

Índice

Introdução

Os documentos a consultar	10
Edifício novo, condomínio novo	11

CAPÍTULO 1

Direitos e deveres dos condóminos

O que é um condomínio?

A génese dos condomínios	14
O título constitutivo	15
A propriedade comum	17

As despesas comuns

Casos particulares	18
As quotas	19
Outras prestações	21
Quando um condómino não paga	22

O que está vedado ao condómino

A boa vizinhança	25
A proteção da vida em condomínio	29
Resolver conflitos entre condóminos	32

As regras do arrendamento

Arrendamento de partes comuns	38
Arrendamento de frações autónomas	41

Alojamento local

Livro de informações obrigatório	43
O que pode o condomínio fazer?	44

CAPÍTULO 2

Administração do condomínio

A assembleia de condóminos

Que poderes tem a assembleia?	46
-------------------------------	----

Reuniões: quando e onde?	47
Convocar a assembleia	48
Um homem, muitos votos	50
Maiorias	50
Para chegar à deliberação	50
Se tiver de faltar a uma reunião	53

A administração

Designação: uma tarefa difícil	56
Quais as tarefas do administrador?	59
Exoneração	64

CAPÍTULO 3

Obras no condomínio

Antes de pôr mãos à obra

Conservar é preciso	66
Inovar nem sempre é possível	68
Obras em casa	72
Obras em frações ou partes comuns	
arrendadas	75
Livre execução ou sob licença?	75
Outras formalidades	77

Acompanhar as obras

Alterações ao projeto	79
Cuidados a ter com empreitadas	79

Depois da obra feita

Autorização de utilização	83
Vistoria	83
Alterações ao uso	84
Conflitos com as câmaras	85
Responsabilidade do condomínio	85

A destruição do edifício

87

Garantias e reclamações	87	MODELO 5: Lista de presenças	135
Garantia dos bens imóveis	88		
Garantias dos bens móveis	89	MODELO 6: Procuração duradoura	136
Defeitos em obras por empreitada	91		
		MODELO 7: Procuração para uma só assembleia	137
Como resolver os conflitos	91		
Problemas em edifícios ou em obras por empreitada	92	MODELO 8: Ratificação	138
Problemas em equipamentos	92		
		MODELO 9: Proposta de orçamento	139
		MODELO 10: Apresentação das contas do ano anterior	142
CAPÍTULO 4			
Gestão financeira do condomínio			
		MODELO 11: Contrato de empreitada em imóveis	144
Contas bancárias	96		
Para as despesas correntes	96	MODELO 12: Declaração de rendas respeitantes a partes comuns	148
Para as despesas extraordinárias	97		
Para outras despesas	99		
Aplicação dos excedentes	99		
		Anexos	
Financiamento de obras	101		
Empréstimos bancários	101	A que zona sísmica pertence o concelho onde vive?	150
O Programa RECRIPH	103		
O Programa SOLARH	104	Legislação em vigor	156
Programa 1.º direito	105		
		Índice remissivo	157
Seguros	106		
Seguros multirriscos	106		
Seguros de acidentes de trabalho	113		

Documentos necessários à administração

MODELO 1: Regulamento do condomínio	118
MODELO 2: Convocatória	126
MODELO 3: Ata da assembleia de condóminos	128
MODELO 4: Ata da assembleia de condóminos (sem quórum)	133

Num condomínio há obras necessárias, e até obrigatórias, para assegurar a conservação do edifício. E também o desejo de melhorar o que já existe, criando novas estruturas e novos espaços, que nem sempre são aprovados por todos. Por outro lado, cada condômino gostaria de fazer modificações na sua própria casa que, em determinadas situações, podem colidir com os direitos dos outros condôminos ou com a utilização definida para essa fração (que consta do título constitutivo – veja a página 15).

Em qualquer destas situações, há regras a cumprir, precauções a tomar, dificuldades a prever. Para que tudo corra bem, quer se trate de uma obra promovida pelo condomínio ou apenas por um condômino, é necessário acautelar a viabilidade técnica e legal das obras. Mais: convém definir qual é o tipo de obras a efetuar (de conservação ou inovação, por exemplo), pois disso poderá depender a sua aprovação pela assembleia de condôminos e o licenciamento pela câmara municipal. Por outro lado, mesmo que a obra tenha as licenças necessárias e respeite todas as regras, algo pode correr mal durante a sua execução e até depois de estar concluída.

