



ASSOCIAÇÃO  
PARA A FORMAÇÃO  
E DESENVOLVIMENTO  
EM ENGENHARIA CIVIL  
E ARQUITECTURA

## **Atualização do SCRIM**

Estudo realizado para a Associação Portuguesa de Seguradoras

**- Março 2026 -**

**Relatório FUNDEC**

**PS nº 33/2025**

**Relatório CERIS**

**EP nº 33/2025**



## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO .....	1
1.1.	Enquadramento .....	1
1.2.	Âmbito da atualização do SCRIM.....	1
2.	REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DO MODELO .....	4
2.1.	Função custo de reconstrução .....	4
2.2.	Atualização dos parâmetros base do modelo.....	5
2.2.1.	Valor base ( $m^2_{ap}$ e $m^2_{vi}$ ).....	5
2.2.2.	Coeficiente de qualidade de construção.....	6
2.2.3.	Coeficiente de localização.....	9
2.3.	Automatização de muros e garagens.....	10
2.3.1.	Muros .....	10
2.3.2.	Garagens .....	11
2.4.	Inclusão de edifícios multifamiliares .....	12
2.5.	Adicionais considerados no modelo.....	13
3.	ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	14
4.	NOTA FINAL .....	17



## GLOSSÁRIO

<b>Área bruta de construção</b>	Valor (m <sup>2</sup> ) resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com a exclusão de: sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento; áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.); terraços, varandas e alpendres; galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.
<b>Área bruta privativa</b>	Corresponde à superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração (CIMI).
<b>Área bruta dependente</b>	Corresponde à soma das áreas cobertas e de uso exclusivo que são acessórias à função principal de um imóvel, como garagens, arrecadações, sótãos ou caves
<b>Área de Construção</b>	Corresponde à soma das áreas dos tetos (ou dos pavimentos cobertos) a todos os níveis da edificação (RGEU).
<b>Área útil</b>	Soma das áreas de todos os compartimentos da habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo (RGEU).
<b>Atualização</b>	Procedimento de cálculo, que visa obter, em data atual, a equivalência financeira em função das taxas de juro, desconto, inflação, desvalorização, etc., de um valor ou de uma série de valores com vencimentos futuros.
<b>Caderneta predial</b>	Documento emitido pelo Serviço Local de Finanças que faz prova da inscrição matricial em vigor do prédio ou fração autónoma.
<b>Custo de construção</b>	Custo médio de construção nova.

**Custo de reconstrução** Custo médio de reposição de um imóvel com materiais e processos construtivos semelhantes aos iniciais.

**Imóvel** Prédio rústico ou urbano, respetivos direitos inerentes, bem como as suas partes integrantes. Consideram-se, ainda, imóveis as águas, as árvores, arbustos e frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo.

**Matriz predial** Registo de que constam, designadamente, a caracterização do prédio, a localização e o seu valor patrimonial tributário, a identidade dos proprietários e, sendo caso disso, dos usufrutuários e superficiários. Existem matrizes rústicas e urbanas.

**Natureza do Prédio** Classificação dos prédios em: rústico, urbano e misto.

**Propriedade horizontal** Trata-se de um regime aplicável aos prédios urbanos edificados, em que cada proprietário detém a propriedade da sua fração autónoma e a compropriedade das partes comuns do edifício onde se integra a fração, na exata proporção desta última.

**Valor comercial do imóvel** Determinação do preço pelo qual é possível transacionar um imóvel sem especulação, tendo por base o cálculo do valor por m<sup>2</sup> na zona e com recurso à ponderação de fatores como a localização, acessibilidades ou a tipologia.

## **1. INTRODUÇÃO**

### **1.1. Enquadramento**

A Associação Portuguesa de Seguradores (APS) solicitou à FUNDEC/CERIS a atualização do Simulador do Custo de Reconstrução de Imóveis (SCRIM), originalmente desenvolvido em 2018, no âmbito do estudo para definição de um modelo de custos de reconstrução de imóveis habitacionais.

O SCRIM constitui atualmente uma ferramenta de referência no setor segurador, permitindo estimar o custo de reconstrução de imóveis habitacionais com base em características físicas, funcionais, arquitetónicas e de localização.

