

### INTRODUÇÃO

---

Para explicar o cálculo das quotas de seguro a liquidar por frações que participem do seguro coletivo vamos utilizar como exemplo um condomínio com 10 frações, com a seguinte distribuição de permitagens e participações no seguro coletivo:

FRAÇÃO	%	SEGURO COLETIVO
A	110	NÃO
B	130	SIM
C	110	SIM
D	130	SIM
E	180	SIM
F	180	SIM
G	80	NÃO
H	50	NÃO
I	20	SIM
J	10	SIM
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	

Considera-se a existência de um seguro coletivo do prédio, sendo o valor total de reconstrução de **1.000.000,00 €**. As frações A, G e H não participam desse seguro do condomínio, pois tem seguros individuais. A fração C participa no seguro coletivo, mas é obrigada, devido a um crédito à habitação, a um valor mínimo de 150.000,00 €.

### APÓLICE

---

O primeiro passo consiste em registar que o condomínio tem seguro coletivo, caso não o tenha feito anteriormente. Acedendo ao separador "**Seguro**" da ficha do condomínio é necessário indicar que o condomínio tem seguro coletivo, clicando na opção "**Sim**" :

Seguro coletivo ?

O condomínio tem seguro coletivo?  Sim  Não

O Gecond apresentará a mensagem mostrada na imagem seguinte, para que se defina o que deve ser feito com as frações com seguros individuais:

## Questão



Por favor, indique como pretende proceder:

Se responder "**Passar todas a coletivo**", todas as frações serão alteradas para ficarem associadas ao seguro coletivo.

Se responder "**Manter seguros individuais**", a informação existente nas frações é mantida.

Em qualquer das situações poderá sempre alterar posteriormente o estado de cada fração.

Passar todas a coletivo

Manter seguros individuais

Cancelar

De seguida devem ser registados os dados da apólice, o custo de reconstrução (capital total do condomínio) e a data em que foi atualizado.

Apólice	
Companhia: * Generali – Companhia de Seguros, SPA – Sucursal em Portugal	
Mediador: Gabriel Mac	Nº da apólice: * 20200312
Capital do seguro: 0,00 €	Início: * 01-01-2020
Prémio: * 1.000,00 €	Expira em: * 31-12-2020
Custo de reconstrução: * 1.000.000,00 €	Atualizado em: * 01-01-2020

O campo relativo ao capital do seguro coletivo será preenchido automaticamente pela aplicação em uma fase posterior, levando em consideração que frações participam no seguro coletivo e a existência de capitais facultativos. Veremos esse ponto mais adiante.

## PERIODICIDADE DE COBRANÇA E PAGAMENTO

É possível definir duas periodicidades relacionadas com o seguro coletivo:

- A periodicidade de cobrança define os meses em que será feita a cobrança das quotas de seguro aos condóminos que participem do seguro coletivo. Ao ser efetuado o processamento periódico de cada um desses meses será lançada a respetiva quota.
- A periodicidade de pagamento regista os meses em que o prémio do seguro deve ser pago à companhia de seguros. Existe um alerta automático que avisa, com uma antecedência programável, da aproximação do mês de pagamento do prémio.

Inicialmente, ambas as periodicidades estão disponíveis. Bastará clicar sobre cada  para marcar cada mês relacionado com a cobrança do seguro ou o pagamento do prémio.

Processar o seguro coletivo como quota independente do orçamento

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Pagamento: *	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Cobrança: *	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Se desejar registar a informação relativa à apólice do seguro coletivo, mas não pretender que seja feito o processamento automático das respetivas quotas, deverá desmarcar o  na opção "**Processar o seguro coletivo como quota independente do orçamento**".

Processar o seguro coletivo como quota independente do orçamento ←

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Pagamento: *	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									

Nesta situação terá acesso apenas à marcação dos meses de pagamento do prémio. O Gecond **NÃO** lançará as quotas de seguro no processamento periódico.

## CONFIGURAÇÃO DAS FRAÇÕES

Após o preenchimento da informação seguindo os passos anteriores o utilizador deverá usar o botão  .

