

Conteúdo

Breve Enquadramento Histórico	3
O Seguro Obrigatório em Propriedade Horizontal.....	5
O Seguro é obrigatório?	5
Quem deve celebrar o seguro obrigatório?	5
Qual o papel do administrador?.....	5
Como se apura o capital a segurar?	5
Situação particular - Crédito à Habitação	7
É obrigatória a actualização anual do seguro?.....	7
O Seguro de Condomínio Uma solução Multirriscos	8
O que é o Seguro de Condomínio?.....	8
Como é composto o seguro de condomínio?	8
Quais as vantagens desta modalidade?	9
Quais os passos a dar?	10
Simulação da reunião de condóminos	11
Minutas.....	12
Legislação fundamental a consultar	15

Breve Enquadramento Histórico

Desde muito cedo o Homem compreendeu que a **descoberta do fogo** - uma das primeiras manifestações de cultura - **constituiria igualmente uma permanente fonte de perigos e preocupações.**

Por esta razão procurou encontrar formas de combate directo e medidas de prevenção e protecção.

Procurou igualmente criar **esquemas de indemnização com base no espírito mutualista**, capazes de proporcionar uma indemnização àqueles, cujo património sofresse os efeitos negativos de um incêndio.

Assim surgiram na Inglaterra do Século XVII as associações de auxílio, conhecidas como Guildas ou Confrarias, com o objectivos económicos, militares e religiosos, sendo que a primeira delas tinha a denominação curiosa, mas apropriada de “Hand in Hand” (Mãos Dadas).

O conceito de mutualidade evoluiu com o tempo para formas mais organizadas, dando aparecimento das primeiras companhias de Seguros de Incêndio.

- Na Alemanha medieval (séc. XVI) onde, á semelhança da restante Europa do Norte, a construção nas cidades empregava abundantemente a madeira, o seguro de **incêndio passou a ser obrigatório, embora de forma esporádica.**

- Em Inglaterra, cuja capital foi palco em 1666 de um dos maiores incêndios conhecidos (durou vários dias, estendeu-se a 400 ruas e destruiu 13,000 casas), **a primeira seguradora de incêndio surgiu nos finais de séc. XVII**. Intitulava-se “Phoenix Office” e propunha-se a segurar os edifícios de Londres mediante um prémio de 2,5% e 5% da renda anual, respectivamente para casas de tijolo e para casas de madeira.
- Em França, **só dois séculos mais tarde** surgem os primeiros esquemas de segurança - associações de carácter puramente mutualista - já que a Igreja opunha-se á prática do seguro por considerá-lo um “jogo de azar”.
- Em Portugal, **a primeira Companhia de Seguros, explorando exclusivamente o ramo Incêndio, surgiu nos princípios do séc. XIX**. Chamava-se “Lisboa” ou “Lisia” e foi mais tarde absorvida pela Fidelidade. Esta Seguradora deu os primeiros passos na prevenção deste risco no nosso país, colaborando na reorganização dos serviços de bombeiros.

Actualmente, o ramo Incêndio encontra-se entre os mais importantes da actividade seguradora em todo o mundo e constitui o seguro - base para o património de qualquer empreendimento de natureza comercial ou industrial, desde o pequeno estabelecimento até ao maior complexo petrolífero.

Em relação a um conjunto alargado de bens de natureza não industrial (edifícios ou fracções autónomas para habitação, comércio e serviços e respectivos conteúdos), o seguro de Incêndio perdeu nos últimos anos parte da sua utilidade prática, sendo substituído, com vantagem, pelo seguro Multi-Riscos que, embora tenha como cobertura nuclear o risco de Incêndio, apresenta-se como um pacote de coberturas de preço mais favorável e regras de tarifação simplificadas.

O Seguro Obrigatório em Propriedade Horizontal

O Seguro é obrigatório?

De acordo com o nº 1 do art. 1429º do Código Civil (rectificado pelo Dec. Lei 267/94 de 25 de Outubro) ***“É obrigatório o seguro contra o risco do incêndio do edifício, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.”***

Quem deve celebrar o seguro obrigatório?