O modelo previa um mecanismo de atualização periódica, associado à evolução dos índices de custos de construção publicados pelo IMPIC. Essa atualização tem sido realizada, de acordo com modelo preconizado. Não obstante, as alterações significativas observadas no mercado da construção nos últimos anos, em particular após a pandemia de COVID-19, justificam uma revisão metodológica e estrutural do modelo, identificando eventuais necessidades de atualização.

Adicionalmente, a APS propôs a ampliação das funcionalidades ao nível da automatização de algumas componentes que eram inseridas manualmente pelo utilizador e, também, introduzindo novas tipologias: edifícios multifamiliares e espaços comerciais em edifícios multifamiliares.

### **1.2. Âmbito da atualização do SCRIM**

Após a avaliação do SCRIM, foram identificadas as seguintes necessidades de atualização do SCRIM:

- a) Integração das alterações decorrentes da nova Nomenclatura das Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS 2024), garantindo a coerência do modelo com a atual organização territorial.
- b) Atualização dos coeficientes de mão de obra, recorrendo aos dados mais recentes e, com isso, revendo os factores de localização.
- c) Atualização dos coeficientes de ajustamento em função da qualidade de construção.

Além da atualização dos parâmetros indicados, foram também introduzidas novas funcionalidades no modelo SCRIM, com o objetivo de ampliar o seu âmbito de aplicação e tornar o processo de simulação mais completo, a saber:

- a) Cálculo automático do custo de reconstrução para edifícios completos em propriedade horizontal (ou edifícios multifamiliares), permitindo uma avaliação global de prédios em propriedade horizontal.
- b) Introdução de uma fórmula de valorização para garagens e lugares de estacionamento (introdução da opção de *box*).
- c) Introdução de uma fórmula de valorização para muros, com base na sua extensão e material predominante.
- d) Incorporação de uma fórmula de valorização para espaços comerciais inseridos em edifícios em propriedade horizontal, assegurando a correta diferenciação entre frações habitacionais e não habitacionais.

Importa referir que todo o modelo foi revisto, nomeadamente, o valor base de custo de construção e características arquitetónicas (área bruta privativa e número de casas de banho). Sobre estes não se identificaram necessidades de atualização.

Por último, importa referir que presente relatório complementa o relatório técnico “Definição de um modelo para determinação de custos de reconstrução de imóveis habitacionais” (Relatório CERIS e FUNDEC n.º03/2018, ISSN: 1647-1547) anteriormente elaborado pela FUNDEC/CERIS, não o substituindo, na

medida em que o modelo mantém a estrutura base de um sistema paramétrico que combina variáveis arquitetônicas, geográficas e de qualidade construtiva, assegurando a continuidade metodológica e conceptual do trabalho inicial. O presente relatório apresenta a atualização realizada em 2025.

## 2. REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DO MODELO

### 2.1. Função custo de reconstrução

A base de funcionamento do modelo SCRIM é uma função de custo de reconstrução ( $C_{recons}$ ) expressa pela seguinte fórmula:

$$C_{recons} = [m_{ap}^2; m_{vi}^2] \times ABP \times k_q \times k_l \times k_{wc} + Ad \quad (EQ 1)$$

Onde,

$m_{ap}^2$ , custo base por metro quadrado de um apartamento

$m_{vi}^2$ , custo base por metro quadrado de uma moradia

$ABP$ , área bruta privativa

$k_q$ , coeficiente de qualidade

$k_l$ , coeficiente de localização

$k_{wc}$ , coeficiente características arquitetônicas (número de casas de banho)

$Ad$ , componentes adicionais a incluir no custo

A estrutura inicial do modelo manteve-se. No entanto, foram realizadas três atualizações sobre os parâmetros base, introduzidas automatizações no cálculo de adicionais e ampliação do âmbito do modelo para edifícios multifamiliares.

Relativamente aos parâmetros base, foram atualizados os seguintes valores:

- a) Coeficiente de qualidade: foram revistos os valores dos ajustamentos do coeficiente de qualidade;

- b) Coeficiente de localização: os coeficientes de localização foram atualizados atendendo aos valores mais recentes do custo de mão de obra e foi aumentado o nível de desagregação para a escala do município, ao invés das NUTS II;

Foram ainda introduzidas automatizações em elementos que anteriormente constavam dos adicionais: muros e garagens.

O modelo foi, também, ampliado para aplicação e edifícios multifamiliares, incluindo eventuais espaços comerciais (em edifícios multifamiliares).

