

VIVER EM CONDOMÍNIO

Propriedade - Multifracção, Serviços e Gestão de Condomínios, Lda

R. Engº Amaro da Costa, 334, 3880-214 Ovar - Telef. 256.582493 - Fax 256.582457 - E-mail multifraccao@mail.telepac.pt

Nº. 2 - MAIO DE 2002-DISTRIBUIÇÃO GRATUITA AOS CONDÓMINOS DA MULTIFRACÇÃO

□ PRIMEIRA COLUNA

PRINCIPAIS DEFEITOS DE UMA CASA

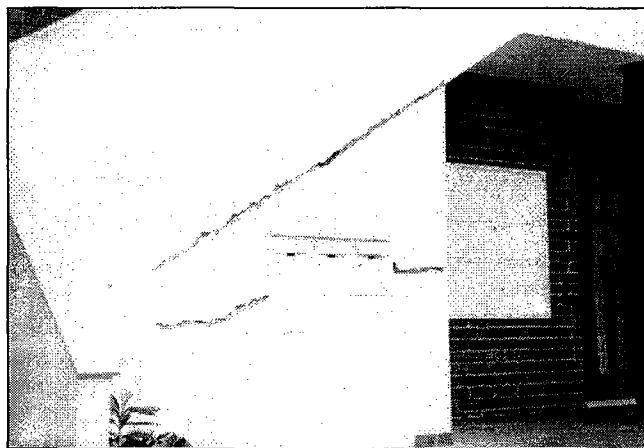
O êxito do número um deste boletim, faz com que voltemos ao contacto com os n/ condóminos, fornecendo-lhe os conhecimentos que vamos adquirindo nesta desgastante mas interessante actividade.

Será para nós um êxito ainda maior, se soubermos que esta iniciativa contribui para uma melhor vivência em condomínio. O nosso esforço é nesse sentido.

Tentamos neste número informar sobre questões mais práticas, que se nos levantam diariamente nas várias assembleia de condóminos. Tentamos também fazer com que compreendam melhor o problema do seguro do prédio. O condomínio não pode obrigar o condómino a aderir ao seguro colectivo, mas deve verificar se a fracção tem seguro individual. Trata-se de uma questão que nos é colocada diariamente, confundindo-se o que se diz na assembleia. Esperamos que fiquem devidamente esclarecidos.

Agradecemos a todos os condóminos que nos incentivam diariamente elogiando o trabalho que desenvolvemos, ficando a promessa que tentaremos cada vez fazer melhor.

Dr. Vitor Amaral



Iniciámos neste número o elenco de uma série de defeitos que podem surgir numa casa, baseados na nossa experiência e também num trabalho realizado pela Secretaria de Estado da Habitação.

Pag. 3

SEGURO... PARTICULAR OU COLECTIVO ?

A escolha é sempre do condómino. Há vantagens que o prédio tenha um seguro colectivo, mas isso é uma opção que cabe a cada um dos condóminos.

Pag. 2



Garantias

Saiba como fazer a denúncia de defeitos.



Assembleias

Torne-as mais proveitosas seguindo algumas regras básicas.

Cuidados a Ter em Férias

As férias estão a chegar.

Se vai fechar o seu apartamento, durante alguns dias, tome certos cuidados.

Pag. 3

Quem somos

No último número deste boletim, demos a conhecer o Dr. Vitor Amaral e o Dr. Paulo Costa. Continuamos neste número a dar a conhecer os elementos da equipa da Multifracção.



Alexandrina Pinto

Faz parte da equipa desde 1999. Tem 23 anos, é casada e tem como formação académica o 12º ano, na área da contabilidade. É natural de Válega. Faz o atendimento ao público, arquiva e organiza os documentos e faz o lançamento das despesas, entre outros trabalhos.

Gosta de ler, de cinema e de "navegar" na Internet, além dos jogos de computador e de ver televisão.

Duvidamos que haja alguém que não simpattze com ela, pela sua simplicidade e tratamento com as pessoas.

António José Resende

Desde 1998 que faz parte da equipa. É também natural de Válega. Tem 24 anos e é solteiro. Frequentou o curso de formação profissional na Toyota, sendo o melhor aluno desse curso, além de possuir o 12º ano, na área de mecânica. Atende o público, lança despesas, elabora os relatórios de final de ano e faz os orçamentos, entre outros.

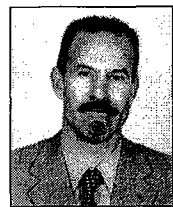
É simpático e prestável, gosta de ler, desporto, informática e, como diz, "sou louco por automóveis e motos...".

São ambos óptimos funcionários, percebendo já bastante da área dos condomínios, quer pela experiência adquirida, quer pelo estudo que fazem das diferentes situações que se lhes deparam.

