

## Seguros de imóveis

### Valores, por metro quadrado, do preço da construção da habitação para 2021

Na sequência do critério maioritariamente aceite na atualidade pela esmagadora maioria das seguradoras a operar em Portugal, os valores (que sofreram diminuições residuais face aos de 2020), por metro quadrado, do preço da construção da habitação para vigorarem no ano de **2021**, são os seguintes:

- a) Na zona I: **€ 826,48** – representando uma diminuição de € 0,25 por m<sup>2</sup> (€ 826,73 / 2020);
- b) Na zona II: **€ 722,46** – representando uma diminuição de € 0,22 por m<sup>2</sup> (€ 722,68 / 2020);
- c) Na zona III: **€ 654,74** – representando uma diminuição de € 0,20 por m<sup>2</sup> (€ 654,74 / 2020).

Importa notar, como é sabido, sem embargo de a Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, ter revogado o Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro, ao abrigo do qual o Governo publicava todos os anos Portarias a fixar os preços de construção da habitação por metro quadrado, para efeitos de cálculo da renda condicionada – que não tinham, em rigor, caráter obrigatório e vinculativo nos seguros –, estas eram, todavia, igualmente utilizadas pelas seguradoras para o cálculo do capital a segurar no âmbito de várias apólices de seguros porque, regra geral, correspondiam aos valores praticados pelos construtores para prédios e vivendas de qualidade média, podendo ser mais elevados (ex. construções de luxo) ou mais reduzidos (ex. armazéns ou pavilhões industriais).

Em conformidade com o critério adotado pelo mercado segurador para substituir as referidas Portarias, os valores, por metro quadrado, do preço da construção da habitação que vigoraram em 2014 – último ano para o qual a [Portaria 353/2013](#), de 4 de dezembro, fixou os respetivos valores –, foram e são sucessivamente atualizados de acordo com os coeficientes publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) através de Aviso também publicado no Diário da República, para efeitos da atualização anual dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, a que a seguinte tabela se reporta:

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

Igualmente se informa que, nos termos da legislação revogada, que:

**Zona I** compreende os todos os concelhos que são sede de distrito (Aveiro, Beja, Braga, Bragança, Castelo Branco, Coimbra, Évora, Faro, Guarda, Leiria, Lisboa, Portalegre, Porto, Santarém, Setúbal, Viana do Castelo, Vila Real e Viseu), municípios das Regiões Autónomas <sup>(\*)</sup> <sup>(\*\*)</sup> e também os concelhos de Almada, Amadora, Barreiro, Cascais, Gondomar, Loures, Maia, Matosinhos, Moita, Montijo, Odivelas, Oeiras, Póvoa de Varzim, Seixal, Sintra, Valongo, Vila do Conde, Vila Franca de Xira e Vila Nova de Gaia.

**Zona II** compreende os concelhos de Abrantes, Albufeira, Alenquer, Caldas da Rainha, Chaves, Covilhã, Elvas, Entroncamento, Espinho, Estremoz, Figueira da Foz, Guimarães, Ílhavo, Lagos, Loulé, Olhão, Palmela, Peniche, Peso da Régua, Portimão, Santiago do Cacém, São João da Madeira, Sesimbra, Silves, Sines, Tomar, Torres Novas, Torres Vedras, Vila Real de Santo António e Vizela.

**Zona III** compreende os restantes concelhos do continente.

Mais se acrescenta que os valores, por metro quadrado, do preço da construção da habitação supra referidos são relevantes, entre outros, **para efeito de determinação e fixação do capital a garantir no âmbito de vários contratos de seguros, designadamente no de multirriscos-habitação**, contanto que o capital seguro do imóvel deverá corresponder sempre ao custo da respetiva reconstrução, com exceção do valor dos terrenos em que o mesmo está implantado.

O valor do capital seguro para edifícios deverá, assim, corresponder ao custo de mercado da respetiva reconstrução, tendo em conta o tipo de construção ou outros fatores que possam influenciar esse custo, ou ao valor matricial no caso de edifícios para expropriação ou demolição. À exceção do valor dos terrenos, todos os elementos devem ser tomados em consideração para a determinação do capital seguro, incluindo o valor proporcional das partes comuns, se aplicável.

Resta acrescentar, finalmente, que no tocante à atualização do capital seguro, esta atualização também é da exclusiva responsabilidade do tomador do seguro, não podendo o segurador, de sua livre iniciativa, proceder a essa alteração. O tomador do seguro poderá optar por dois tipos de atualização do capital seguro:

**Atualização Convencionada:** O capital seguro é anual e automaticamente atualizado pela aplicação da percentagem indicada para esse efeito pelo tomador do seguro;

**Atualização Indexada:** O capital seguro é anual e automaticamente atualizado de acordo com as variações dos índices IE (edifícios), IRH (recheio) ou IRHE (recheio e edifício), publicados pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF) para cada trimestre do ano civil.

<sup>(\*)</sup> Arquipélago da Madeira: Calheta, Câmara de Lobos, Funchal, Machico, Ponta do Sol, Porto Moniz, Porto Santo, Ribeira Brava, Santa Cruz, Santana e São Vicente.

<sup>(\*\*)</sup> Arquipélago dos Açores: Na ilha de São Miguel estão os seguintes municípios: Lagoa, Nordeste, Povoação, Ribeira Grande, Vila Franca do Campo e Ponta Delgada; Na ilha do Pico estão os seguintes municípios: Lajes do Pico, Madalena do Pico e São Roque do Pico; Na ilha de São Jorge estão os seguintes municípios: Velas e Calheta; Na ilha das Flores estão os seguintes municípios: Santa Cruz das Flores e das Lajes das Flores; Na ilha Terceira estão os seguintes municípios: Praia da Vitória e de Angra do Heroísmo; Na ilha Graciosa estão os seguintes municípios: Santa Cruz da Graciosa; Na ilha do Faial está o município da Horta; Na ilha de Santa Maria está o município de Vila do Porto; Na ilha do Corvo está o município do Corvo).