As secções seguintes descrevem cada uma das atualizações/alterações introduzidas.

## 2.2. Atualização dos parâmetros base do modelo

### 2.2.1. Valor base ( $m^2_{ap}$ e $m^2_{vi}$ )

A definição de valores base para o custo de reconstrução de apartamentos e moradias foi revista optando-se por manter o método da composição de custos e atualizando os valores de cada componente de construção (materiais, mão de obra e equipamentos) à luz dos índices de revisão de preços em empreitadas publicados pelo IMPIC. De referir que a fórmula polinomial de revisão de preços indica que (EQ 2):

$$C_t = a \times \left(\frac{S_t}{S_0}\right) + \sum \left(b_i \times \frac{M_{it}}{M_{i0}}\right) + c \times \left(\frac{E_t}{E_0}\right) + d \quad (\text{EQ 2})$$

Onde,

$S$ , é o índice de custos de mão de obra por fórmula tipo (Ed. Habitação);

$M$ , é o índice de custos de materiais;

$E$ , é o índice de custos de equipamentos de apoio;

$a$ ,  $b$  e  $c$ , são coeficientes;

$d$ , é a parcela não revisível do contrato, tal que  $a+b+c+d=1$ ;

Apesar de já existirem valores dos índices que permitam a atualização do valor base, para permitir a comparação das modificações introduzidas com o modelo atualmente em vigor, manteve-se como referência o valor base em dezembro de 2024, no valor de 1280,52 €/m<sup>2</sup> para apartamentos e 1408,57 €/m<sup>2</sup> para moradias.

### 2.2.2. Coeficiente de qualidade de construção

Tal como referido no relatório anterior, a classe energética do imóvel foi utilizada como *proxy* da qualidade de construção. Note-se que esta característica permite avaliar o nível de qualidade da construção, uma vez que, quando na presença de classificações energéticas altas, o nível de acabamentos e sistemas instalados implicará soluções com custo superior (e.g. caixilharias, tratamento de pontes térmicas, isolamento exterior, sistemas de aquecimento/arrefecimento, etc.).

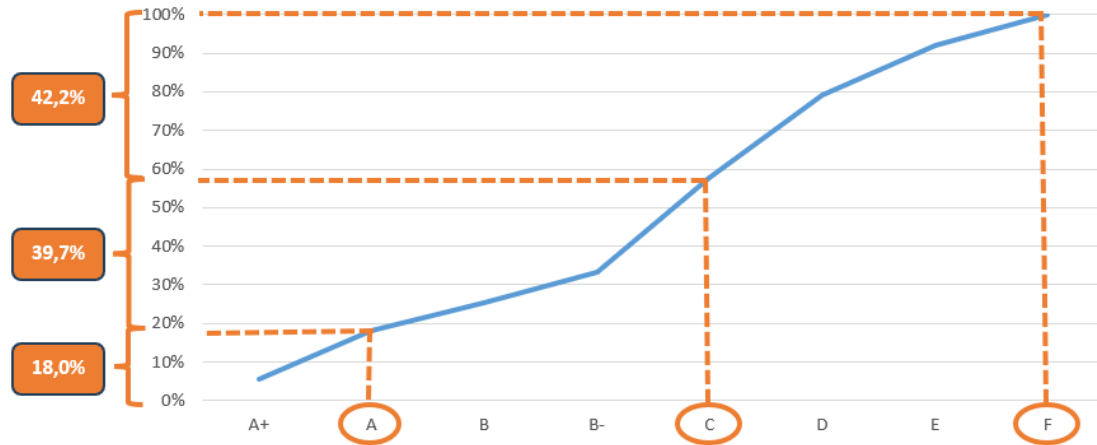
A classificação energética e a estrutura tipo são utilizados como indicadores da qualidade de construção.

**Tabela 1 - Classificação de qualidade**

	<b>Baixa</b>	<b>Média</b>	<b>Alta</b>
Estrutura tipo	Alvenaria pedra Blocos de betão sem placa	Alvenaria com placa Betão	Betão
Classe energética ( <i>modelo atual</i> )	D, E ou F	B-, B ou C	A+ ou A

Nos imóveis de betão, a classificação A+ ou A corresponde a imóveis com qualidade de construção designada por “Alta”. Estes imóveis representam apenas 18,0% dos imóveis com certificados em Portugal (Figura 1).

