Trabalho a ter – ter a certeza que o seguro do condomínio está pago e pedir e verificar que entregam seguro as restantes frações. Se não entregarem fazer seguro por eles.



É necessário pedir  
seguro aos  
condóminos

# Seguro de partes comuns

## Seguro de Partes Comuns

- Enquadramento Legal - o mesmo que no seguro obrigatório de incêndio;
- Utilidade - em prédios com mais de 10 frações torna-se impossível acionar todas as apólices individuais num sinistro com origem nas partes comuns;
- Fundamental! Incide sobre a vossa base material de trabalho;
- Mais barato que individuais. Taxa é mais baixa.

# Seguro de partes comuns – como pagar menos

## Seguro de Partes Comuns

- Definir o valor a segurar do imóvel;
- Atribuir 25% a 30% às partes comuns;
- Atribuir 70 a 75% às frações;
  
- Contratar o seguro de partes comuns e baixar valor das frações;
  
- Somando todos os prémios pagarão menos pelo seguro.
  
- Quando é contratado garante as partes comuns no seu todo, porque estas não são divisíveis.

É mais caro que os individuais?  
Vai duplicar o seguro?

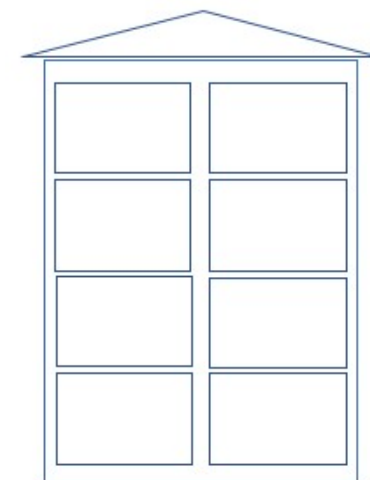
# Modalidades de Seguro de Imóvel

Modalidade 6 - Seguros individuais.

Prédio só tem apólices individuais;

Trabalho a ter – pedir a todas as frações que entreguem o comprovativo de seguro, se não entregarem fazer seguros por eles. Se forem mais de 30%, pode ser seguro de condomínio.

Seguro mais caro – para as mesmas coberturas é o dobro do prémio que a modalidade 1 – seguro totalidade.

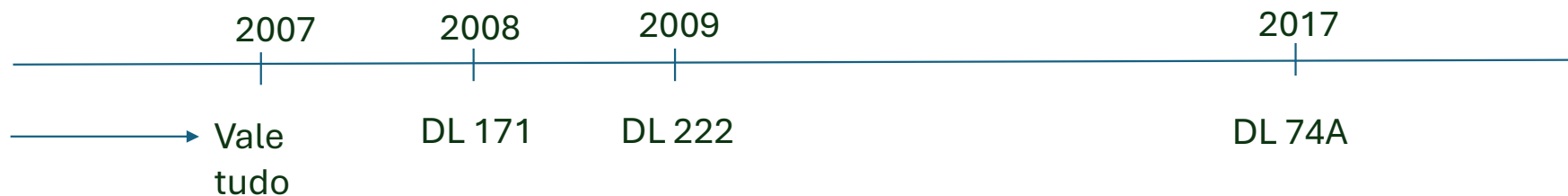


É necessário pedir  
seguro aos  
condóminos



# O medo aos bancos

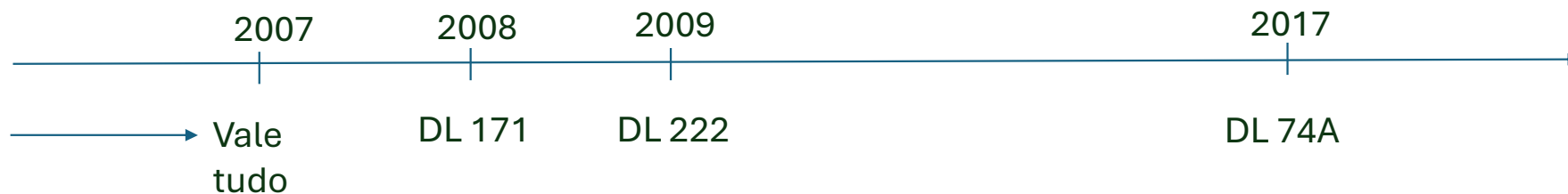
- Maior obstáculo para tirar o seguro é o medo aos bancos.



