



VIVER EM CONDOMÍNIO

Propriedade- MULTIFRACÇÃO, Serviços e Gestão de Condomínios, Lda
Rua Engº Amaro da Costa, 334 , 3880-214 Ovar - Telef. 256.582493 -
Fax 256-582457 - E-mail multifraccacao@mail.telepac.pt

Nº.1 - DEZEMBRO DE 2001-DISTRIBUIÇÃO GRATUITA AOS CONDÓMINOS DA MULTIFRACÇÃO

PRIMEIRA
COLUNA

O que fazer quando há uma inundação?

Sempre que há uma inundação, há cuidados básicos que se devem ter. Por exemplo, desligar o “passador” da água na entrada da fracção, ou fazer mesmo o corte geral.

Veja quais os principais cuidados a ter na pág. 3

A Multifracção tem como principal objectivo a prestação de um serviço de qualidade na área da administração de condomínios, que passa também por uma boa informação aos condóminos, dos seus direitos e obrigações e, sobretudo, da melhor forma de VIVER EM CONDOMÍNIO.

Já o temos vindo a fazer, com a afixação de diversas informações nos condomínios que administramos. No entanto, pensamos que seria útil a publicação periódica de um boletim informativo distribuído por todos os condóminos, transmitindo-lhes alguns conhecimentos que temos o gosto de partilhar, com a consciência que estamos a falar numa área em que a legislação e jurisprudência são vastas, mas em que todos os dias surgem novas questões, algumas das quais não temos resposta imediata e, se a temos, a damos com reserva.

Pretendemos também que este espaço esteja aberto aos condóminos, colocando questões, apresentando sugestões, contribuindo desta forma para que melhorem o nosso serviço.

A equipa da Multifracção, está empenhada em credibilizar a actividade, contribuindo também para que a vida no regime da propriedade horizontal encontre menos dificuldades e o espírito de boa vizinhança e bom senso prevaleçam.

Dr. Vitor Amaral

Legislação sobre ruído

A legislação alterou e está prevista a aplicação de sanções que vão de 100.000\$00 a 500.000\$00.

Impõe-se um maior respeito pelo descanso dos vizinhos.

Pag.3

ASSEMBLEIAS

As assembleias podem ser ordinárias ou extraordinárias. As ordinárias são realizadas anualmente, para apresentação de contas e aprovação do orçamento. As extraordinárias podem ser realizadas sempre que para tal haja motivo.

Não podendo estar presente, deverá fazer-se representar

Pag. 4

Garantias
Saiba como actuar, na
pág. 4

E ainda:

- **Contas poupança condomínio deixaram de ter benefícios fiscais**
- **Comprar apartamento obriga a cuidados acrescidos para não ser enganado**
- **Obras nas partes comuns**

Quem somos



Dr. Vitor Amaral

Tem 43 anos, é natural de Válega, onde reside.

Casado, com duas filhas.

É Licenciado em Direito pela Universidade Católica, estando actualmente inscrito na Ordem dos Advogados como advogado estagiário.

Foi durante vários anos funcionário judicial, onde obteve na sua categoria a qualificação máxima (muito bom). Passou pelos tribunais de Ovar, Aveiro, Vagos e Oliveira de Azemeis. Tendo-lhe sido deferido o pedido de licença sem vencimento (na qual ainda se encontra), esteve um ano nos Estados Unidos da América, na formação e gestão de uma empresa de capital Português. Regressado ao país, abriu um escritório em Ovar de mediação de seguros e imobiliária, tendo passado progressivamente da imobiliária para a gestão de condomínios, desde finais de 1995.

Mais tarde, fundou a Multifracção.

Foi fundador e director durante cerca de dez anos do "Jornal de Válega" e presidente da direcção do Grupo de Acção Cultural, durante 12 anos.