**Figura 1 - Distribuição acumulada em função da classe energética (Fonte: SCE)**



No entanto, este processo obriga ao conhecimento da classe energética. Nos casos em que tal classificação não exista, definiu-se um conjunto de fatores que ajudam a selecionar o nível de qualidade global do imóvel, tal como definido no modelo inicial. Esses fatores estão descritos na Tabela 2. Atente-se que não serão imputados custos específicos a cada um dos fatores, servindo os mesmos apenas para efeitos de classificação do nível de qualidade (“Média” ou “Alta”) aplicada. A qualidade será traduzida pelo parâmetro Kq. Assim, para um imóvel ser classificado com de qualidade Alta, deve possuir pelo menos 3 dos fatores indicados na Tabela 2.

**Tabela 2 - Lista de fatores a considerar**

<b>Fatores</b>	<b>Alta</b>
Vidros duplos	3 ou mais fatores
Ar condicionado central	
Aquecimento central	
Estores elétricos	
Aspiração central	
Sistema de detecção de incêndios	
Portas com altura superior a 2,5m	
Pavimento radiante	
Alarme ligado a central	

Os fatores para atribuição no nível de qualidade, não foram alterados. No entanto, verificou-se que a variação de custo de reconstrução em função da qualidade, carecia de atualização.

Procedeu-se a uma análise de projetos reais recentes para aferir quais as gamas de valores de referência para cada gama, tendo sido possível obter valores de referência através de 5 empresas que operam no mercado nacional e com projetos recentes de construção de edifícios habitacionais.

**Tabela 3 - Inquérito do Custo base (m<sup>2</sup><sub>ap</sub>) para construção “Média” (empresas A a E)**

	A	B	C	D	E	TOTAL
Nº de projetos	20	12	15	10	16	73
Média	€2 200,00	€2 000,00	€1 850,00	€1 950,00	€2 100,00	€2 020,00
Mínimo	€2 100,00	€1 800,00	€1 750,00	€1 750,00	€1 950,00	€1 870,00
Máximo	€2 700,00	€2 700,00	€2 600,00	€2 650,00	€2 850,00	€2 700,00

Foi também apurada qual a variação associada a cada nível de qualidade, tendo-se apurado que o valor médio para a variação associada à construção de qualidade “Elevada” é, +35% e para a construção de qualidade “Baixa” é -10%, com arredondamentos a ao múltiplo de 5% mais próximo devido à incerteza. Note-se que no modelo inicial esta variação era de +22% e -15%. De facto, verificou-se, no mercado da construção, um crescimento superior do nível de qualidade “Elevada” e uma aproximação, do nível de qualidade “Baixa”, aos valores médios. Não obstante, verificam-se evidências de alguma “sobrevalorização” dos custos no mercado da construção, em resultado do desequilíbrio verificado entre oferta e procura que tenderá a equilibrar-se. Com o objetivo de evitar variações bruscas nos resultados do simulador geradas por desequilíbrios conjunturais no mercado, recomenda-se que se atualize-se as variações associadas ao nível baixo e elevado em +25% e -12%.

### 2.2.3. Coeficiente de localização

O modelo inicial utilizava um input de localização com base nas cinco NUTSII em vigor em 2018: Norte, Centro, Área Metropolitana de Lisboa, Alentejo e Algarve. Este indicador servia de base ao ajustamento do custo de mão de obra médio em cada uma das regiões. Com a entrada em vigor do Regulamento Delegado (UE) 2023/674 da Comissão<sup>1</sup>, de 26 de dezembro de 2022, a região de Lisboa e Vale do Tejo, adota a nova reorganização territorial que integra os seus 52 concelhos, agrupados em 3 novas NUTS II: Grande Lisboa, Península de Setúbal, e Oeste e Vale do Tejo. Desta forma, e aproveitando e a reorganização administrativa, atualizou-se o modelo permitindo uma granularidade de ajuste mais fina. Aplicou-se uma desagregação por NUTs III, ou seja, divisão do território nacional em 26 zonas, de que resultam os valores da tabela abaixo. Note-se que o utilizador irá sempre indicar o concelho como input de localização, e, internamente, o SCRIM aplicará o respetivo coeficiente de localização.

