



Valor de Reconstrução

www.r2seguros.pt

Condominios@r2seguros.pt

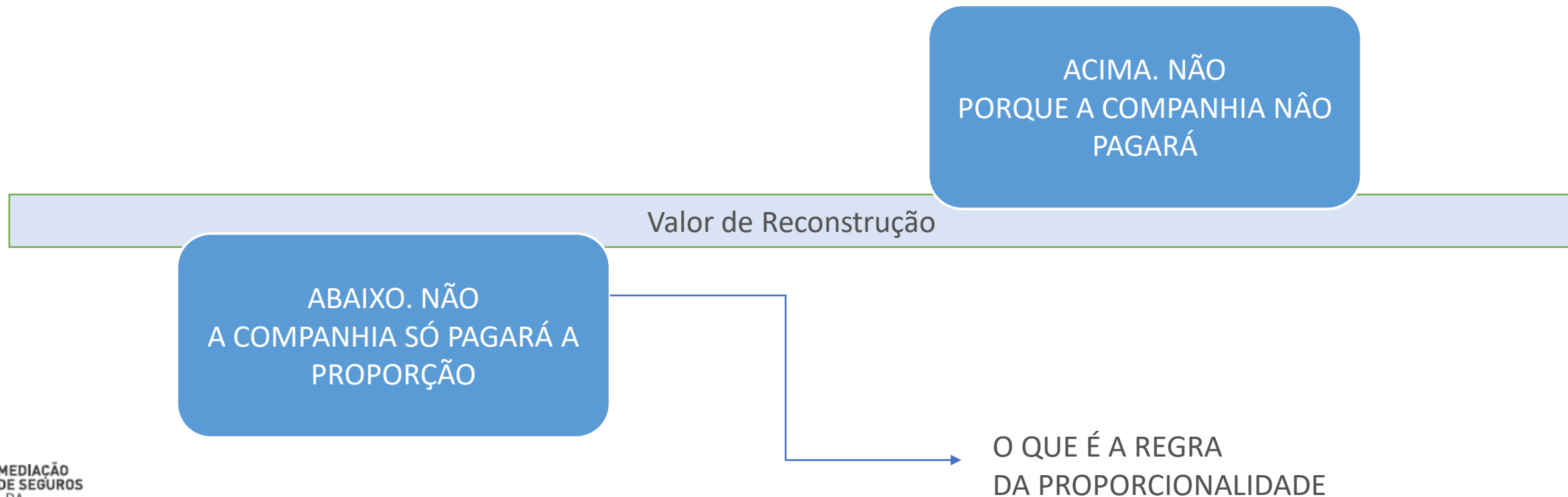
Qual o valor a segurar?

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

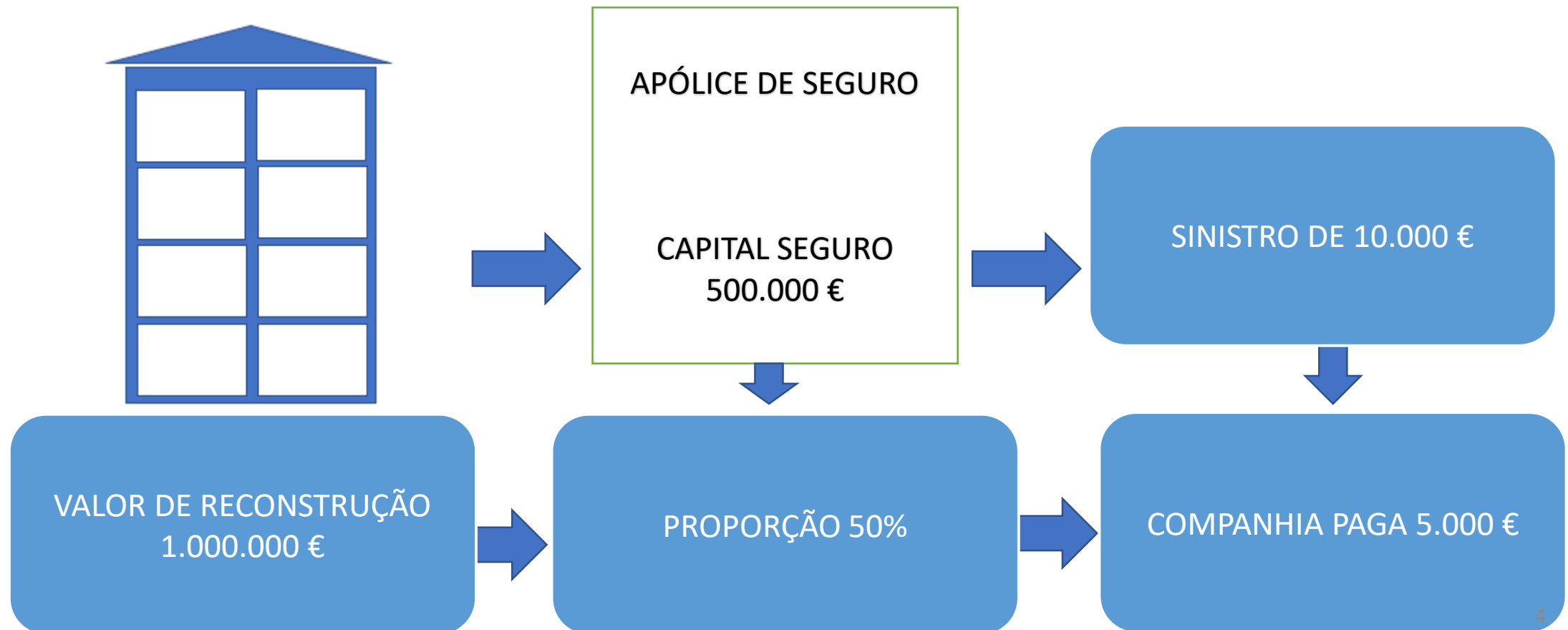
Qual o valor a segurar?