Como hobbies, tem a leitura, o cinema e, como diz, "sempre que posso, a prática de atletismo.... São estas três actividades que me aliviam o enorme stress a que esta actividade nos obriga, em que temos dias de trabalhar mais de 16 horas.... começo cerca das 8 horas... e as assembleias terminam muitas vezes depois da 1 hora da madrugada..."

Faz atendimento pessoal às segundas, terças, quintas e sextas-feiras de manhã.



Dr. Paulo Costa

Tem 31 anos, é solteiro e é natural de Cortegaça, onde reside.

É Licenciado em Direito, pela Universidade Portucalense, estando inscrito na Ordem dos Advogados.

Fez parte do coro universitário da Universidade Portucalense.

Antes de começar a exercer como advogado, tirou um curso de animador desportivo nas modalidades de ténis, voleibol e natação.

Participou também num grupo de escavações arqueológicas em monumentos megalíticos, em Celorico de Bastos, Afife e Esposende.

Frequentou um curso de contabilidade, participado pela Comunidade Europeia.

É colaborador da Multifracção, desde Abril de 2001, representando a empresa nas assembleias e reuniões informais, sendo o responsável da área jurídica, quer no que respeita a cobranças, quer nos "litígios" com construtores e promotores da venda dos imóveis e ainda no esclarecimento aos condóminos.

Faz atendimento pessoal às segundas e sextas-feiras de tarde.

Nota: no próximo número do "Viver em Condomínio", continuaremos a divulgar quem são os elementos da nossa equipa.

?? O QUE INTERESSA SABER ??

Apresentamos alguns extratos de Acórdãos sobre assunto que julgamos ser importante tomem conhecimento.

Varandas/Marqueses

Num edifício afecto ao regime de propriedade horizontal, varanda de um andar não é parte comum, antes pertence ao proprietário da respectiva fracção autónoma. Todavia, o se proprietário não pode implantar uma marquise que prejudique arranjo estético do prédio.

É anulável a deliberação de uma assembleia de condóminos em que se decidiu não se ordenar a remoção de marqueses implantadas em varandas do respectivo imóvel.

Acórdão da Relação de Coimbra de 9/12/86 - In Col. Jur. 986.5.81

Fim a que se destinam as fracções

Resultando do título constitutivo da propriedade horizontal que as respectivas fracções se destinam a habitação, não pode, por força do disposto no art.º 1422º, n.º 2, al. C) do Código Civil, se lhe dado outro destino, designadamente o de escritório comercial ou de exercício da profissão liberal de médico, ainda que este tenha a sua residência.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22/2/74 - In BMJ, 234.241

Chaminés

A placa de cobertura de fracção de prédio em propriedade horizontal que subjaz ao telhado não é propriedade exclusiva do dono da fracção mas parte comum do edifício. Carece de autorização dos demais condóminos a instalação de chaminé ou fogão de sala que atravessa aquela placa e o telhado.

Acórdão da Relação de Coimbra de 19/5/87 - In Col. Jur. 987.5.87

Terraços

Um terraço, cobertura de andar inferior, embora afectado ao uso exclusivo de um condómino, é parte comum.

Qualquer obra inovadora, em tal terraço, depende da aprovação da maioria dos condóminos e de não prejudicar a linha arquitectónica ou arranjo estético do edifício.

Acórdão da Relação de Lisboa de 23/3/82 - In Clo. Jur. 1982.2.173

Obras nas partes comuns

As obras que constituem inovações introduzidas nas partes comuns do prédio submetido ao regime de propriedade horizontal dependem da aprovação da maioria dos condóminos. Deven essa maioria representar dois terços do valor total do prédio, não sendo nessas partes permitidas inovações capazes de prejudicar a sua utilização por parte de algum dos condóminos, e constituem a destruição das obras realizadas a sanção correspondente violação destes princípios constantes do art.º 1425º, n.ºs 1 e 2 Código Civil.