Ainda de acordo com o art. 1429º do Código Civil (rectificado pelo Dec Lei 267/94 de 25 de Outubro), no seu nº 2 ***“O seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efectuá-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 respectivo prémio.”***

Qual o papel do administrador?

Conforme expresso na alínea c) do artº 1436º do Código Civil (rectificado pelo Dec Lei 267/94 de 25 de Outubro) o administrador deve: ***“Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro”***

Como se apura o capital a segurar?

O capital a segurar no seguro de Incêndio é calculado com base no valor de reconstrução por m², conforme expresso no nº2 do artº 11º da Norma nº21/95-R ***“O valor do capital seguro para edifícios deverá corresponder, tanto à data de celebração do contrato como a cada momento da sua vigência, ao custo de mercado da respectiva reconstrução, tendo em conta o tipo de construção ou outros factores que possam influenciar esse custo, ou ao valor matricial no caso de edifícios para expropriação ou demolição”***

Como referência o Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território emite todos os anos uma Portaria com indicação do preço de reconstrução por m².

Portaria n.º 1425-B/2007, de 31 de Outubro – Determina para vigorar em 2008, o preço de construção da habitação por metro quadrado, consoante as zonas do país, para efeitos de cálculo da renda condicionada (também habitualmente utilizado para a determinação de indemnizações de sinistros relativos a imóveis seguros).

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Portaria n.º 1425-B/2007 de 31 de Outubro

Manda o Governo, pelo Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, que durante o ano de 2008 os valores do preço da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 329 -A/2000, de 22 de Dezembro, sejam, consoante as zonas do País constantes do quadro anexo, os seguintes:

Zona I — Valores actualizados todos os anos

Zona II — Valores actualizados todos os anos

Zona III — Valores actualizados todos os anos

Pelo Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, João Manuel Machado Ferrão, Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, em 29 de Outubro de 2007.

<i>Zona I</i>	<i>Zona II</i>	<i>Zona III</i>
Concelhos sede de distrito; Concelhos de Amadora, Oeiras, Loures, Cascais, Sintra, Vila Franca de Xira, Matosinhos, Gondomar, Vila Nova de Gaia, Valongo, Maia, Vila do Conde, Póvoa de Varzim, Almada, Barreiro, Seixal, Moita e Montijo.	Concelhos de Torres Vedras, Alenquer, Santiago do Cacém, Sines, Espinho, Ilhavo, São João da Madeira, Guimarães, Covilhã, Figueira da Foz, Lagos, olhão, Loulé, Albufeira, Vila Real de Santo António, Portimão, Caldas da Rainha, Peniche, Elvas, entrocamento, Torres Novas, Tomar, Chaves, Peso da Régua, Sesimbra, Palmela, Silves, Abrantes e Extremoz.	Restantes Concelhos do continente.

Situação particular - Crédito à Habitação

Na eventualidade do valor de reconstrução ser inferior ao valor do financiamento, deverá ser considerado para efeitos de seguro o valor do financiamento.

É obrigatória a actualização anual do seguro?

No âmbito do nº1 do artº 5º do Dec Lei 268/94 de 25 de Outubro, **“É obrigatória a actualização anual do seguro contra o risco de incêndio.”**

Mais ainda, de acordo, com o nº 2 do mesmo artigo **“Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada actualização”** e com o nº 3 conclui-se **“Se a assembleia não aprovar o montante da actualização, deve o administrador actualizar o seguro de acordo o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal”**

O Seguro de Condomínio Uma solução Multirriscos

O que é o Seguro de Condomínio?

O Seguro de Condomínio é uma solução de grupo para o seguro obrigatório das propriedades horizontais. No entanto, para além da cobertura de incêndio, esta solução, apresenta um variado leque de coberturas adicionais, constituindo-se assim com um seguro multi - riscos.

Como é composto o seguro de condomínio?