Antes de pôr mãos à obra

Geralmente, as obras implicam quantias elevadas (para as possibilidades de financiamento, veja o título *Financiamento de obras*, na página 101). Mas começá-las sem as devidas precauções – garantindo a viabilidade do projeto e requerendo as licenças necessárias, por exemplo – pode sair ainda mais caro. Por isso, antes de lhes dar início, convém reunir a informação necessária e dar os passos certos. Uma das primeiras questões a identificar é se estão em causa obras de conservação ou de inovação, já que as regras a aplicar diferem.

Conservar é preciso

As obras de conservação nos espaços comuns de um condomínio assumem particular relevância, até porque têm caráter obrigatório. De facto, a lei determina que os proprietários cuidem dos seus edifícios, mantendo-os em boas condições de utilização. O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, por exemplo, estipula que se façam obras de conservação nos edifícios, pelo menos, uma vez em cada oito anos. E as câmaras municipais podem,

em qualquer altura, determinar a execução das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético, e as exigíveis para assegurar condições de segurança e de salubridade.

Todos são responsáveis

Nos condomínios, todos são responsáveis pela conservação do edifício. Uma boa manutenção contribui para o bem-estar comum e, também, para valorizar o edifício e as suas frações. Na realidade, de nada serve fazer dispendiosas melhorias no interior das frações se as partes comuns do edifício não acompanharem o esforço.

Na devida proporção

Em princípio, as despesas com a conservação das partes comuns são da responsabilidade dos condóminos que já o eram à data em que a assembleia decidiu avançar com as obras, e devem ser pagas na proporção do valor das suas frações. Ou seja, se a per milagem de uma fração for de $\frac{200}{1000}$, o seu proprietário terá de pagar $\frac{1}{5}$ do custo das obras efetuadas no condomínio. Já um vizinho cuja fração represente $\frac{100}{1000}$ da totalidade do edifício só terá de pagar $\frac{1}{10}$ da despesa.

Partes comuns de uso exclusivo

As despesas relativas às partes comuns que sejam de uso exclusivo de um condómino são da responsabilidade deste. Contudo, as obras que afetem a conservação de outras áreas comuns são pagas por todos. O condómino que tem o uso exclusivo só terá de pagar as despesas sozinho se tiver sido ele a causar os danos que as tornaram necessárias. Por exemplo, a impermeabilização de um terraço de uso exclusivo, mas que serve de cobertura ao edifício, para evitar infiltrações, responsabiliza todos os condóminos pelo pagamento. Já se as infiltrações resultaram da negligência do proprietário da fração (porque deixou uma mangueira ligada ou nada fez para desobstruir uma saída de água, por exemplo), ele terá de assumir a totalidade da despesa.

Fundo Comum de Reserva

Para evitar que, chegada a hora de fazer obras de vulto, não haja dinheiro para as realizar, a lei obriga os condomínios a constituir um fundo destinado à conservação do edifício: o Fundo Comum de Reserva. O financiamento deste fundo é assegurado pelas contribuições dos condóminos e deve corresponder, pelo menos, a 10% da quota mensal estipulada. Ou seja: se um condómino pagar uma quota mensal de 30 euros, contribui com mais três euros para o Fundo

de Reserva. Nesse caso, o valor total da sua prestação mensal será de 33 euros. O mínimo estabelecido por lei é de 10%, mas nada impede que, especialmente nos edifícios mais antigos ou deteriorados, se estipule um montante mais elevado, para fazer face a reparações que sejam necessárias a curto prazo.

O Fundo Comum de Reserva deve ser depositado numa conta bancária ou numa aplicação equivalente (veja *Contas bancárias*, na página 96), cuja gestão compete à assembleia de condôminos. Pode ser utilizado para outras finalidades além das despesas de conservação do edifício, desde que tal tenha sido decidido pela assembleia, e os condôminos assegurem o pagamento de uma quota extraordinária, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, a fim de repor o montante.