Temos recentemente um novo elemento, que veio substituir o Carlos Oliveira que, ao fim de quase 4 anos, por motivos particulares, teve de nos deixar. Trata-se, de certeza, de uma boa "aquisição".

António Santos

Casado, natural de Mafamunde, Gaia, é residente em Ovar. Tem 44 anos de idade. Será um dos elementos da equipa que representará a Multifracção nas assembleias, sendo o coordenador do serviço externo, tendo também a difícil missão de "apertar" com os prestadores



de serviço, para que cumpram prontamente o serviço que lhes é pedido.

Foi jogador de futebol da Ovarense, Avanca, Estarreja, etc. É ainda um entusiasta de atletismo no clube "AFIS".

É colaborador da Multifracção em part-time, das 17:30 às 21:00; Sábados todo o dia e depois das 21h quando necessário (caso das assembleias).

Seguro - particular ou colectivo?

Esta é uma das questões que mais se coloca nas assembleias e que mais problemas traz à administração. Por isso, convém esclarecer.

O seguro obrigatório é contra o risco de incêndio. Porém, é habitual fazer-se o seguro designado de "multiriscos", porque o preço do prémio é pouco superior e sobretudo porque garante ao segurado a cobertura de um maior leque de riscos, como as inundações, danos por água, quebra de vidros, etc. Certo é que ninguém pode obrigar à realização dum seguro deste tipo.

Porque a maior parte das pessoas ao comprarem apartamento recorrem ao financiamento bancário, a entidade financiadora costuma obrigar o pretenso cliente a fazer dois seguros: o seguro "vida" e o "multiriscos". Quanto ao primeiro, deixaremos a sua explicação para outra oportunidade, até porque não tem a ver com o condomínio. Quanto ao "multiriscos", importa referir que é legítimo à entidade financiadora exigir o seguro, como legítimo é o cliente não aceitar tal cláusula e procurar outra entidade. De pouco valerá porque quase todas exigem a realização do seguro, para procederem ao financiamento. Parece-nos incorrecto, senão mesmo ilegal, a exigência do seguro ser feito na seguradora A ou B.

A administração do condomínio também não pode exigir que o condómino adira ao seguro colectivo, porque, tendo ele o seguro individual, com o capital correcto, a sua quota parte nas áreas comuns está coberta por esse seguro.

Então, o que fazer? Aderir ao seguro colectivo? Manter o individual? Se aderir ao colectivo tem de ser pago também o individual?

Tendo os seguros as mesmas coberturas e capitais, não há diferença entre seguro colectivo e individual, à excepção do preço. Este é muito mais baixo no seguro colectivo, pelas razões facilmente entendíveis, mas que tem a ver sobretudo com o facto da Seguradora estar a segurar um capital muito maior. Outras razões existem, mais importantes, para se vir a optar por um seguro colectivo:

1ª - Quando há um sinistro, por exemplo um antena que partiu e danificou o telhado, existindo um único seguro, terá de ser feita uma única participação e haverá uma única peritagem. Sendo seguros individuais, terão de ser feitas tantas participações quantas as fracções existentes e serão realizadas tantas peritagens, quantas as seguradoras intervenientes. São fáceis de prever as consequências que daí advirão.

2ª - Havendo um sinistro num prédio em que a maioria das fracções aderiram ao seguro colectivo e algumas mantiveram o individual, estas terão de participar ao seu seguro ou comparticipar no pagamento da reparação dos danos.

3ª - Sendo o seguro colectivo, cabe à administração proceder à cobrança junto dos condóminos e pagar o prémio do seguro. Sendo individual, cabe ao condómino pagar directamente à seguradora e comprovar a existência do seguro junto da administração, apresentando cópia da apólice e do recibo.

Para quem recorreu ao financiamento e querendo aderir ao seguro colectivo, terá de informar a administração do capital que a entidade financiadora exige para o seguro, bem como as coberturas, e indicar o nome dessa entidade, para que ela figure como credora interessada na respectiva apólice. Deverá também solicitar uma declaração ou condições particulares, que entregará na entidade financiadora, pedindo de seguida a anulação do seguro individual, sendo a seguradora obrigada a restituir o dinheiro já cobrado e correspondente ao período que vai da anulação até ao vencimento. A opção é sempre do condómino.

Em caso de sinistro nas áreas comuns, compete à administração participar à seguradora. Sendo no interior da fracção autónoma, deverá o condómino participar directamente à seguradora, pessoal ou telefonicamente, ou solicitar à administração que o faça, sendo ela também a mediadora do seguro. No caso dum sinistro no interior duma fracção, deverá logo de imediato solicitar um orçamento, para juntar à participação.