Existem no mercado diversas ofertas, mas a título indicativo apresentados algumas das habituais coberturas:

Coberturas Base:

- INCÊNDIO, RAIO E EXPLOSÃO
- TEMPESTADES
- INUNDAÇÕES
- DANOS POR ÁGUA
- FURTO OU ROUBO
- RESPONSABILIDADE CIVIL DO TOMADOR DO SEGURO/SEGURADO COMO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL
- DEMOLIÇÃO E REMOÇÃO DE ESCOMBROS
- QUEDA DE AERONAVES
- CHOQUE OU IMPACTO DE VEÍCULOS TERRESTRES
- CHOQUE OU IMPACTO DE OBJECTOS SÓLIDOS
- DERRAME ACIDENTAL DE ÓLEO
- QUEBRA DE ESPELHOS, VIDROS E LOIÇA SANITÁRIA
- QUEBRA OU QUEDA DE ANTENAS
- QUEBRA OU QUEDA DE PAINÉIS SOLARES
- PRIVAÇÃO TEMPORÁRIA DO USO DO LOCAL OCUPADO
- PERDA DE RENDAS
- ALUIMENTO DE TERRAS
- PESQUISA DE AVARIAS
- GREVES, TUMULTOS E ALTERAÇÕES DE ORDEM PÚBLICA
- DERRAME DE SISTEMAS HIDRÁULICOS DE PROTECÇÃO CONTRA INCÊNDIOS
- DANOS EM CANALIZAÇÕES SUBTERRÂNEAS
- HONORÁRIOS TÉCNICOS
- RECONSTITUIÇÃO DE DOCUMENTOS
- DANOS ESTÉTICOS
- ACTOS DE VANDALISMO, MALICIOSOS OU DE SABOTAGEM

Coberturas Complementares:

FENÓMENOS SÍSMICOS;
RISCOS ELÉCTRICOS
AVARIA DE MÁQUINAS
ACIDENTES PESSOAIS
RECONSTITUIÇÃO DE JARDINS
DANOS ÁGUA, INC. PESQ. AVARIAS
GREV, TUM. e AL. ORDEM PUBLICA
Actos de Vandalismo, Maliciosos ou Sabotagem
Actos de Terrorismo
Queda de Granizo
ASSISTÊNCIA NO CONDOMÍNIO

Quais as vantagens desta modalidade?

Comparativamente ao seguro de incêndio, esta modalidade apresenta a evidente vantagem de abranger, numa só apólice, um grande leque de coberturas por preços mais vantajosos.

Como o seguro de multi - riscos condomínio é um seguro de grupo, que abrange todos os condóminos, o seu custo é significativamente mais reduzido, do que a contratação individual.

Outro dos aspectos a ter em consideração é a existência de uma só seguradora responsável por todo o edifício, o que do ponto de vista prático resulta numa maior celeridade na resolução de sinistros.

Quais os passos a dar?

Para uma melhor adesão ao seguro de condomínio sugerimos os seguintes passos:

1º Passo	Convocar uma Assembleia de Condóminos afim de se tratar dos seguintes itens:
-----------------	---

- a) Deliberar o capital a segurar de acordo com a legislação vigente. Saliente-se que este capital deve ser calculado de acordo com o valor de reconstrução do m² da Zona geográfica, conforme Portaria do Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, assim como o Índice de Edifícios publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.
- b) Mencionar em acta a autorização de todos os condóminos para que o administrador em exercício efectue o contrato de seguro;

2º Passo	Para os condóminos que mantenham crédito hipotecário é aconselhável a apresentação na respectiva instituição de crédito uma carta da administração do condomínio a informar a inclusão da fracção autónoma na apólice colectiva, salientando-se que essa instituição continua como credora hipotecária, estando por isso os seus direitos ressalvados, e ainda referir as coberturas do seguro colectivo (seguro de condomínio).
-----------------	---

Simulação da reunião de condóminos

Com o objectivo de responder a questões de carácter prático que possam surgir durante a assembleia de condóminos, passamos seguidamente a apresentar um hipotético diálogo entre o Administrador em exercício (Sr. A) e alguns condóminos resistentes e cheios de dúvidas.

Sobre a Obrigatoriedade do Seguro	
Pergunta do Sr. B	- Mas somos mesmo obrigados a fazer seguro?
Resposta do Sr. A	- Sim! De acordo com o artº 1429º do Código Civil, o seguro de incêndio, na propriedade horizontal, é obrigatório, quer quanto às fracções autónomas, quer quanto às partes comuns.

