

# 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@condominios.com.pt](mailto:multifraccao@condominios.com.pt)

Nº. 3 - DEZEMBRO DE 2002-DISTRIBUIÇÃO GRATUITA AOS CONDÓMINOS DA MULTIFRACÇÃO

REPRODUÇÃO PROIBIDA

## PRIMEIRA COLUNA

Vamos no 3º número e motivados para continuar, porque nos move o espírito de servir cada vez mais e melhor os condóminos que em nós confiaram a gestão do seu condomínio, colocando acima do aspecto lucrativo, que é indispensável para o bom êxito do projecto, o aspecto humano.

Para reforçar, estamos a criar uma página na Internet, onde ali poderão ser consultados estes Boletins e ser recolhida outra informação útil. Será mais um meio de comunicação entre condóminos e administração

Para essa aproximação, deixamos também um livro de registo de sugestões e ocorrências, em cada prédio.

Teremos a partir de agora neste Boletim um técnico que, na rubrica "Diz quem sabe" nos trará os seus conhecimentos e experiência.

Apelamos mais uma vez para a sua colaboração, participando com o envio de textos, sugestões, etc.

Para todos, de toda a equipa da Multifracção, desejamos um Feliz Natal e um Novo Ano com saúde e paz!

*Dr. Vitor Amaral*

## **A INFLUÊNCIA DO USO DA HABITAÇÃO NO SEU COMPORTAMENTO À HUMIDADE**

**Iniciamos nesta edição uma nova rubrica: "Diz quem sabe", trazendo-se a este espaço, em cada edição, um novo tema, tratado por um técnico que nos transmitirá os seus conhecimentos e experiência.**

Pág. 2

## **Principais defeitos de uma casa**

Continuamos nesta edição a publicação destes importantes esclarecimentos sobre a manutenção e patologias de uma casa

Pág. 3

## **ASSEMBLEIAS DE CONDÓMINOS**

**COMPAREÇA E PARTICIPE  
NAS REUNIÕES DO SEU  
CONDOMÍNIO.**

**ESTANDO IMPEDIDO,  
FAÇA-SE REPRESENTAR.  
NÃO DEIXE QUE OS  
OUTROS DECIDAM POR  
SI!**

Pág.3

## **RUÍDO DE MÁQUINAS**

"O direito ao sossego, embora mais premente de noite deve ser respeitado durante todo o dia"

Pág. 4

## **LIVRO DE REGISTO DE OCORRÊNCIAS E SUGESTÕES**

Deixamos em todos os prédios um livro de registo de ocorrências e sugestões, para que cada condómino possa apresentar-nos o que o mais o preocupar a cada momento.

Tentaremos, sempre que isso seja possível, dar seguimento a cada uma dessas sugestões ou ocorrências, ou levá-las à apreciação da assembleia de condóminos, sendo necessário.

A partir de Janeiro veja a nossa página na internet

**[WWW.CONDOMINIOS.COM.PT](http://WWW.CONDOMINIOS.COM.PT)**

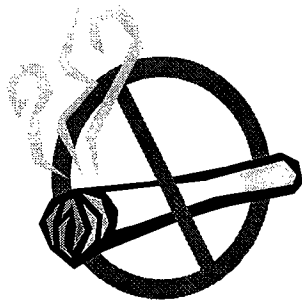
Atenção ao novo E-mail a partir de Dezembro:

**[Multifraccao@condominios.com.pt](mailto:Multifraccao@condominios.com.pt)**

## Quem somos

Por absoluta falta de espaço, não podemos dar continuidade à divulgação da nossa equipa de trabalho.

Ficaram já a conhecer o Dr. Vitor Amaral, mentor deste projecto; Dr. Paulo Costa; António José Resende e Alexandrina Pinto (que na altura em que este Boletim chegar às mãos dos nossos condóminos, já deve ter dado à luz a Mariana, sua primetra filha... Daí nos perdoarem que daqui lhe enviamos os parabéns, c/ votos que tudo corra bem e regresse breve, porque alguns condóminos (e não só) já não passam sem a "Xana").