Atendimento

O escritório da Multifracção, na Rua Engº 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 - 96.4101784 - Fax 256.582457 - E-mail multifraccao@mail.telepac.pt

Principais defeitos de uma casa

A Secretaria de Estado da Habitação editou em 2001 um "guia prático da habitação" de grande utilidade não só para quem quer comprar casa, como para saber como fazer a sua manutenção, entre outros. Aconselhamos a sua leitura

Desse guia extraímos alguns dos conselhos mais úteis para quem já comprou e se vê confrontado agora com defeitos.

As patologias ou defeitos de construção são de origem variada, podendo sistematizar-se em:

Origem humana

Projecto mal concebido, escolha inadequada de materiais, mão-de-obra deficiente, deterioração dos materiais devido à incúria na utilização; manutenção inadequada ou falta de manutenção

Origem natural

Variações de temperatura (chuva, sol, etc), tendo como consequência a oxidação e corrosão de materiais; sismos e inundações, etc

Uma das evidências mais frequentes de defeitos na construção são as **fissuras**. Estas podem ter diversas designações em função da sua abertura, podendo identificar-se como:

Microfissuras, quando a largura é inferior a 0,2 mm;

Fissuras, quando a fissura varia entre 0,2 e 2mm;

Fendas ou gretas, quando a largura é superior a 2mm.

As fissuras podem ainda ser superficiais (quando só afectam o revestimento), ou profundas (quando a sua extensão atinge os elementos estruturais).

As causas que originam o aparecimento das fissuras estão relacionadas com a retracção devido à secagem rápida dos materiais, execução defeituosa, acção térmica, deficiências estruturais do edifício, etc.

Para a sua identificação é importante identificar a causa e, se necessário, proceder ao reforço da estrutura. Nos casos mais simples motivados por exemplo, por retracção, a solução passa pela limpeza da fissura e aplicação de produtos adequados disponíveis no mercado.

Grande parte das restantes patologias estão relacionadas com a **humidade**, sendo a sua ocorrência provocada pelos seguintes factores:

Originada pelos produtos da construção muitas vezes aplicados antes do

equilíbrio húmido, originando o aparecimento de manchas;

Humidade capilar - originado pela humidade do solo que, por capilaridade, sobe até atingir as paredes;

Proveniente de infiltrações - problemas relacionados com impermeabilizações defeituosas ou danificadas;

Originada por condensações - fenómeno devido ao encontro de ar saturado de humidade com um suporte frio;

Originada por factores acidentais - situações decorrentes do uso, defeito de execução e dos materiais empregues, roturas de canalizações, obstrução de caleiras, algerozes ou tubos de queda das águas pluviais.

Para minorar e corrigir as patologias de construção, a manutenção periódica dos diversos elementos de construção é uma prática aconselhável. Por exemplo com a limpeza dos diversos locais, arejamento da casa durante o dia, limpeza das coberturas e caleiras, verificação dos filtros das torneiras, revisão das ferragens e mecanismos das caixilharias e portas, rever juntas e anilhas das torneiras, limpeza do filtro e afinação do extractor da cozinha, revisão dos extintores e da instalação de emergência, limpeza das chaminés, verificação das estanquicidade da tubagem do gás, substituição do silicone das banheiras, lubrificação das ferragens, revisão das juntas dos azulejos, revisão das instalações de água, electricidade, esgotos.

Quando o prédio está dentro do período de garantia, temos que distinguir o que são vícios/defeitos de construção e o que é falta de manutenção. Sobre os direitos dos compradores, enquanto existe a garantia, deverá ler na última página a rubrica "garantias".

Comunicação de avarias

Sempre que há uma avaria nas áreas ou serviços comuns, por favor informe-nos dessa ocorrência, para que possamos, de imediato, fazer a respectiva participação ao respectivo técnico, ou mandar um dos nossos colaboradores ao prédio. Se o fizer telefonicamente, deverá identificar-se, porque se assim não for é como se nada nos tivesse comunicado.

Ao enviarmos um técnico, é natural que ele o procure depois da reparação realizada, para que verifique se o trabalho ficou bem feito. Se assim for, colabore, assinando a "folha de ocorrência" que nós entregamos ao prestador do serviço. Se assim fizer, só estará a contribuir para um melhor serviço e menos despesas.