Essa operação calculará os prémios a atribuir a cada fração e atualizará o valor do capital do seguro coletivo. Este cálculo é explicado na secção seguinte. O resultado será apresentado numa grelha, conforme a seguinte:

Ações	Código	Complemento	Permilagem	Obrigatório (€)	Opcional (€)	Prémio (€)	Tipo de seguro
	A	1º DTO	110,00000	110.000,00	0,00	0,00	Individual
	B	1º ESQ	130,00000	130.000,00	0,00	162,50	Coletivo
	C	2º DTO	110,00000	110.000,00	150.000,00	187,50	Coletivo
	D	2º ESQ	130,00000	130.000,00	0,00	162,50	Coletivo
	E	3º DTO	180,00000	180.000,00	0,00	225,00	Coletivo
	F	3º ESQ	180,00000	180.000,00	0,00	225,00	Coletivo
	G	Loja 38	80,00000	80.000,00	0,00	0,00	Individual
	H	Loja 40	50,00000	50.000,00	0,00	0,00	Individual
	I	Garagem I	20,00000	20.000,00	0,00	25,00	Coletivo
	J	Garagem J	10,00000	10.000,00	0,00	12,50	Coletivo

No exemplo que estamos a seguir, as frações A, G e H não participam do seguro coletivo, pelo que deveremos indicar esse facto nas respetivas fichas.

Podemos fazê-lo acedendo da forma usual à ficha de cada fração, a partir do separador "**Frações**" ou a partir da própria lista de valores calculados. Se clicarmos no  início da linha da fração na lista, o Gecond abre diretamente a ficha da fração. Pode então alterar a definição do seguro da fração para individual:

**Seguro**

Tipo:  Coletivo  Individual

Capital obrigatório: 0,00 €

Nome: Santander Totta Seguros – Companhia de Seguros de Vida, S.A. ▼

Nº da apólice: 2020312829      Capital seguro: 150.000,00 €      Prémio: €

Início: 01-03-2020 📅      Expira em: 28-02-2021 📅      Comprovativo: 03-03-2020 📅

É altamente aconselhável preencher a informação relativa à apólice individual. O Gecond dispõe de alertas específicos relacionados com a apresentação do comprovativo e a validade do seguro individual.

Depois de efetuar essas alterações deverá guardar a ficha da fração. Como acedemos à fração diretamente a partir do separador de definição do seguro coletivo, o Gecond efetua as seguintes operações:

- Retorna automaticamente ao separador do seguro.
- Recalcula a distribuição do prémio de acordo como os novos dados.

Voltando ao exemplo, a fração C, embora participe do seguro coletivo, é obrigada a um valor mínimo de 150.000,00 €, imposto por condições de um empréstimo bancário. Podemos aceder mais uma vez através do ícone ✎ à ficha da fração e registar esse valor no campo "Capital facultativo".

**Seguro**

Tipo:  Coletivo  Individual

Capital obrigatório: 0,00 €      **Capital facultativo: 150.000,00 €**

Depois de guardar a ficha da fração o Gecond retornará ao seguro e recalculará automaticamente a distribuição dos prémios.

## CÁLCULO DAS QUOTAS

Vejamus então como são calculados os valores devidos por cada fração. O cálculo é efetuado levando em conta uma séire de fatores:

- o capital do condomínio;
- o prémio;
- a pernilagem da fração;
- se a fração tem seguro individual ou participa no seguro coletivo;
- caso a fração participe do seguro coletivo, se tem capital facultativo.

Em primeiro lugar é necessário verificar qual o capital a considerar para cada fração. As frações que têm seguro individual não serão consideradas.

O capital de uma fração que participe do seguro coletivo é calculado em função da sua **pernilagem aplicada ao custo de reconstrução (capital total) do condomínio**, através de uma regra de três simples:



$$\text{CAPITAL DA FRAÇÃO} / \text{CAPITAL TOTAL DO CONDOMÍNIO} = \text{PERMILAGEM DA FRAÇÃO} / \text{PERMILAGEM TOTAL DO CONDOMÍNIO}$$

e, portanto,

$$\text{CAPITAL DA FRAÇÃO} = \text{CAPITAL TOTAL DO CONDOMÍNIO} \times \text{PERMILAGEM DA FRAÇÃO} \div \text{PERMILAGEM TOTAL DO CONDOMÍNIO}$$

Esse valor corresponde ao capital que deve ser coberto por cada fração, através de um seguro coletivo ou individual.