Tabela 4 – Coeficiente de localização

Região	Coef. de localização
Grande Lisboa	1,134
Alentejo Litoral	1,117
Península de Setúbal	1,064
Região de Aveiro	1,052
Área Metropolitana do Porto	1,043
Baixo Alentejo	1,042
Lezíria do Tejo	1,034
Médio Tejo	1,014
Região de Coimbra	1,007
Cávado	1,004
Alto Alentejo	1,001
Região de Leiria	0,999
Região Autónoma da Madeira	0,999
Região Autónoma dos Açores	0,996
Alentejo Central	0,995

<sup>1</sup> [https://www.ccdr-lvt.pt/wp-content/uploads/2024/01/Reg\\_Parlamento\\_instituicao\\_NUTS\\_2024\\_24\\_03\\_2023.pdf](https://www.ccdr-lvt.pt/wp-content/uploads/2024/01/Reg_Parlamento_instituicao_NUTS_2024_24_03_2023.pdf)

Oeste	0,990
Beira Baixa	0,989
Alto Minho	0,985
Algarve	0,980
Viseu Dão Lafões	0,979
Alto Tâmega e Barroso	0,962
Douro	0,957
Tâmega e Sousa	0,941
Beiras e Serra da Estrela	0,939
Terras de Trás-os-Montes	0,934
Ave	0,931

## 2.3. Automatização de muros e garagens

### 2.3.1. Muros

A nova versão do modelo inclui também a possibilidade de estimar o custo de reconstrução de muros, especialmente relevante na estimativa de custos para moradias, em que o perímetro murado pode ser substancial. Desta forma, foram considerados três muros-tipo no modelo. Em todos os casos, foram considerados muros com 2m de altura e com espessura variável: 30 cm para muros de alvenaria de pedra e de betão armado; 15 cm para muros de alvenaria de tijolo furado. Os valores foram derivados dos custos obtidos na ferramenta de cálculo CYPE, correspondendo ao custo estimado por metro linear de muro (Tabela 5).

**Tabela 5 - Custo por metro linear de muro-tipo**

<b>Tipo</b>	<b>Descrição</b>	<b>Valor</b>
Alvenaria de pedra (arenito)	Muro de carga de alvenaria ordinária (arenito) a duas faces à vista, com peças irregulares em bruto, de pedra arenito, com as suas faces por trabalhar, assentes em seco	154,55 €
Alvenaria de tijolo furado	Muro de alvenaria, de tijolo cerâmico furado triplo, para revestir, 30x20x15 cm, com juntas horizontais e verticais de 10 mm de espessura, junta refundada, assente com argamassa de cimento confeccionada em obra, com 250 kg/m <sup>3</sup> de cimento, cor cinzento, dosificação 1:6, fornecida em sacos, com pilares separados 2,5 m entre si de betão C25/30 (XC1(P); D12; S3; Cl 0,4) fabricado em central, com armadura de aço A400 NR. Montagem e desmontagem de sistema de cofragem formado por: superfície cofrante de tábuas de madeira maciça, amortizáveis em 5 utilizações e estrutura suporte vertical de escoras de madeira maciça, amortizáveis em 10 utilizações	87,82 €

Betão armado	Muro de betão armado de duas faces de superfície plana, realizado com betão C25/30 (XC1(P); D12; S3; CI 0,4) fabricado em central, e betonagem com grua, e aço A400 NR, com uma quantidade aproximada de 50 kg/m <sup>3</sup> , executado em condições complexas; montagem e desmontagem de sistema de cofragem com acabamento para revestir, realizado com painéis metálicos modulares, amortizáveis em 150 utilizações. Inclusive arame de atar, separadores, negativos para passagem dos tensores e líquido descofrante, para evitar a aderência do betão à cofragem.	198,68 €
--------------	--	----------

### 2.3.2. Garagens

A área de garagem independente/estacionamento foi também incluída nas variáveis de cálculo automatizado. Desta forma, tornou-se possível introduzir a área de estacionamento em vez de um valor global nos adicionais.

O utilizador indica o número de lugares de estacionamento, a partir dos quais se estima a respetiva área com base na área média por lugar de 17m<sup>2</sup>.

É ainda acrescentada majoração para o caso dos estacionamentos fechados, vulgarmente designados por box, em que existe paredes divisórias entre os lugares e um portão de acesso.

Nesses casos foi calculado o respetivo custo de construção das paredes e do portão, sumarizados na Tabela 6.