**NÃO ATIRE PONTAS DE CIGARROS PELAS JANELAS.. EVITE FUMAR NAS ÁREAS COMUNS DO INTERIOR DO PRÉDIO, MAS EM ESPECIAL DENTRO DO ELEVADOR**

**NÃO SACUDA TOALHAS, TAPETES OU OUTROS, PARA O EXTERIOR. RESPEITE OS VISINHOS QUE ESTÃO POR BAIXO. CONTRIBUA PARA QUE O PRÉDIO SE MANTENHA LIMPO.**

## PAGAMENTOS

O condomínio sobrevive das quotas dos condóminos, sem as quais não pode fazer face às despesas correntes do prédio, como pagamento da luz, água, limpeza, manutenção dos elevadores, etc.

O pagamento tem de ser efectuado no início do período a que respeita. Sendo quotas mensais, devem ser pagas até ao dia oito do mês a que disser respeito. Caso contrário, a administração não poderá pagar as facturas que lhe são apresentadas pelos fornecedores e, mais grave, deita de ter poder reivindicativo quando as reparações ou serviços não são devidamente prestados.

A maior parte das vezes os condóminos que pagam atempadamente as suas quotas, acabam por ser prejudicados por causa dos que não pagam, vindo estas muitas vezes alegar em sua defesa que se esqueceram, que não sabiam, que não lhes foi resolvido um qualquer problema, etc. As chamadas desculpas de mau pagador.

Temo exemplo dos serviços que a própria Secretaria de Estado de Habitação aconselha na brochura a que fazemos referência na página seguinte. Como os executar sem dinheiro?

Apelamos para que **TODOS** paguem. No nosso escritório ou deixando cheque na caixa do correio do condomínio. Se assim fizerem só estarão a contribuir para a preservação do vosso património. **POR FAVOR IDENTIFIQUE SEMPRE A SUA FRACÇÃO NO VERSO DO CHEQUE.**

## Diz quem sabe

### A INFLUÊNCIA DO USO DA HABITAÇÃO NO SEU COMPORTAMENTO À HUMIDADE

Actualmente tem-se verificado em habitações novas o aparecimento de manchas de bolor e fungos, em paredes e tectos, principalmente durante os meses de frio, o que não só dá mau aspecto à habitação, como também causa problemas de saúde aos seus moradores.

Esta situação deve-se ao fenómeno de condensação superficial de humidade, ou seja, àquilo que correntemente se chama "ressuado".

As condensações superficiais são devidas à conjugação, para além de outras, de três condições importantes:

- 1ª - Deficiente isolamento térmico da envolvente do edifício
- 2ª - Deficiente ventilação da habitação, e
- 3ª - Baixas temperaturas no interior da habitação.

Relativamente ao isolamento térmico e ventilação, para que a licença de construção seja autorizada é necessário que o processo de licenciamento contenha um projecto de verificação das condições de conforto térmico, o que normalmente obriga à colocação de isolamento térmico na fase de construção, bem como um projecto de ventilação.

O modo de utilização da habitação também tem grande influência neste fenómeno. Senão vejamos:

Actualmente a vida das famílias é de saírem todos de casa de manhã e só voltarem ao fim do dia. Quando chegam a casa, as pessoas efectuam um certo número de tarefas que produzem humidade em quantidade abundante, como tomar banho, fazer comida, pôr roupa a secar, passar roupa a ferro, etc, para além da própria respiração. Como a habitação ficou todo o dia sem ninguém que pudesse gerir o ambiente interior, como abrir cortinados para que o sol aqueça os compartimentos, fechar as janelas quando começa a anoitecer, produzir calor pela utilização de electrodomésticos, etc, a habitação encontra-se fria, tendo as pessoas a tendência de tapar todos os "buracos por onde entra o frio". Isto é um erro porquanto a habitação necessita de ventilação para se libertar da humidade em excesso.

A outra das situações que as pessoas não têm o hábito de fazer em Portugal é a de aquecer o ar interior da habitação, ou por a energia ser cara, ou pelo facto de a habitação não ter condições para tal, ou qualquer outro motivo.

Conjugando principalmente estas duas últimas permissas, estão criadas as condições para que haja condensações superficiais e o consequente aparecimento de bolor e fungos em certas zonas frias das paredes e tectos.

Assim, para reduzir os riscos de condensação, aconselha-se a ventilação ("deixar a casa respirar") e o aquecimento da habitação principalmente nos meses de frio.

