

E-BOOK

CONDOMÍNIO

Guia para proprietários
e moradores

15.^a edição, revista e atualizada

DECO PROTeste
SABER É PODER



INSTRUÇÕES DE NAVEGAÇÃO





CONDOMÍNIO **Guia para proprietários e moradores**

Revisão técnica: Sofia Lima

Colaboraram nesta edição: Magda Canas, Nuno Rico e Sandra Justino

Projeto gráfico, paginação e capa: Alexandra Lemos

Fotografia da capa: iStock

Edição de arte: Nuno Semedo

Revisão de texto: Ana Cristina Câmara

Coordenação editorial e redação: Paula Sofia Silva

Formato Digital: Paula Sofia Silva e Cláudia Ferreira

Coordenadora dos guias práticos: Filipa Rendo

Diretora de publicações: Cláudia Maia

© 1996-2024 DECO PROteste, Editores, Lda.

Todos os direitos reservados por:

DECO PROteste, Editores, Lda.

Av. Eng. Arantes e Oliveira, 13

1900-221 LISBOA Tel. [218 410 800](tel:218410800)

Correio eletrónico: guias@deco.proteste.pt

1.ª edição: dezembro de 1996

15.ª edição: março de 2024

Esta edição não contempla alterações
posteriores a fevereiro de 2024.

Depósito legal n.º 529127/24

ISBN 978-989-737-178-3

Impressão: LIGAÇÃO VISUAL

Edifício Ligação Visual

Casais S. Martinho

2590-429 SAPATARIA

Esta publicação, no seu todo ou em parte,
não pode ser reproduzida nem transmitida
por qualquer forma ou processo, eletrónico,
mecânico ou fotográfico, incluindo fotocópia
ou gravação, sem autorização prévia
e escrita da editora.



CONDOMÍNIO

**Guia para proprietários
e moradores**

DECO PROTeste



Prefácio

A vida em condomínio é fértil em situações de conflito e, muitas vezes, falta informação que ajude os condôminos e a administração a evitá-los ou a resolvê-los. Desde a difícil cobrança das dívidas dos condôminos às regras da boa vizinhança, passando pelas necessárias obras de conservação e a gestão financeira do condomínio, são muitas as questões a requerer uma resposta célere e eficaz para assegurar a segurança do prédio e o bem-estar dos seus habitantes.

Este guia tem como principal finalidade ajudar os condôminos portugueses a encontrar essas respostas, facilitar o entendimento da lei e esclarecer as dúvidas que possam resultar da sua aplicação. No final apresentamos exemplos dos documentos necessários à administração do condomínio (regulamento, convocatórias, atas, etc.), com os diversos elementos que devem conter. Os formulários que disponibilizamos podem ser utilizados, por vezes com pequenas adaptações, na maioria das situações.

Entre as novidades desta 15.^a edição, destacam-se já não ser necessária autorização dos restantes condôminos para mudar a utilização de uma fração para habitação, a simplificação dos procedimentos relacionados com o licenciamento para obras, dispensando muitas intervenções de licença ou comunicação prévia, e o requisito de acordo de todos os condôminos para que sejam emitidas novas licenças de alojamento local em prédios constituídos em propriedade horizontal que se destinem a habitação.





Índice

Introdução

Os documentos a consultar	10
Edifício novo, condomínio novo	11

CAPÍTULO 1 **Direitos e deveres dos condóminos**

O que é um condomínio?	14
A génese dos condomínios	14
O título constitutivo	15
A propriedade comum	17

As despesas comuns	17
Casos particulares	18
As quotas	19
Outras prestações	21
Quando um condómino não paga	22

O que está vedado ao condómino	25
A boa vizinhança	25
A proteção da vida em condomínio	29
Resolver conflitos entre condóminos	32

As regras do arrendamento	38
Arrendamento de partes comuns	38
Arrendamento de frações autónomas	41

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

CAPÍTULO 2 **Administração do condomínio**

A assembleia de condóminos	46
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	56
Designação: uma tarefa difícil	56
Quais as tarefas do administrador?	59
Exoneração	64