**Tabela 6 – Adicional para Box**

Componente (Fonte: CYPE)	€/m <sup>2</sup>
Pano de parede divisória interior	18,82
Emboço de cimento	16,44
Reboco liso	24,47
Aplicação de tinta	10,03
Total por m <sup>2</sup> de parede	69,76

Para o efeito foi considerado a construção de uma parede divisória interior, de tijolo cerâmico furado simples, de 11cm, sobre o qual se aplica um emboço, um reboco e finalmente uma tinta isolante. O custo médio é de 69,72 €/m<sup>2</sup>, o que, considerando uma parede com 5mx2,5m, resulta, um custo, por m<sup>2</sup> de estacionamento, de 158,16 €/m<sup>2</sup>.

## 2.4. Inclusão de edifícios multifamiliares

Uma das principais atualizações do modelo constou na inclusão da simulação de edifícios multifamiliares. Esta inclusão levou a que tivesse de ser feita uma revisão das variáveis consideradas no modelo, nomeadamente:

1. Inclusão da Área Bruta Privativa total para o caso de edifícios multifamiliares (constante da carderneta predial das fracções).
2. Inclusão de uma variável para o número de elevadores presentes no edifício familiar. Apenas será necessário introduzir o número total de elevadores que servem o edifício que será automaticamente multiplicado pelo valor unitário considerado. Este valor considera não só o custo do elevador, mas também todos os custos de mão de obra associados à sua instalação, tendo sido apurado por consulta de contratos no portal Base.gov. Apenas foram considerados contratos realizados desde julho de 2024. Desta forma, foi utilizado como valor de referência 26 155,80€ como custo médio por elevador.

**Tabela 7 - Consulta de contratos de instalação de elevadores**

<b>ID Contrato</b>	<b>Entidade</b>	<b>Valor</b>
10802986	Elevis-Serviços a Elevadores, Lda. (501304070)	€ 20 100,00
11668633	LIFTECH S.A. (505860503)	€ 29 943,00
11610219	Barisfera, Lda. (507673956)	€ 26 750,00
11517643	Levita (516283294)	€ 27 830,18
<b>Valor Médio</b>		<b>€ 26 155,80</b>

3. Foi também adicionado um campo para a área alocado a espaços comerciais no edifício. Note-se que a modelação deste custo parte do pressuposto que a construção de um imóvel vazio, excluindo custos de *fit out*, isto é, custos associados com acabamentos e adaptações interiores do espaço comercial para torná-lo funcional e esteticamente alinhado com a marca. O custo de reconstrução das zonas comerciais é considerado como 50% das zonas habitacionais.

4. A área de garagens e estacionamento é calculada a partir do número de lugares de estacionamento do prédio. O custo de reconstrução das zonas comerciais é considerado como 40% das zonas habitacionais.

## **2.5. Adicionais considerados no modelo**

Por último, foi feita uma alteração nos adicionais indicados, como exemplos de valores a acrescentar à avaliação realizada. No caso das moradias, são indicados como exemplos:

- a) Piscina
- b) Construções independentes da moradia (e.g. apoio à piscina)
- c) Sistema fotovoltaico
- d) Outros

No caso dos prédios, são indicados como exemplos:

- a) Piscina
- b) Construção de apoio à piscina
- c) Sistema fotovoltaico
- d) Sala de condomínio
- e) Fiting out do espaço comercial
- f) Outros

### 3. ANÁLISE DOS RESULTADOS

De forma a validar os resultados, e testar a robustez dos modelos, compararam-se os resultados das simulações com o modelo atual e com o modelo novo. De forma a manter a consistência com o relatório base, simularam-se os mesmos conjuntos de imóveis: apartamentos e moradias em várias geografias do país, com áreas entre os 70 e os 150m<sup>2</sup>, e com 1 a 2 WCs. Da análise dos resultados podemos concluir:

- O modelo novo introduz um aumento médio de 3,2% no valor estimado de reconstrução para o universo de casos analisados;
- As variações positivas mais elevadas foram registadas no município do Porto (+11,7% no segmento baixo), a variação negativa mais relevante foi registada no Funchal no segmento médio.
- Dos 24 casos de estudo analisados verificam-se reduções de valor em 5 casos.

A Figura 2 apresenta um gráfico comparativo dos valores obtidos com o modelo atual e o modelo novo, para apartamentos. Note-se que a estimativa de apartamentos e moradias difere apenas no fator de majoração de 10%, tal como anteriormente referido. A Tabela 8 apresenta os resultados das simulações.