Quando surgem os fungos e bolor, os quais manifestam-se aparecendo em pontinhos pretos muito próximos uns dos outros, as superfícies afectadas devem ser lavadas com lixívia diluída em água a 10%.

Ovar, 8 de Novembro de 2002  
Rui Silva, Engenheiro Civil

A Multifracção agradece a colaboração do Sr. Engº Rui Silva

## Atendimento

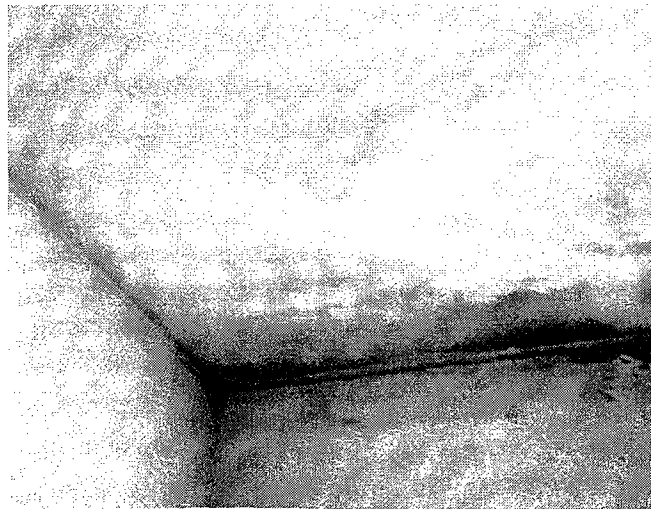
O escritório da Multifracção, na Rua Engº Amaro da Costa, 334, em Ovar, está aberto de Segunda a Sexta-feira, das 10 às 12H30 e das 15 às 19H00. Aos Sábados abrimos às 9H00 e encerramos às 12H00. Além disso, de Segunda a Sexta-feira, temos uma pessoa a fazer serviço nos prédios até às 21H00 e aos Sábados até às 18H30. Pode ainda contactar-nos pelos telef. 256.582493 - 91.9717288 - 93.7017001/2 - 96.4101784 - Fax 256.582457 - E-mail multifraccao@condominios.com.pt

## Principais defeitos de uma casa

Continuamos neste terceiro número do "Viver em Condomínio" a falar sobre manutenção e patologias de uma casa, com base no "Guia Prático da Habitação", publicado pela Secretaria de Estado da Habitação.

Abordaremos agora as possíveis patologias em elementos de betão armado, paredes em alvenaria e coberturas em telhados, fibrocimentos e terraços.

Nos elementos de betão armado, pode surgir oxidação da armadura que provoca a destruição superficial do betão, podendo evoluir para o colapso da estrutura, bem como fissuras e gretas de origem estrutural e deformações. No primeiro caso, é um tipo de lesão que pode aparecer ao fim de vários anos, devido à acção dos agentes atmosféricos por espessura incorrecta do recobrimento da armadura. Já as fissuras podem surgir por causa do assentamento das fundações, execução incorrecta, deficiente dimensionamento da peça. As deformações podem ser por excesso de carga, erro de projecto e/ou não cumprimento de disposições construtivas adequadas.



A melhor solução no primeiro caso é a remoção do betão deteriorado e limpeza dos elementos oxidados, tratamento com espessuras superiores a 2cm e pintura protectora no caso do betão à vista. Impõe-se a limpeza e protecção, periodicamente.

Nas paredes em alvenaria as patologias mais frequentes relacionam-se com a humidade que pode ser proveniente do solo, por infiltração ou por condensação. Nas paredes em contacto com o solo a água sobe arrastando sais que se depositam à superfície. As infiltrações podem ter como causa a rotura nas impermeabilizações, nas canalizações de águas e esgotos ou entupimento das tubagens.

A condensação pode ter como principal causa o deficiente isolamento térmico das paredes.

No primeiro caso é necessário drenar a água junto à parede e impregnar a mesma com produtos impermeabilizantes. No caso das infiltrações, é necessário reparar a rotura ou desobstruir entupimentos. Já a condensação obriga a que se faça a ventilação dos locais e prever-se um bom isolamento térmico na envolvente exterior do edifício, o que não se verifica na maior parte da nossa construção, de origem.