A aprovação de uma obra pela Câmara Municipal competente não impede o exercício de direitos de terceiro cuja propriedade seja por ele ameaçada ou lesada, não se tornando necessária prévia anulação da deliberação que concedeu a respectiva licença. *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 23/3/82 - In BMJ, 315.270*

Atendimento

O escritório da Multifracção, na Rua Eng.º Amaro da Costa, 334, em Ovar, está aberto de Segunda a Sexta-feira, das 10 às 12H30 e das 15 às 19H00. Aos Sábados abrimos às 9H00 e encerramos às 12H00.

Além disso, de Segunda a Sexta-feira, temos uma pessoa a fazer serviço nos prédios até às 21H00 e aos Sábados até às 18H30.

Pode ainda contactar-nos pelos telef. 256.582493 - 91.9717288 - 93.7017001/2 - Fax 256.582457 - E-mail multifraccao@mail.telepac.pt

O atendimento pessoal feito pelos Dr. Vitor Amaral ou Dr. Paulo Costa, é feito nos dias referidos na rubrica "quem somos".

Inundações

As inundações devem prevenir-se fazendo periodicamente uma inspecção às canalizações, verificando as vedações dos ralos e fazendo uma limpeza regular aos ralos das varandas.

Mesmo que tome todas as medidas, poderão haver situações de inundação e nesses casos deverá:

1. Avisar os vizinhos e a administração do condomínio
2. Ajudar os vizinhos que possam ter sido afectados
3. Desligar a água na entrada da fracção ou efectuar o corte geral do prédio se necessário
4. Verifique se a água entrou em contacto com fios eléctricos ou aparelhos ligados à corrente eléctrica e caso isso se verifique, para sua segurança, desligue o disjuntor da electricidade
5. Tire fotografias de todos os danos, bem como das origens, se possível
6. Participe ao seguro (utilize a linha telefónica que geralmente as seguradoras têm para estes casos e participe de seguida por escrito)
7. Solicite de imediato orçamentos para reparação dos eventuais danos
8. Seque convenientemente as paredes, piso, tectos e móveis, utilizando se possível o aquecimento que tiver na casa (central ou outro)
9. Caso pretenda cobrir os danos provocados nos bens móveis, deverá fazer um seguro de recheio.

Limpeza das varandas e terraços

Todos conhecem situações de prédios em que surgem atritos entre os condóminos por causa das obras nas varandas ou terraços. Como se refere na rubrica "O que interessa saber", pode considerar-se parte comum a varanda ou terraço que faça de cobertura. Daí, ser comum que os condóminos donos de fracções com varandas ou terraços, não fazerem a respectiva manutenção. No entanto, eles estão obrigados a fazer a limpeza e respectiva manutenção. Não o fazendo correm o risco de terem de suportar as despesas com obras que tenham a ver com essa falta de limpeza.

Vejamos o exemplo de um Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 25/2/97:

Um condómino ausentou-se para o Brasil e a água da chuva acumulou-se na sua varanda, porque o sistema de evacuação da água estava entupido com lixo.

A água acabou por entrar no seu apartamento e daí começar a escorrer e a sair no apartamento do vizinho de baixo, que também estava ausente, causando-lhe cerca de 500 contos de prejuízo.

Tendo este recorrido a Tribunal, o condómino proprietário do apartamento que tem a varanda, foi condenado a pagar os prejuízos, dado que se provou que tudo acontecera por falta de limpeza.

Contas poupança-condomínio sem benefícios fiscais

A partir do corrente ano os montantes depositados em contas poupança-condomínio deixam de ser deduzidos à colecta, deixando assim de haver benefícios fiscais.

Depositaremos os valores do fundo comum de reserva, sempre que haja disponibilidade de caixa para isso, em contas a prazo.

Deixou de ser necessária a emissão da declaração do fundo.