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



Qual o valor a segurar?

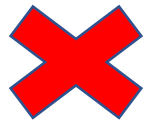
REGRA DA PROPORCIONALIDADE, EXEMPLO:



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 NIF:
MORADA: Rua 5
FREGUESIA: Portimão CÓDIGO-POSTAL: 8500-396
CONCELHO: Portimão DISTRITO: Faro

2 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

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

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)	☒	☐	
REDE DE INCÊNDIO ARMADA	☐	☒	
DEPÓSITO DE ÁGUA E CENTRAL SOBREPRESSORA	☐	☒	
REDE DE 2ª INTERVENÇÃO (COLUNA SECA)	☒	☐	
REDE DE 2ª INTERVENÇÃO (COLUNA HÚMIDA)	☐	☒	
HIDRANTES EXTERIORES (NÚM.) (no exterior)	☒	☐	

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

B CAPITAL A SEGUIR					
Capital a segurar :			Atualização do Capital :		
Espaço de serviços:	☐	Capital:	0,00 €	☐	Indexado
Recheio:	☐	Capital:	0,00 €	☐	Indexado
Edifício na totalidade:	☒	Capital:	2.500.000,00 €	☒	Indexado
Partes Comuns:	☒	Capital:	750.000,00 €	☒	Indexado
Conteúdo do condomínio:	☐	Capital:	0,00 €	☐	Convencionado
Reconstituição de jardins:	☐	Capital:	0,00 €	☐	Convencionado
Responsabilidade Civil:	☒	Capital:	340.000,00 €	☒	Convencionado
Riscos Elétricos:	☐	Capital:	0,00 €	☐	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					
Ano	Zona I	Zona II	Zona III	Coef.Atualização	Diplomas
2026	945,66 €	826,65 €	748,93 €	1,0224	Aviso n.º 23174/2025/2, de 19/09
2025	924,95 €	808,53 €	732,52 €	1,0216	Aviso INE n.º 23099/2024/2, de 18/10
2024	905,39 €	791,44 €	717,04 €	1,0694	Aviso INE n.º 20980-A/2023, de 30/10
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
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

Método Exedito

Exemplo de Método Exedito
para calcular o valor de
reconstrução

- Exemplo:
- Prédio de 6 andares no Montijo, com 285 m2 de área de implantação
- Montijo está na Zona 1: Zona I
945,66 €
- $6 \text{ andares} \times 285 \text{ m}^2 \times 945,66 \text{ €/m}^2 = 1.617.078,60 \text{ €}$

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 945,66 €?
**Sim, desde que o valor de
reconstrução seja superior.**

Para frações

- Para apartamentos e moradias existe um simulador da APS – Associação das Companhias de Seguros. Não se aplica a condomínios.
- Chama-se Simulador do Custo de Reconstrução de Imóveis (SCRIM)
- Pode ser consultado ONLINE em <https://scrim.segurnet.pt/>



The screenshot shows the SCRIM web application interface. At the top, the title "Simular Custo de Reconstrução de Imóvel" is displayed in a large, bold font. Below the title, it says "Serviço da Associação Portuguesa de Seguradores". A link for "Termos e Condições" is visible. A mandatory field indicator "* Obrigatório" is shown. The question "Qual é o tipo de imóvel ?*" is followed by two radio button options: "Apartamento" and "Moradia".

Simular Custo de Reconstrução de Imóvel

Serviço da Associação Portuguesa de Seguradores

[Termos e Condições](#)

* Obrigatório

Qual é o tipo de imóvel ?*

☐ Apartamento

☐ Moradia

+_{DE} 150
PARCEIROS

CLIENTES
+9000

+_{DE} 25

COMPANHIAS DE
SEGUROS

+_{DE} 2800
APÓLICES EMITIDAS AO ANO

22
COLABORADORES

12
ANOS



www.r2seguros.pt

217 160 686

condominios@r2seguros.pt



Eunice
Meneses



Luís
Lourenço



Ariana
Ramos



Rui Silva



Helena Santos



Joana
Fernandes



Halima Rubi



Henrique
Gomes



Sílvia
António

EQUIPA CONDOMÍNIOS



Elisabete
Madeira



Dália Diazola



Ester Magnani



Rosa Nobre



Liliana Silva



Ana Antunes



Sofia Freitas



Tatiana
Ferreira



Cláudia
Gomes



Afonso
Conceição



Cristina Vieira



Edgar Amaro



Elenice
Borges