Obras indispensáveis e urgentes

Apesar de obrigatórias, as obras de conservação impostas pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação têm de ser previamente aprovadas pela assembleia de condôminos e pelas autoridades competentes (veja *Livre execução ou sob licença?*, na página 75). Mas há certas obras indispensáveis e urgentes que não podem esperar por essas formalidades. Falamos das reparações de defeitos e avarias nas partes comuns que possam causar ou agravar danos nos edifícios ou em bens, ou pôr em risco a segurança das pessoas. Imaginemos, por exemplo, que há uma fuga de água. O perigo de inundação obriga a decisões rápidas, independentemente da gravidade da rotura e das obras necessárias para resolver o problema. É ao administrador que cabe agir, tomando as providências necessárias. Mas, mesmo que não o faça – por não estar presente ou por não ser suficientemente diligente –, qualquer condômino pode fazê-lo.

Feitas as obras, todos devem suportar os custos, de acordo com as regras atrás referidas. Mas convém notar que este tipo de intervenção só se justifica quando a reparação é manifestamente urgente. Por isso, deve convocar-se, logo que possível, uma assembleia de condôminos, para que esta analise e aprove, se for o caso, a atuação do condômino. Esta é uma das razões que aconselham a designação de mais do que um administrador ou, pelo menos, de um administrador suplente, de que falámos no capítulo 2 (veja a página 59).

Inovar nem sempre é possível

Enquanto a conservação do edifício é um dever de todos os comproprietários e pode ser imposta ao condomínio, as inovações são facultativas. Porque nem

sempre haverá acordo, existem regras específicas consoante o tipo de inovação. É o que acontece, por exemplo, com a maioria exigida para aprovação em assembleia de condôminos.

Mesmo que a maioria exigida se verifique, é necessário assegurar que da execução das obras não resultam prejuízos para nenhum condômino. Imaginemos que as obras incluíam a construção de uma plataforma coberta, vindo a constatar-se que esta poderia facilitar o acesso de ladrões às frações do primeiro andar: isso seria suficiente para impedir a realização das obras e, sendo a constatação feita *a posteriori*, poderia até implicar a sua demolição e a eventual indemnização aos prejudicados.

Respeitar o título constitutivo e a lei

Nenhuma inovação pode ir contra o que está definido no título constitutivo. Por isso, se se pretender, por exemplo, fechar um terraço comum, transformando-o numa espécie de águas-furtadas para habitação, a primeira coisa a fazer será alterar o título. Nesse caso, como vimos no capítulo 1 (veja a página 16), será necessário que todos estejam de acordo. Também não é possível fazer obras de inovação que desrespeitem a lei. Ora, a lei reconhece a todos, dentro ou fora do condomínio, direitos que devem ser tidos em conta: o direito ao bem-estar, à privacidade, à segurança e à saúde. Tudo isto deve ser ponderado pelos condôminos antes de iniciarem qualquer tipo de obra (veja *A boa vizinhança*, na página 25).

Pagar sem concordar

Imaginemos agora que a inovação não causava prejuízos, nem ia contra o título constitutivo, nem contra disposições legais. Mas não tinha a sua aprovação, nem a de outros condôminos. Se a assembleia de condôminos votasse a favor – por uma maioria qualificada de dois terços –, as despesas teriam, mesmo assim, de ser assumidas por todos. A não ser que um tribunal ou um julgado de paz considere válidos os motivos da recusa. A recusa considera-se fundada quando as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício. Ou seja, quando as obras se destinarem à criação de estruturas de lazer, por exemplo, ou tenham um carácter luxuoso face às características do condomínio (veja também *Resolver conflitos entre condôminos*, na página 32). Ainda assim, o condômino cuja recusa seja considerada fundada pode vir a usufruir das vantagens da inovação, mediante o pagamento da parte que lhe caberia nas despesas de execução e manutenção da obra.

Casos particulares

Vejamos quais as regras que se aplicam a algumas das obras de inovação mais comuns ou relevantes no condomínio.