LEGISLAÇÃO SOBRE RUÍDO

Quantas vezes não terá sido já incomodado pelo barulho do cão que o seu vizinho tem; pelo arrastar de móveis durante a noite; com o berbequim a fazer furos na parede às 11 horas ou meia-noite; com o som do rádio, hi-fi, ou televisão, em alturas que parece que a casa estremece; com obras fora de horas!... Por vezes apetece-lhe bater à porta do vizinho e chamá-lo à atenção, mas também sabe que isso poderá contribuir para um mau relacionamento e, vai daí, deixa-se estar, sofrendo a falta de descanso, prejudicando o seu sistema nervoso. "Até um dia!..." Pensará.

Estas situações são cada vez mais comuns, numa nítida falta de respeito pelos vizinhos. Tratam-se de pessoas que não sabem viver em condomínio.

Embora a lei sobre o ruído já condenasse estas situações, o Decreto-Lei nº. 292/00, agora em vigor, veio "apertar mais o cerco" a quem não cumpre.

Entre outras coisas, este DL dispõe o seguinte:

Entende-se por Ruídos de vizinhança: Todo o ruído não enquadrável em actos ou actividades sujeitas a regime específico no âmbito do presente diploma, habitualmente associado ao uso habitacional e às actividades que lhe são inerentes, produzido em lugar público ou privado, directamente por alguém ou por intermédio de outrem ou de coisa à sua guarda, ou de animal colocado sob a sua responsabilidade, que, pela sua duração, repetição ou intensidade, seja susceptível de atentar contra a tranquilidade da vizinhança ou a saúde pública.

É interdita a realização de obras temporárias, entre as 18 e as 7 horas e aos Sábados, Domingos e feriados, excepto em casos justificados e licenciados pela Câmara Municipal.

Os responsáveis pela realização de obras de recuperação, remodelação ou conservação realizadas no interior das habitações, escritórios ou estabelecimentos comerciais, devem afixar em local visível e acessível aos utilizadores do edifício, a duração prevista das obras, bem como o período horário em que ocorra a maior intensidade de ruído.

Em caso de infracção, os lesados podem participar queixa à autoridade policial da área. As sanções vão desde 100.000\$00 a 500.000\$00, ou seja de 498,80 Euros a 2.493,99 Euros.

Apelamos para o bom senso das pessoas. Viver em condomínio deverá ter como lema máximo o de "não fazer aos outros o que não gostaríamos que nos fizessem". Todas as pessoas têm direito à tranquilidade, ao sossego, descanso. Mesmo durante o dia, devemos ter cuidado no ruído que fazemos, porque muitas pessoas descansam durante o dia trabalhando por turnos.

Viver em condomínio é muito diferente de viver numa moradia isolada, em que há um quintal para os animais andarem à vontade, o ruído das máquinas ou do arrastar de móveis não incomoda ninguém, o som mais alto da televisão ou da aparelhagem hi-fi, só pode ferir os tímpanos dos que habitam nessa casa, etc.

Animais em apartamentos

Evite ter animais em apartamentos, em especial cães.

Sofrem os animais a prisão num espaço tão pequeno; sofrem os vizinhos com o barulho e pode também estar em causa a saúde das pessoas.

Comprar apartamento

Comprar apartamento é, para muitos jovens casais, o primeiro grande investimento da vida. Geralmente obriga ao recurso do crédito bancário, ficando-se a pagar mensalmente prestações elevadíssimas, durante vários anos.

Por isso mesmo, a compra de apartamento deve ser feita com todo o cuidado. Infelizmente grande parte da construção que se faz não tem a melhor qualidade. Deverá ser feita uma cuidadosa verificação à qualidade de construção para evitar aborrecimentos maiores com o promotor da venda e/ou construtor, após a venda.

Se não conhece muito de construção civil, socorra-se de alguém que tenha esses conhecimentos, ou mesmo de um engenheiro civil.