.../...

Pergunta do Sr. B	- E quem é que é obrigado a fazer seguro?
Resposta do Sr. A	- Bem, de acordo com o mesmo artigo, cada um dos condóminos é responsável pela subscrição do seguro. No entanto, se algum dos condóminos não o haja efectuado dentro do prazo estabelecido em assembleia, deve o administrador proceder à subscrição do mesmo, ficando como o direito de reaver dele o respectivo prémio.

.../...

Sobre a modalidade - Seguro Condomínio	
Pergunta do Sr. B	- Partindo do princípio que todos os condóminos efectuaram o seguro obrigatório, temos que fazer outro seguro para as partes comuns?
Resposta do Sr. A	- Não! desde que em todas as apólices de seguro esteja considerada a área comum correspondente a cada um dos condóminos.

.../...

Pergunta do Sr. B	- Então, quais as vantagens de aderir a um seguro colectivo de condomínio?
Resposta do Sr. A	- A primeira das vantagens é de carácter económico, pois o custo de uma apólice de condomínio é substancialmente mais barato, do que o de uma individual. A segunda vantagem é que em caso de sinistro, a resolução do mesmo torna-se mais rápida e fácil devido a existência de uma só seguradora responsável. Caso contrário e por exemplo num sinistro ocorrido nas partes comuns, ter-se-ia que accionar todas as apólices existentes no edifício.

.../...

Quanto à existência de múltiplos contratos	
Pergunta do Sr. B	- Qual é o problema de mantermos o nosso seguro e fazer-se um só para as partes comuns?
Resposta do Sr. A	- Ao contratar o seu seguro individual este por lei já deve considerar a permissão corresponde às partes comuns. Assim, sendo, em caso de sinistro, deverão ser accionadas as primeiras apólices a assumir o risco. O que torna o seguro das partes comuns desnecessário, pois nunca vai ser accionado.

.../...

Quanto à existência de credores hipotecários	
Pergunta do Sr. B	- Tendo sido o meu seguro efectuado pelo Banco, que é meu credor hipotecário, posso anular esse seguro?
Resposta do Sr. A	<p>- Concerteza! Desde que siga os seguintes procedimentos:</p> <p>1º Informar o seu Banco que vai aderir ao seguro de condomínio, no qual ele constará como credor hipotecário da sua fracção;</p> <p>2º - Nesta informação deve mencionar as coberturas e o capital a segurar.</p> <p>3º - Após autorização da entidade Bancária, deve proceder à anulação do actual contrato de seguro, respeitando o prazo de 30 dias anteriores à data de vencimento.</p>

Minutas

Convocatória para reunião de assembleia de condóminos
<p>O administrador do condomínio.....(nome) em/...../..... (data), vem por este meio convocar V.Ex^ª para a assembleia de condóminos do prédio sito em a realizar no dia/...../..... às horas, com a seguinte ordem de trabalhos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Discussão e aprovação das contas do ano anterior; (exemplo) 2. Discussão e aprovação das contas para o presente ano; (exemplo) 3. (outros assuntos de interesse geral a debater). <p style="text-align: right;">Administrador (assinatura)</p> <p>Nota: A convocatória deve ser enviada por carta registada com aviso de recepção ou entregue em mão com recibo de recepção assinado pelo condómino com a antecedência mínima de dez dias.</p>

Carta de condómino ausente a delegar poderes para sua representação em assembleia de condóminos.
<p style="text-align: right;">Exmo Sr. Administrador do condomínio</p> <p>Eu (nome), proprietário da fracção (identificação da fracção), do prédio sito em (morada), constituído em regime de propriedade horizontal, delego em (nome do seu representante), portador do Bilhete de Identidade com o nº., os poderes suficientes para me representar em assembleia de condóminos, que se realiza no dia/...../....., uma vez que me encontro impossibilitado de estar presente.</p> <p style="text-align: right;">Assinatura</p>

Acta da reunião da assembleia de condóminos

Acta nº.....