- DL 171/2008 - “Vedado aos bancos depender a renegociação do crédito da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros”;
- DL 222/2009 – Não imposição de seguros abusivos e possibilidade de contratar novo seguro fora do banco, desde que respeitem requisitos mínimos;
- DL 74<sup>a</sup>/2017 - O banco só pode exigir que o cliente tenha conta no banco, indicação clara que a aplicação que redução de Spread depende da contratação de produtos ou serviços. Tem de vir indicado qual a diferença de % de Spread.

Substituído

# O medo aos bancos



- Conhecendo a lei, o consumidor pode mudar;
- Pode optar pelo mais adequado, a qualquer altura;
- Há que ter atenção ao documento complementar em função de produtos

O condómino  
pode mudar

A qualquer  
altura

# O medo aos bancos

- Temos estratégias simples para ajudar os condóminos;
- Quando vale a pena para o condómino sair do seguro do banco?
- Quanto vai poupar? – Multirriscos e Vida;
- Ajudamos os condóminos das nossas administrações, sempre com sucesso.

Seguro MR  
Recheio em  
vez de Paredes

Seguro de Vida  
baixo, 5.000 €

Poupa 50%  
numa apólice  
de condomínio

Em 90% dos  
casos vale a  
pena



Liliana Silva

[liliana.silva@r2seguros.pt](mailto:liliana.silva@r2seguros.pt)

## Coberturas mais importantes

- Quais as coberturas mais importantes dos seguros multirriscos?
- Incêndio;
- Danos por Água;
- Responsabilidade Civil (e RC Cruzada);
- Tempestades e Inundações;
- Riscos Eléctricos;
- Pesquisa de Avarias;
- Fenómenos Sísmicos;
- Danos Estéticos;
- Avaria de máquinas (em prédios recentes).

Coberturas
Cobertura Base
Incêndio, Raio e Explosão
Tempestades
Queda de Granizo
Inundações
Aluimento de Terras
Danos por Água
Pesquisa de Avarias
Danos Estéticos
Danos em Canalizações Subterrâneas
Riscos Eléctricos
Danos ao Imóvel por Furto ou Roubo
Quebra de Espelhos, Vid., Loiça Sanitária
Queda Acidental de Mobiliário Fixo
Resp. Civil Proprietário de Imóveis
Responsabilidade Civil Familiar
Demolição e Remoção de Escombros
Remoção de Lodos
Quebra ou Queda de Antenas
Quebra ou Queda de Painéis Solares
Reconstituição Muros, Portões e Vedações
Choque ou Impacto Veículos Terrestres
Choque ou Impacto de Objectos Sólidos
Privação Temporária do Uso Local
Perda de Rendas
Encargos com Habitação Segura
Queda de Aeronaves
Greves, Tumultos, Alterações Ordem Pública
Actos Vandalismo, Maliciosos ou Sabotagem
Fumo
Danos por Calor
Derr. Acident. Instal. Climat e sist. DCI
Medidas Autoridades e Serviços Públicos
Honorários de Técnicos
Reconstituição de Documentos
Fenómenos Sísmicos-100%

Não olhar só  
para o  
prémio!

# RC Cruzada

## Para que serve a cobertura de responsabilidade civil cruzada?

Em casos que existam sinistros que afetem uma fração/pessoa que não seja vista como terceiro, serve para que sejam indemnizados, como por exemplo, um condómino num seguro de um condomínio.

## Exemplos de casos cobertos pela cobertura de Responsabilidade Civil

### Cruzada:

Rompimento de canos com origem nas partes comuns, que afete bens de um condómino;  
Portão de uma garagem do condomínio que se avaria e cai em cima de um carro de um dos condóminos.



[www.r2seguros.pt](http://www.r2seguros.pt)

217 160 686  
[geral@r2seguros.pt](mailto:geral@r2seguros.pt)



Rui Silva



Luís Lourenço



Ariana Ramos



Eunice Meneses



Joana Fernandes



Halima Rubi



Henrique Gomes



Ester Magnani



Rosa Nobre



Liliana Silva



Ana Antunes



Sofia Freitas



Cristina Vieira



Cláudia Gomes



Afonso Conceição



Isabel David



Edgar Amaro



Elenice Borges

## EQUIPA CONDOMÍNIOS