Por exemplo, no caso da fração B,

$$\text{CAPITAL DA FRAÇÃO B} = 1.000.000 \times 130 \div 1.000 = 130.000$$

Se a fração tiver um capital facultativo definido esse capital terá precedência sobre o capital calculado. Assim, por exemplo, o cálculo da fração C daria

$$\text{CAPITAL DA FRAÇÃO C} = 1.000.000 \times 110 \div 1.000 = 110.000$$

mas a definição, na ficha da fração C, de um capital facultativo de 150.000,00 faz com que esse valor facultativo seja utilizado. O resumo do cálculo para todas as frações encontra-se no quadro seguinte:

FRAÇÃO	%	SEGURO COLETIVO	CAPITAL OBRIGATÓRIO	CAPITAL FACULTATIVO	VALOR A CONSIDERAR (CAPITAL DA FRAÇÃO)
A	110	NÃO	$1.000.000 \times 110 / 1.000 = 110.000,00$		0,00
B	130	SIM	$1.000.000 \times 130 / 1.000 = 130.000,00$		130.000,00
C	110	SIM	$1.000.000 \times 110 / 1.000 = 110.000,00$	150.000,00	150.000,00
D	130	SIM	$1.000.000 \times 130 / 1.000 = 130.000,00$		130.000,00
E	180	SIM	$1.000.000 \times 180 / 1.000 = 180.000,00$		180.000,00
F	180	SIM	$1.000.000 \times 180 / 1.000 = 180.000,00$		180.000,00
G	80	NÃO	$1.000.000 \times 80 / 1.000 = 80.000,00$		0,00
H	50	NÃO	$1.000.000 \times 50 / 1.000 = 50.000,00$		0,00
I	20	SIM	$1.000.000 \times 20 / 1.000 = 20.000,00$		20.000,00
J	10	SIM	$1.000.000 \times 10 / 1.000 = 10.000,00$		10.000,00
			1.000.000,00		800.000,00

A soma dos valores dos capitais a considerar para as frações fornecerá o capital do seguro coletivo:800.000,00.

O cálculo do prémio é efetuado por uma regra de três simples da seguinte maneira:

$$\text{PRÉMIO DA FRAÇÃO} / \text{PRÉMIO A PAGAR} = \text{CAPITAL DA FRAÇÃO} / \text{CAPITAL REAL DO CONDOMÍNIO}$$

e, portanto,

$$\text{PRÉMIO DA FRAÇÃO} = \text{PRÉMIO A PAGAR} \times \text{CAPITAL DA FRAÇÃO} \div \text{CAPITAL REAL DO CONDOMÍNIO}$$

O quadro seguinte mostra como serão calculados os prémios:

FRAÇÃO	%	SEGURO COLETIVO	CAPITAL	PRÉMIO
A	110	<b>NÃO</b>		0,00
B	130	<b>SIM</b>	130.000,00	$1.000 \times (130.000 / 800.000) = 162,50$
C	110	<b>SIM</b>	130.000,00	$1.000 \times (150.000 / 800.000) = 187,50$
D	130	<b>SIM</b>	130.000,00	$1.000 \times (130.000 / 800.000) = 162,50$
E	180	<b>SIM</b>	180.000,00	$1.000 \times (180.000 / 800.000) = 225,00$
F	180	<b>SIM</b>	180.000,00	$1.000 \times (180.000 / 800.000) = 225,00$
G	80	<b>NÃO</b>		0,00
H	50	<b>NÃO</b>		0,00
I	20	<b>SIM</b>	20.000,00	$1.000 \times (20.000 / 800.000) = 25,00$
J	10	<b>SIM</b>	10.000,00	$1.000 \times (10.000 / 800.000) = 12,50$
			<b>800.000,00</b>	<b>1.000,00</b>