Aos dias do mês de do ano de pelas horas, em(por ex,. em sala de reuniões) teve lugar a assembleia de condóminos do prédio em regime de propriedade horizontal sito na rua com o número em (localidade), convocada por (administrador ou condóminos), para deliberar sobre (indicar todos os assuntos que foram objecto de deliberação).

Estiveram presentes os seguintes condóminos, cada um representando as seguintes fracções.....

Os condóminos (identificação dos condóminos ausentes que se fizeram representar) fizeram-se representar por (identificação dos representantes que possuem declaração de delegação de poderes do ausente), de acordo com credenciais que mostraram e que vão ser arquivadas.

Presidiu à assembleia (o administrador ou outro condómino)..... e exerceram as funções de vice-presidente e secretário e

Aberta a sessão e verificada a regularidade da convocatória e a presença de um número de condóminos representativo dos votos necessários às deliberações, o condómino Fez uma exposição sobre os assuntos a tratar na reunião, sobre os quais se pronunciaram de seguida os seguintes condóminose.....

Após a discussão das propostas apresentadas por (identificação do condómino), procedeu-se à votação.

Foi aprovada a proposta do condómino (identificação)

De imediato foram discutidas e votadas as propostas apresentadas por e com a seguinte redacção

Destas propostas foi aprovada (nº de proposta), pela maioria de

Não foram aprovadas as seguintes propostas

Fora da ordem de trabalhos foram discutidos os seguintes assuntos:

1.
2.
3.

tendo sido decidido..... (aprovar/não aprovar/pedir orçamento).

Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião, sendo lavrada a presente acta que depois de lida e aprovada vai ser assinada pelo presidente da assembleia e pelos condóminos presentes.

Uma cópia desta será enviada a todos os condóminos ausentes.

Acta da reunião da assembleia de condóminos sem quórum

Acta nº.....

Aos dias do mês de do ano de pelas horas, em(por ex,. em sala de reuniões) teve lugar a assembleia de condóminos do prédio em regime de propriedade horizontal sito na rua Com o número em (localidade), convocada por (administrador ou condóminos), para deliberar sobre (indicar todos os assuntos que foram objecto de deliberação).

Estiveram presentes os seguintes condóminos, cada um representando as seguintes fracções.....

Os condóminos (identificação dos condóminos ausentes que se fizeram representar) fizeram-se representar por (identificação dos representantes que possuem declaração de delegação de poderes do ausente), de acordo com credenciais que mostraram e que vão ser arquivadas.

Os condóminos presentes representam do valor total do edifício, o que não permite deliberar obre os assuntos constantes da ordem de trabalhos. Assim, considera-se convocada nova reunião para de hoje a uma semana no diade..... à mesma hora e no mesmo local.

Nessa data, e quanto às questões que não exijam unanimidade a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que esses representem pelo menos $\frac{1}{4}$ do valor do prédio.

As decisões que exijam unanimidade só poderão ser tomadas se estiverem presentes os condóminos que representem $\frac{2}{3}$ do valor do prédio.

Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião, sendo lavrada a presente acta que depois de lida e aprovada vai ser assinada pelo presidente da assembleia e pelos condóminos presentes.

Uma cópia desta será enviada a todos os condóminos ausentes.

Carta para condomínio ausente da assembleia

Exmo Senhor

Data

Venho pela presente comunicar a V.Ex^ª que, por deliberação da assembleia geral de condóminos do prédio sito em, realizada em No dia/...../....., foi aprovado o seguinte:

- a) Despesas do ano passado;
- b) Orçamento para o presente ano;
- c)
- d)

Para melhor esclarecimento, junto cópia da acta da assembleia, bem como fotocópia das propostas apresentadas pelos condóminos.

(continua)

(....continuação)


V. Ex^ª, tem 90 dias, após a recepção desta carta, para comunicar por escrito à assembleia de condóminos a concordância ou discordância com as deliberações nela tomadas.


A ausência de resposta será considerada como aprovação destas deliberações.


Administrador
(assinatura e identificação)


(*) Registada com aviso de recepção

Legislação fundamental a consultar

 Artigo 1429º do Código Civil;

 Decreto Lei 267/94 de 25 de Outubro;

 Alínea c) do artº 1436º do Código Civil;

 Norma 21/95-R