CUIDADOS A TER EM FÉRIAS

Depois de um longo ano de trabalho, todos anseiam as férias. Uns passam-nas na área da residência. Outros, cada vez mais, vão para mais longe. É principalmente para estes que dirigimos alguns conselhos:

Faça o corte do abastecimento da água, desligando o "passador" junto ao contador

Deixe o gás desligado

Desligue o disjuntor, fazendo o corte geral do abastecimento de energia eléctrica. Não podendo desligar a corrente, por exemplo por causa do sistema de alarme, deverá mandar alguém passar periodicamente no seu apartamento. Não se admire que o alarme toque durante horas, sem que os vizinhos façam alguma coisa; ou então, deverá ligar o alarme a uma central ou autoridade policial

Descarregue o frigorífico e arcas frigoríficas

Certifique-se que as portas e janelas ficam bem fechadas

Não deixe animais fechados no apartamento, mesmo que lhes deixe água e alimentação

Comunique à autoridade policial a sua ausência e também à administração do condomínio, informando quem fica com a chave do seu apartamento durante esse período

Caso tenha seguro do recheio da sua habitação, tire fotografias às coisas de maior valor, evitando, mesmo assim, deixar objectos em ouro e pedras preciosas (por muito escondido que pense que fica, é sempre um risco grande). Não tendo seguro do recheio, é uma boa altura para o fazer.

Toda a equipa da Multifracção, deseja-lhe BOAS FÉRIAS!

AS NOSSAS FÉRIAS

Apesar de termos uma equipa de serviço exterior sempre a funcionar, no horário habitual, os serviços administrativos encerram durante duas semanas para férias, de 12 a 25 de Agosto. Qualquer avaria ou problema que surja durante este período deve ser comunicada telefonicamente para um dos nossos telemóveis.

ASSEMBLEIAS... que aborrecimento!

Pensam assim os condóminos e pensamos nós muitas vezes. Para evitar que as assembleias sejam longas, pouco proveitosas e desmotivantes, sugerimos alguns conselhos:

- Seguir com rigor a ordem de trabalhos. Cada assunto deve ser discutido na sua ordem.
- Falar um condómino de cada vez, estando os restantes em silêncio
- Solicitar à administração os esclarecimentos necessários antes da reunião, lendo, por exemplo os relatórios que são entregues
- Fazer, respeitosamente, as perguntas que julgue conveniente, até estar devidamente esclarecido
- Não falar de assuntos que não digam respeito ao prédio e ao interesse comum
- Respeitar as opiniões dos outros

Se assim for, as reuniões serão muito mais proveitosas e servirão também para, no final, os vizinhos aproveitarem para conversar e conviver. Na reunião seguinte o número de presenças será maior. Tratar-se-ão dos assuntos, tomar-se-ão as decisões necessárias e o prédio ficará a ganhar.

Tenho uma garagem individual. Tenho de pagar despesas do condomínio?

Esta é uma questão que nos colocam muitas vezes. Pertencendo uma fracção a um condomínio (isso vê-se pelo título constitutivo da propriedade horizontal), mesmo que um condómino seja proprietário só duma fracção de garagem individual, terá de pagar a quota parte das despesas do condomínio, tais como as despesas administrativas, electricidade que sirva todo o prédio ou as garagens, água (que também sirva todos), limpeza do logradouro e garagem (áreas comuns), etc. Tudo isto na respectiva proporção do valor da fracção.

G A R A N T I A S

Tal como informarmos no último número, embora a garantia seja de cinco anos, no que respeita a vícios/defeitos de construção, a denúncia deve ser feita no prazo de um ano, após conhecimento desse vício. Pode convencionar-se um prazo mais alargado para a garantia, desde que o promotor da venda seja uma empresa credível. A denúncia deve ser feita por carta registada com aviso de recepção, podendo fazê-lo da seguinte forma:

Remetente: nome e morada

Exmo Senhor

F..... (Promotor da venda, com nome e morada completos)

Comunico a V. Ex^a que no meu apartamento, fracção, Do imóvel sito....., comprado a essa empresa, surgiram recentemente os seguintes defeitos:

1... (Exemplo: infiltração de humidade no tecto da sala de jantar, do lado norte)

2... (Exemplo: no piso do quarto-suite, virado a sul, cerca de uma dezena de tacos descolaram e levantaram, junto à porta-janela)

3....(Exemplo:A parede da sala de visita abriu 3 fendas de mais de 2mm de largura, por cima do fogão de sala, desde a "boca" deste ao tecto)

Solicito de V. Ex^a a reparação destes defeitos em prazo não superior a 90 dias, devendo para isso contactar-me a fim de marcar dia e hora para que esteja alguém para receber os técnicos das diversas artes, devendo o serviço ser efectuado nas horas normais de trabalho, ou seja, das 8 às 18H00, de Segunda a Sexta. Para me contactar pode fazê-lo através do telemóvel..... (ou indicar outra forma).----- *Data e assinatura*

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

Caso não possa estar presente nas reuniões do condomínio, deverá fazer-se representar por alguém da sua confiança, informando-o do seu sentido de voto nos diversos pontos em discussão e constantes da ordem de trabalhos. Para isso, basta preencher, assinar e recortar o modelo abaixo, entregando-o a quem o represente que, por sua vez, o deverá entregar ao presidente da mesa da assembleia.

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. nº. _____, 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)