Nas coberturas em telha, a humidade manifesta-se devido a obstrução das caleiras, telhas fissuradas ou deterioradas ou acumulação de fungos, cuja origem vem sobretudo duma deficiente limpeza ou uso indevido na manutenção, ou mesmo na deficiência do material ou por acção dos agentes atmosféricos, requerendo-se uma adequada limpeza e substituição das telhas.

Pelo menos uma vez por ano, o telhado deverá ser revisto. Nos prédios onde há orçamento mandamos executar este serviço. Onde não há, tomamos a iniciativa, na maior parte dos casos, de o fazer. A telha necessita de ser substituída ao fim de 20 a 30 anos.

Sendo a cobertura em fibrocimento, acrescentam-se às patologias as placas partidas, elementos metálicos de fixação oxidados e estrutura de suporte deteriorada. Exige-se um maior cuidado sempre que alguém vai à cobertura, sendo o ideal que se fizesse reforço para o efeito. Por sua vez, as placas têm uma duração média de 15 a 20 anos.

A cobertura em terraços tem manifestações de humidade sobretudo por fissuração, descolamento ou empolamento da impermeabilização, perfurações; juntas de dilatação mal seladas; entupimentos das saídas de águas (ralos). Isto pode acontecer por retrações dos materiais, variações de temperatura, defeitos de concepção; etc. Como já abordamos noutra boletim, sendo o terraço a cobertura do prédio (uma ou mais fracções), a manutenção pertence ao condomínio, caso não seja o problema causado pelo condómino que dele se serve (ex: não proceder à limpeza, fazer fixações, etc)

## ASSEMBLEIAS DE CONDÓMINOS

Já aqui abordamos este tema. Porém, voltamos a ele porque se aproxima, na maior parte dos prédios (não dizemos na totalidade porque prédios há, e são muitos, em que o ano económico é diferente do ano civil) a altura da assembleia ordinária, vulgarmente conhecida por assembleia de final de ano.

Nesta assembleia, entre outros assuntos, serão discutidas e aprovadas as contas do último ano e aprovado o orçamento para o ano seguinte.

A MULTIFRACÇÃO tem sempre o cuidado de fazer entrega do relatório das contas, elaborado com pormenor, antes um ou dois dias da assembleia e por vezes até com mais antecedência. Seria bom que os condóminos o analisassem e colocassem questões prévias, quer passando no escritório e verificando a documentação de suporte das contas, quer pelo telefone ou e-mail. Se assim fosse, as assembleias seriam mais rápidas e mais proveitosas, porque, na maior parte dos casos se perde muito tempo a descobrir onde foram gastas pequenas verbas, quando tais questões poderiam ser logo dissipadas, até pelo acompanhamento das contas ao longo do ano (lembramos que elas são afixadas 3 ou 4 vezes por ano). Isto sem desvalorizar a importância da discussão das contas na reunião.

No que respeita ao orçamento, cada um dos condóminos deveria dar o seu contributo, de preferência antes da reunião, para que a administração tenha tempo de solicitar orçamentos das diversas artes, se necessário, e assim se evitar uma possível discussão do assunto. A preocupação não deve ser apenas de poupar. O que adianta poupar agora, não se fazendo a devida manutenção e gastar mais tarde o triplo do que se teria gasto com tal manutenção? Sabemos as dificuldades das pessoas, mas a valorização do seu património também é importante.

Por último, fazemos novamente o apelo para a participação nas reuniões, recordando que pode fazer-se representar, no caso de impossibilidade de estar presente, utilizando uma carta do mesmo género do modelo que publicamos na última página das duas últimas edições deste boletim.

## Ruídos de máquinas

O direito ao repouso é um direito de personalidade que tem de ser respeitado e se sobrepõe muitas vezes ao direito real, de propriedade.

Tomemos como exemplo o ruído de máquinas para fabrico de pão e pastelaria, que ocorrem de madrugada e que são de tal forma intensos e contínuos, que perturbam o descanso dos utentes do mesmo prédio. Estamos neste caso perante uma clara ofensa dos direitos de personalidade. Direito este que é juridicamente superior ao direito de uso daquelas máquinas.