**Figura 2 - Exemplo de comparação para valores obtidos com o modelo atual e com o modelo novo, para apartamentos**

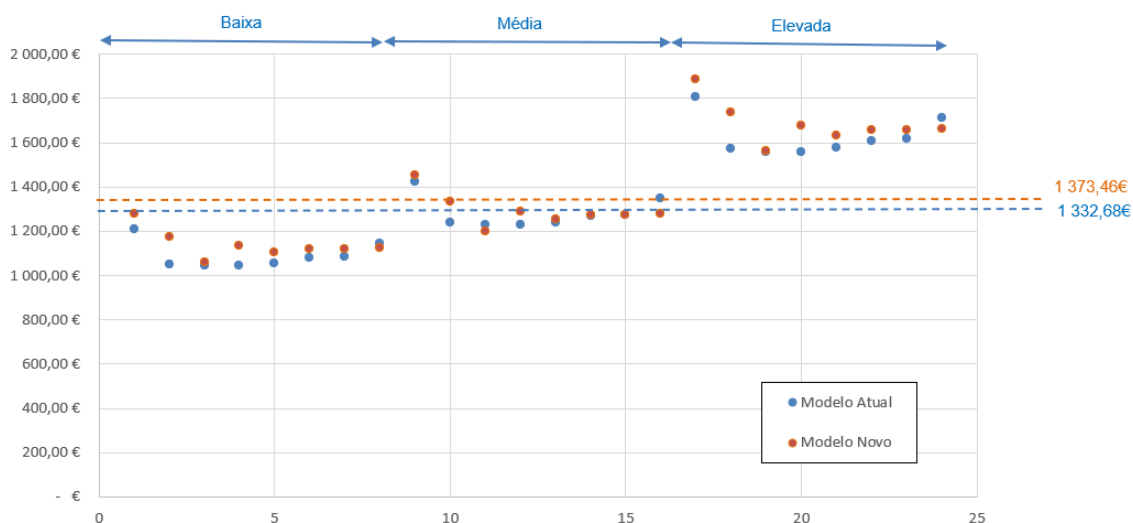




Tabela 8 - Comparação entre os valores obtidos com a aplicação do modelo atual e com o modelo novo, para os apartamentos