Alterações estéticas

Nada obriga os condôminos a fazerem obras, por exemplo, para alterar a entrada do prédio. Por isso, uma obra desse tipo terá de ser aprovada pela assembleia de condôminos, em sessão cuja convocatória inclua esse assunto na ordem de trabalhos. Só uma maioria de condôminos cujos votos representem, pelo menos, dois terços do valor do edifício (veja *Maiorias*, na página 50) pode dar luz verde a tal projeto.

Instalação de elevadores e gás canalizado

Quando existam, pelo menos, oito frações, a instalação de elevadores e gás canalizado requer a aprovação da maioria dos condôminos e que estes representem a maior parte do valor total do prédio. É o que se designa por *dupla maioria*.

Rampas de acesso ou plataformas elevatórias

Havendo moradores com mobilidade condicionada, os condôminos podem mandar instalar rampas de acesso ou plataformas elevatórias, quando não exista elevador ou as dimensões da porta e da cabina não permitam que seja utilizado por uma pessoa em cadeira de rodas. Neste caso, as despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias são da responsabilidade dos condôminos que as colocaram. Embora não seja necessária autorização da assembleia, o condômino que vai efetuar a obra deve comunicar essa intenção ao administrador com o mínimo de 15 dias de antecedência.

Sistema de videovigilância

A instalação de um sistema de videovigilância na área comum de um condomínio não requer autorização prévia da Comissão Nacional de Proteção de Dados (CNPD). Mas é obrigatória a aprovação por unanimidade de condôminos e arrendatários, ou seja, todos os moradores do prédio têm de autorizá-la, seja por escrito, individualmente, ou em assembleia de condôminos. Se, mais tarde, alguém mudar de ideias, o sistema tem de ser retirado. A lei limita o registo de imagens, para salvaguardar a privacidade dos moradores. Por exemplo, as câmaras devem abranger apenas os espaços comuns, evitando as portas de entrada das frações, os terraços ou as varandas de uso exclusivo de cada condômino.

Instalação de antenas de telecomunicações

Instalar uma antena de telecomunicações no terraço ou no telhado é uma fonte extra de rendimento para o condomínio. Mas depende de deliberação

unânime, de todos os condôminos, o que nem sempre é fácil, sobretudo devido ao receio de eventuais riscos para a saúde da exposição à radiofrequência produzida pelas antenas (e também pelos telemóveis). Outra questão é que, por norma, a iniciativa não depende do condomínio: é a empresa de telecomunicações que efetua o contacto e apresenta uma proposta. Depois, cabe ao administrador apresentar essa proposta à assembleia de condôminos. Convém analisar devidamente as cláusulas do contrato e respetivas implicações, por exemplo no que respeita ao prazo durante o qual vigora, às possibilidades de denúncia antecipada por parte do condomínio e ao uso autorizado do espaço.

PONTOS DE CARREGAMENTO DE CARROS ELÉTRICOS

O condômino, arrendatário ou outro ocupante legal de uma fração que pretenda ter a possibilidade de carregar um carro elétrico na garagem do condomínio tem duas opções.

Por conta própria

Uma das possibilidades é instalar um ponto de carregamento, recorrendo a um instalador certificado, e pagar as respetivas despesas. Se o carregador for instalado numa parte comum do prédio, ou implicar a passagem de cabos por uma parte comum, é preciso comunicá-lo por escrito à administração do condomínio e, se aplicável, ao proprietário da fração, com a antecedência mínima de 30 dias. O condomínio só poderá opor-se se:

- instalar, por sua iniciativa, um ou mais dispositivos que assegurem o mesmo nível de serviço e tecnologia para todos os utilizadores nos 90 dias a seguir a essa comunicação;
- o edifício já tiver um ponto de carregamento comum;
- a instalação puser em risco a segurança de pessoas e bens ou prejudicar a linha arquitetónica do edifício.

Através do condomínio

O interessado pode propor à assembleia de condôminos a instalação de dispositivos de carregamento que possam ser usados por todos. A instalação pelo condomínio depende da aprovação por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio. Na altura, pode ser útil verificar se existem apoios financeiros para instalar carregadores nos condomínios, por exemplo, ao abrigo do Fundo Ambiental (www.fundoambiental.pt).