Solicite os projectos, título constitutivo da propriedade horizontal e demais documentos. Verifique se tem isolamento térmico e acústico. Verifique também a exaustão dos fumos do fogão de sala, caso o tenha. Evite comprar apartamentos que tenham pouca luminosidade, não recebendo sol pelo menos em parte do dia.

Tente também saber a situação da empresa que lhe vende a fracção. É importante comprar a uma empresa credível no mercado, ou a alguém que ofereça algumas garantias de corresponder se solicitado a efectuar reparações.

A cobertura do prédio é um elemento importante. Evite terraços e prefira coberturas com escoamento directo das águas para o exterior, mesmo que esteticamente não seja tão bonito.

GARANTIAS

A partir da data da primeira escritura de compra e venda de uma fracção de um prédio em regime de propriedade horizontal, a garantia quanto a vícios/defeitos de construção é de cinco anos.

Quanto à garantia no que respeita às áreas comuns, entende-se que os cinco anos iniciam com a data em que é atribuída a “licença de habitabilidade” do prédio.

A denúncia dos defeitos deverá ser feita logo que detectada, nunca deixando que ultrapasse o prazo de um ano. Muitas pessoas pensam que podem deixar a denúncia para fazer no último ano da garantia. É um erro porque o promotor da venda pode provar que determinados defeitos existiam desde a altura da venda, ou surgiram pouco depois. Aconselhamos que as denúncias sejam efectuadas no prazo máximo de um ano.

Efectuada a denúncia, a reparação deve ser efectuada também no prazo máximo de um ano. Salvo se o construtor ou promotor da venda assinarem documento em que se comprometam a efectuar as reparações posteriormente.

Decorridos nove ou dez meses sem que o construtor ou promotor da venda respondam à denúncia efectuada, deverá consultar um advogado para saber da conveniência ou não de ser proposta acção judicial, que deverá entrar em Tribunal até um ano posterior à data de recepção da carta de denúncia.

Não espere que seja o condomínio a agir, porque os problemas que eventualmente existam no interior da sua fracção, têm de ser por si denunciados.

O condomínio apenas pode agir quanto a vícios/defeitos de construção nas partes comuns.

No próximo número voltaremos a este assunto.

Não falte às assembleias. Não deixe que os outros decidam por si!

Segundo uma credível empresa de informática, no seu site sobre gestão de condomínios, a participação dos condóminos nas assembleias é de cerca de 20 a 30% do valor total do prédio, o que é lamentável, pois vem mostrar um alheamento incompreensível da vida em condomínio, e mesmo da salvaguarda dos interesses individuais.

Muitas vezes a desculpa é que a reunião é tarde. Se ela é cedo, é porque surgiu um contratempo. Se é à semana é porque trabalham no dia seguinte. Se é ao fim-de-semana é porque é o período de descanso. Enfim... há sempre uma desculpa. Porém, a lei permite que as pessoas que não possam estar presentes, se façam representar.

Para isso, não é necessário grande formalismo, nem complicação. Basta ter confiança num vizinho, amigo ou familiar que esteja disponível. De seguida preencha a “carta de representação” que apresentamos abaixo e entregue-a à pessoa que o vai representar. Se tiver dúvidas sobre os assuntos que vão ser discutidos em assembleia, apesar de constarem na convocatória, telefone-nos para ser esclarecido.

Modelo de carta de representação. Basta preencher, assinar e recortar.

Exmos Srs

Administração do Condomínio do edifício

sito na Rua _____

F....., proprietário da fracção designada pela letra

_____, no edifício em referência, não tendo possibilidade de comparecer à assembleia geral de condóminos do dia

_____/_____/_____, a realizar (local) _____,

delega no Sr/a _____,

portador do B. I. n.º _____, residente em _____,

todos os poderes suficientes para o representar nessa mesma assembleia geral de condóminos, incluindo os de votação nos diversos pontos constantes da ordem de trabalhos.

Data _____/_____/_____

Ass. _____ (deverá juntar cópia do BI)