Tipo de imóvel	Área bruta privativa (m <sup>2</sup> )	Localização	Nível de qualidade de construção	Custo Modelo Atual (€/m <sup>2</sup> )		Custo Modelo Novo (€/m <sup>2</sup> )		Diferença (€)	Variação (%)
				Valot total	Valor por m <sup>2</sup>	Valot total	Valor por m <sup>2</sup>		
Apartamento (1 WC)	70	Lisboa	Baixo	84 678,61 €	1 209,69 €	89 434,10 €	1 277,63 €	4 755,49 €	5,6%
Apartamento (1 WC)	70	Porto	Baixo	73 630,92 €	1 051,87 €	82 271,80 €	1 175,31 €	8 640,88 €	11,7%
Apartamento (1 WC)	70	Covilhã	Baixo	73 112,83 €	1 044,47 €	74 044,62 €	1 057,78 €	931,79 €	1,3%
Apartamento (1 WC)	70	Arganil	Baixo	73 112,83 €	1 044,47 €	79 400,57 €	1 134,29 €	6 287,74 €	8,6%
Apartamento (1 WC)	70	Silves	Baixo	73 836,64 €	1 054,81 €	77 294,48 €	1 104,21 €	3 457,84 €	4,7%
Apartamento (1 WC)	70	Borba	Baixo	75 459,51 €	1 077,99 €	78 493,45 €	1 121,34 €	3 033,94 €	4,0%
Apartamento (1 WC)	70	Ponta Delgada	Baixo	75 878,56 €	1 083,98 €	78 525,00 €	1 121,79 €	2 646,44 €	3,5%
Apartamento (1 WC)	70	Funchal	Baixo	80 267,16 €	1 146,67 €	78 840,52 €	1 126,29 €	- 1 426,64 €	-1,8%
Apartamento (1 WC)	100	Lisboa	Médio	142 316,99 €	1 423,17 €	145 185,23 €	1 451,85 €	2 868,24 €	2,0%
Apartamento (1 WC)	100	Porto	Médio	123 749,45 €	1 237,49 €	133 558,12 €	1 335,58 €	9 808,67 €	7,9%
Apartamento (1 WC)	100	Covilhã	Médio	122 878,70 €	1 228,79 €	120 202,31 €	1 202,02 €	- 2 676,39 €	-2,2%
Apartamento (1 WC)	100	Arganil	Médio	122 878,70 €	1 228,79 €	128 897,03 €	1 288,97 €	6 018,33 €	4,9%
Apartamento (1 WC)	100	Silves	Médio	124 095,19 €	1 240,95 €	125 478,05 €	1 254,78 €	1 382,86 €	1,1%
Apartamento (1 WC)	100	Borba	Médio	126 822,70 €	1 268,23 €	127 424,44 €	1 274,24 €	601,74 €	0,5%
Apartamento (1 WC)	100	Ponta Delgada	Médio	127 526,99 €	1 275,27 €	127 475,66 €	1 274,76 €	- 51,33 €	0,0%
Apartamento (1 WC)	100	Funchal	Médio	134 902,78 €	1 349,03 €	127 987,86 €	1 279,88 €	- 6 914,92 €	-5,1%
Apartamento (2 WC)	150	Lisboa	Elevado	271 092,10 €	1 807,28 €	283 356,20 €	1 889,04 €	12 264,10 €	4,5%
Apartamento (2 WC)	150	Porto	Elevado	235 723,77 €	1 571,49 €	260 663,72 €	1 737,76 €	24 939,95 €	10,6%
Apartamento (2 WC)	150	Covilhã	Elevado	234 065,12 €	1 560,43 €	234 597,34 €	1 563,98 €	532,22 €	0,2%
Apartamento (2 WC)	150	Arganil	Elevado	234 065,12 €	1 560,43 €	251 566,73 €	1 677,11 €	17 501,61 €	7,5%
Apartamento (2 WC)	150	Silves	Elevado	236 382,36 €	1 575,88 €	244 893,94 €	1 632,63 €	8 511,58 €	3,6%
Apartamento (2 WC)	150	Borba	Elevado	241 577,84 €	1 610,52 €	248 692,68 €	1 657,95 €	7 114,84 €	2,9%
Apartamento (2 WC)	150	Ponta Delgada	Elevado	242 919,40 €	1 619,46 €	248 792,65 €	1 658,62 €	5 873,25 €	2,4%
Apartamento (2 WC)	150	Funchal	Elevado	256 969,16 €	1 713,13 €	249 792,31 €	1 665,28 €	- 7 176,85 €	-2,8%

#### 4. NOTA FINAL

A atualização do modelo SCRIM constituiu um passo essencial para garantir a sua relevância e robustez face às transformações recentes no setor da construção e no contexto económico nacional. As alterações introduzidas refletem o esforço em manter um modelo metodologicamente sólido, mas simultaneamente dinâmico e responsivo às mudanças no mercado, nomeadamente a forte variação dos custos de materiais e mão de obra verificada após a pandemia de COVID-19. Este processo permitiu não só ajustar os valores e coeficientes fundamentais do simulador, mas também incorporar novas funcionalidades e parâmetros de cálculo, assegurando uma representação mais precisa das realidades construtivas e territoriais atuais. Estas melhorias, associadas à automatização do cálculo para edifícios completos em propriedade horizontal e à inclusão de fórmulas específicas para garagens, muros e espaços comerciais, tornam o SCRIM uma ferramenta mais abrangente e adaptada às necessidades operacionais do setor segurador.

Em síntese, a revisão agora apresentada não substitui o relatório técnico anterior, mas complementa-o, consolidando um modelo atualizado, transparente e sustentado em dados de elevada credibilidade. A manutenção do SCRIM como referência requer, contudo, a continuidade do processo de revisão periódica, de forma a acompanhar a evolução dos preços de construção, das práticas construtivas e da regulamentação técnica. Assim, importa realçar que a atualização do valor base do modelo deverá ser aferida através da fórmula tipo polinomial publicada na II Série do Diário da República (Despachos do MOPTH n.º 1592/2004 de 23 de janeiro e n.º 22637/2004 de 12 de outubro), tendo por base os valores atualizados para junho de 2025.

Lisboa, 16 de março de 2026

Autores

**Carlos Oliveira Cruz**

Professor Catedrático

**João Fragoso Januário**

Investigador CERIS