

Seguro residencial: saiba por que o custo-benefício compensa

Despesa pode ser muito baixa em relação aos possíveis estragos; conheça os custos da apólice



Para quem mora em áreas de risco, seguro-residência vale muito a pena.

São Paulo - Se o brasileiro é apaixonado por carro, também é obcecado pela compra da casa própria. Mas sem dúvida é mais fácil conhecer quem contrate seguro de carro do que alguém que tenha uma apólice para a sua casa. É claro que o mercado de seguros ainda tem muito que caminhar no país, mas o custo-benefício do seguro residencial pode compensar, especialmente para quem mora em locais de risco.

Imagine viver em uma casa numa região com grande incidência de vendavais ou alagamentos. Ou então morar em um local onde o fornecimento de energia elétrica não seja muito estável, com picos de luz frequentes. Nesses casos, uma apólice para cobrir a reposição dos bens e uma eventual reconstrução da casa pode valer muito a pena. O custo de um seguro-residência bem completo não costuma ultrapassar 0,5% do valor do imóvel, chegando, quando muito, a 1% desse valor, ao passo que o seguro de carro costuma variar entre 3% e 9% do valor do veículo.

Além disso, o segurado pode escolher as coberturas mais adequadas ao seu

perfil. Por exemplo, quem mora em um apartamento no 15º andar certamente não precisa contratar uma cobertura para enchente ou vendaval. Mesmo assim, ao buscar um seguro, o segurado deve ler atentamente as exclusões no contrato, para se certificar de que os eventos que podem lhe ocorrer estão de fato cobertos. [Veja o que é e o que não é coberto pelo seguro residencial.](#)

A contratação de um seguro residencial deve ser feita em uma seguradora que alie um número razoável de coberturas suficientemente amplas a um bom preço. Para isso, pesquisa é fundamental, e a ajuda de um corretor é aconselhável. A Associação Brasileira de Defesa do Consumidor - Proteste divulgou neste ano um levantamento avaliando as principais coberturas e o preço de 14 grandes seguradoras. A única que recebeu conceito "bom" foi a Bradesco Seguros, mas nenhuma delas obteve conceito "ruim". Veja o ranking:

Bom	Aceitável para Bom	Aceitável	Fraco para aceitável
Bradesco Seguros	Porto Seguro	Liberty	HDI Seguros
	Marítima	RSA-Royal & Sunalliance	
	Azul	Zurich Minas	
	Mapfre	Tokio Marine	
	Allianz	Itaú Seguros	
	Sul América	Generalli	

O que pesa no preço

O valor segurado de um seguro residencial deve ser determinado não a partir do valor do imóvel, mas sim dos custos para reconstrução e reposição dos bens que possam ser roubados ou danificados. O valor do terreno, portanto, não entra nessa conta, pois mesmo se o segurado tiver sua casa inteiramente destruída, ainda será dono do terreno.

Para determinar o custo de reconstrução leva-se em conta o valor do metro quadrado, incluindo os acabamentos. Já o valor de reposição dos bens do interior da casa é estimado após inventário, feito pelo próprio segurado ou

após perícia da seguradora. É preciso levar em consideração que nem todos os itens são cobertos pelo seguro residencial regular .

O valor do prêmio, por sua vez, dependerá de fatores como a quantia segurada, a quantidade e os tipos de coberturas. Veja dicas para escolher apenas as coberturas necessárias. A título de exemplo, o corretor Clécio Bricchesi, da Nova Feabri, simulou uma apólice de 90.000 reais para uma casa na região do Grande ABC, em São Paulo, apenas com as coberturas mais comuns. Foi contratado um valor de 50.000 reais para incêndio, raio e explosão e uma quantia de 5.000 reais para cada um dos outros itens. Na seguradora em questão, o prêmio era de 350 reais por ano.

Veja também como a localização e o tipo de imóvel impactam o valor do prêmio:

- **Casa X Apartamento:** O seguro para apartamento costuma ser, em média, 20% mais em conta que o seguro de uma casa na mesma região. Apartamentos dispensam, por exemplo, coberturas como as de alagamento e vendaval, eventos que podem castigar uma casa. Além disso, casas estão mais expostas à ação de bandidos, por não contarem com itens de segurança como porteiro e câmeras, o que pode requerer uma cobertura reforçada de roubo e furto.

- **Habitual X Veraneio:** O seguro para casa de veraneio é mais caro e pode até ser recusado por algumas seguradoras. Como fica vazia a maior parte do tempo, esse tipo de residência fica mais vulnerável a furtos e há mais riscos de destruição em caso de incêndio, pois não há ninguém para conter o fogo a tempo.

- **Madeira X Alvenaria:** Casas de madeira são, é claro, mais frágeis em caso de incêndio, vendaval ou alagamento. É de se esperar que o seguro seja mais caro.

- **Localização:** Locais com grande incidência de vendavais, raios, granizo e alagamentos ou ainda aqueles com alto índice de roubo a residência encarecem o prêmio. Por outro lado, é justamente nessas regiões que essas coberturas se fazem mais necessárias.

Outras despesas

No seguro residencial, a franquia é cobrada apenas em algumas coberturas, como danos elétricos, vendaval, impacto de veículos e escritório em residência, e não costuma ultrapassar 10% do valor segurado para aquela

cobertura. Ou seja, para um valor segurado de 5.000 reais para danos elétricos, a franquia seria de, no máximo, 500 reais. Franquia é o valor mínimo do estrago para que o seguro possa ser acionado, ou a quantia que deve ser desembolsada pelo segurado em caso de sinistro.

A apólice pode ainda incluir assistência 24 horas, o que pode ser interessante para quem mora sozinho, passa muito tempo fora de casa ou não tem empregada, por exemplo. Os serviços oferecidos atualmente são tão variados quanto chaveiro, encanador, faxineira, babá e consulta em pet shop. Mas o segurado pode selecionar os serviços que deseja incluir. O custo, porém, pode ser bastante elevado. Na mesma simulação feita por Clécio Bricchesi, só a assistência 24 horas completa custava quase o dobro do prêmio da apólice sem esse item.

Finalmente, no valor final do seguro constam, além do prêmio, um custo de apólice de 100 reais e o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), com alíquota de 7,38% sobre o valor final. Assim como no seguro de carro, a cada renovação do seguro residencial sem sinistro, o segurado tem direito a um bônus na apólice seguinte, que varia de 5% (no primeiro ano) a 30% (após o quinto ano sem sinistro).