Nos prédios com projetos aprovados antes de 2010 convém ter em conta que a instalação elétrica poderá não ser adequada. Se for o caso, os condomínios não têm a obrigação de garantir a infraestrutura básica para instalar os pontos de carregamento. Esta pode ser criada, mas é preciso que os condôminos aprovem a instalação por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

Energias renováveis

A instalação de painéis solares visa melhorar o desempenho energético e deve ser aprovada por maioria dos condôminos que representem dois terços do valor total do prédio. Se o regulamento do condomínio ou a assembleia nada disserem em contrário, o administrador deve apresentar, pelo menos, três orçamentos para a sua execução.

As instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis não necessitam de aprovação prévia da câmara municipal se respeitarem certos limites, que variam com o tipo de equipamento:

- os painéis solares fotovoltaicos, desde que não excedam a área de cobertura do imóvel e a cêrcea deste em um metro de altura;
- os geradores eólicos, desde que não ultrapassem o telhado em quatro metros e o equipamento gerador não tenha um raio superior a 1,5 metros. Há, no entanto, que informar a câmara sobre a instalação do equipamento, a sua localização, altura e raio, bem como o nível de ruído que produz. Por fim, será necessário assinar um termo de responsabilidade onde se declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Excetua-se as instalações em edifícios classificados ou em vias de classificação e os de interesse público ou nacional; os que estejam localizados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação; e os integrados em conjuntos ou sítios nas mesmas circunstâncias. Nestes casos, a obra depende de controlo prévio pela câmara municipal (veja o título *Livre execução ou sob licença?*, na página 75).

Obras em casa

Cada condômino é proprietário exclusivo da fração que adquiriu e é livre de fazer nela o que entender. Mas só até certo ponto!

Os limites da propriedade

Em princípio, ninguém é obrigado a fazer obras em casa, nem tem de pedir autorização aos vizinhos se quiser fazê-las (o que não significa que não deva ter cuidado, por exemplo, com o ruído). Não terá de submeter à assembleia de condôminos o projeto de mudança do chão da casa de banho, nem de reparar a porta do armário que ameaça cair a qualquer momento. Mas há limites a esta liberdade.

Se, por exemplo, houver uma rotura num cano dentro de casa, o condômino deve repará-la com a máxima urgência. Se daí resultarem prejuízos para outros condôminos, estes têm o direito de exigir uma indemnização. E isto acontece sempre que, por negligência na conservação da sua própria fração, o condômino danifique a propriedade dos outros ou a propriedade comum.

O mesmo é válido se o condômino decidir fazer melhorias em sua casa com impacto para lá do espaço que a delimita. Por exemplo, se morar num último andar, não pode fazer um sótão habitável sem obter, por um lado, o consentimento de todos os condôminos, e, por outro, o do município. Pode até ser impedido de o fazer, já que os vãos dos telhados são, em princípio, partes comuns. Além disso, mesmo que as obras se restrinjam a uma fração autónoma, se forem de grande envergadura e puderem incomodar os vizinhos, é desejável que a administração do condomínio e, se possível, os restantes condôminos sejam previamente informados da sua execução. O responsável pela obra deve afixar em local visível, normalmente junto à entrada do prédio, a duração prevista das obras e, sempre que possível, o horário previsto para os ruídos mais intensos (veja um exemplo a seguir). Convém recordar que as obras no interior dos edifícios só podem ser realizadas em dias úteis (ou seja, estão excluídos fins de semana e feriados), entre as 8h00 e as 20h00.

Eventuais danos causados às partes comuns ou a outras frações devem ser sempre suportados pelo responsável pela obra. Por isso, é recomendável a contratação de um seguro de obras.

AVISO DE OBRAS

Informamos que a partir do próximo dia 21/03/2023, e com uma duração prevista de dois meses, irão decorrer obras de remodelação no 9.º D, pelo que é exetável produção de ruído e alguma sujidade em resultado das mesmas. As obras decorrerão apenas nos dias úteis, entre as 8h00 e as 18h00.

Pedimos desculpa pelo incómodo e agradecemos desde já a vossa compreensão. Tudo faremos para minimizar o impacto e a duração das obras.

Atenciosamente,

(Assinatura)

Antes de iniciar as obras na sua fração, não se esqueça de o comunicar aos restantes condôminos