Estas situações só se resolvem com bom senso. Caso contrário, acabarão na barra do Tribunal, sempre pela mão do(s) condómino(s) lesado(s) e nunca pela mão da administração do condomínio, porque os direitos de personalidade, como próprio nome deixa transparecer, são pessoais.

Para esse bom senso deve contribuir o proprietário da fracção comercial ou industrial, insonorizando o compartimento onde tem as máquinas.

Podemos ler nas conclusões do Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10/12/92, Proc. Nº 64/87, o seguinte sobre esta matéria:

*“Se o ruído ouvido numa fracção e vindo do estabelecimento atinge valores que ultrapassa o valor admitido legalmente, a actividade do estabelecimento terá de cessar pelo menos a partir de determinada hora da noite, sem prejuízo de os condóminos habitacionais poderem solicitar providências administrativas para obrigar o proprietário do estabelecimento a efectuar neste as necessárias obras de insonorização, já que o direito ao sossego embora mais premente de noite deve ser respeitado durante todo o dia.”*

## O que é uma inovação?

É tudo aquilo que altere o aspecto original do prédio. Assim, será inovação o fecho de uma varanda, como a colocação de um aparelho de ar condicionado ou de um reclamo luminoso, ou também a afixação na parede uma antena parabólica.

Estas inovações só são permitidas se autorizadas, no mínimo, por dois terços do valor total do prédio (e não do número de presenças na assembleia, caso esse número seja inferior àqueles 2/3).

Para a assembleia se pronunciar sobre um pedido de inovação, terá de constar da ordem de trabalhos esse pedido, tendo assim os condóminos prévio conhecimento do que ali se vai discutir.

## Quem paga? Senhorio... Ou inquilino?

Não são raras as vezes que os proprietários das fracções se negam a pagar as quotas do condomínio, alegando que são os inquilinos os responsáveis pelo pagamento, invocando até a cláusula do contrato de arrendamento onde isso está expresso.

O contrato de arrendamento vincula apenas as partes que o celebram e nunca o condomínio. Daí que, cabe ao proprietário a responsabilidade do pagamento, sem prejuízo de, seguidamente, exercer o direito de regresso contra o inquilino.

Demonstrando o inquilino a vontade de pagamento perante a administração, esta não deve nem pode recusar-se a receber.

Muitas vezes os inquilinos questionam-nos sobre o pagamento do fundo comum de reserva e seguro. No nosso modesto entendimento, pensamos ser abusiva a cláusula contratual que impute tal responsabilidade ao inquilino, na medida em que é o senhorio que, futuramente, virá a beneficiar destes pagamentos.

## Inverno à porta... Cuidados acrescidos!

Já falamos nisto no primeiro número do “Viver em Condomínio”, mas nunca é demais repetir. Os cuidados a ter durante o Inverno devem ser maiores.

Quem tem terraços e varandas, deve proceder à sua limpeza e verificar semanalmente se os ralos estão limpos e as águas podem correr livremente. Não se esqueça que, embora sendo o terraço parte comum, pode-lhe ser imputada a responsabilidade da sua reparação e dos danos provocados pelas infiltrações, se não tiver os cuidados mínimos na sua manutenção e limpeza.

## Utilização da garagem para serviços

Evite utilizar a garagem para fazer “bricolage”, limpar e lavar o carro, etc. A luz que está a gastar ao fazer esses serviços é paga por todos os seus vizinhos, tal como a água. Mais grave ainda é quando os condóminos “prendem” o interruptor da luz da garagem (e por vezes da escadaria) e se esquecem de a colocar novamente na posição normal, ficando várias horas ou dias ligada, dando origem a enormes consumos de energia

Aproveitamos para recordar que os lugares de garagem não podem servir de arrumos e muito menos de lenha. Havendo um incêndio e a seguradora vindo a saber que existia lenha na garagem nos lugares de estacionamento, pode excluir a sua responsabilidade, com as consequências que daí advirão.

**VERIFIQUE, SEM OS DESCARREGAR, COMO FUNCIONAM OS EXTINTORES. LEIA AS INSTRUÇÕES!**

**Mais um ano está a terminar.**

**Com o novo ano renasce sempre a esperança de um mundo melhor. Vamos todos contribuir para isso, porque nenhum de nós sabe se esta será ou não a última oportunidade.**

**B o a s F e s t a s**