CAPÍTULO 3 **Obras no condomínio**

Antes de pôr mãos à obra	66
Conservar é preciso	66
Inovar nem sempre é possível	68
Obras em casa	72
Obras em frações	75
ou partes comuns arrendadas	75
Livre execução ou sob licença?	76
Outras formalidades	78

Acompanhar as obras	79
Cuidados a ter com empreitadas	79

Depois da obra feita	83
Procedimento simplificado	83
Comunicação prévia com prazo	83
Deferimento tácito	84
Responsabilidade do condomínio	85

A destruição do edifício	86
---------------------------------	--------------------

Garantias e reclamações	86
Garantia dos bens imóveis	87
Garantias dos bens móveis	88
Defeitos em obras por empreitada	90



Como resolver os conflitos

- Problemas em edifícios
- ou em obras por empreitada
- Problemas em equipamentos

CAPÍTULO 4 **Gestão financeira do condomínio**

Contas bancárias

- Para as despesas correntes
- Para as despesas extraordinárias
- Para outras despesas
- Aplicação dos excedentes

Financiamento de obras

- Empréstimos bancários
- O Programa RECRIPH
- O Programa SOLARH
- Programa 1.º direito

Seguros

- Seguros multirriscos
- Seguros de acidentes de trabalho

CAPÍTULO 5 **Documentos necessários à administração**

MODELO 1: Regulamento do condomínio

MODELO 2: Convocatória

MODELO 3: Ata da assembleia de condóminos

91 **MODELO 4: Ata da assembleia de condóminos (sem quórum)** **133**

91
92 **MODELO 5: Lista de presenças** **135**

MODELO 6: Procuração duradoura **136**

MODELO 7: Procuração para uma só assembleia **137**

MODELO 8: Ratificação **138**

MODELO 9: Proposta de orçamento **139**

MODELO 10: Apresentação das contas do ano anterior **142**

MODELO 11: Contrato de empreitada em imóveis **144**

MODELO 12: Declaração de rendas respeitantes a partes comuns **148**

Anexos

A que zona sísmica pertence o seu concelho? **150**

Legislação em vigor **156**

Índice remissivo **157**

96

96

97

99

99

101

101

103

104

105

106

106

113

118

126

128

133

135

136

137

138

139

142

144

148

150

156

157



INTRODUÇÃO



Viver em condomínio não está isento de regras, que explicamos ao longo deste livro. Começamos pelo princípio, para quem está a mudar de casa. Quando se integra um condomínio já constituído, é normal que, salvo raras exceções, tudo aconteça sem grandes sobressaltos. Convém, ainda assim, contactar a administração do condomínio, informar-se sobre as questões mais relevantes e consultar os documentos que regem a vida em comum. Tratando-se de um edifício novo e ainda gerido pelo construtor, os novos proprietários devem assegurar-se de que está tudo em ordem antes de assumirem a administração do condomínio. Deixamos-lhe aqui algumas indicações para ambas as situações.

Os documentos a consultar

Se a sua nova casa for parte de um edifício constituído em propriedade horizontal, onde existem frações autónomas e partes comuns pertencentes, conjuntamente, aos proprietários de cada fração individual, seguramente tomou conhecimento da declaração de encargos, emitida pelo administrador e entregue pelo anterior proprietário para a realização do contrato de compra e venda (convém também ficar com uma cópia). Este documento é obrigatório e especifica os seus encargos para com o condomínio, os montantes que terá de pagar e em que prazos (em princípio, só os que vencerem após a venda são da responsabilidade do novo condómino). Além da declaração de encargos, consulte, pelo menos, o título constitutivo e o regulamento do condomínio. Vejamos porquê.

Título constitutivo

Consultar o título constitutivo da propriedade horizontal – na posse do construtor, do administrador do condomínio e/ou na Conservatória do Registo Predial – permite-lhe conhecer a permilagem da sua fração. Isso corresponde, em princípio, à proporção dos encargos que terá de suportar com a manutenção do edifício. Regra geral, dele constam também as utilizações possíveis para cada fração (habitação, escritório ou estabelecimento comercial, por exemplo).

Regulamento do condomínio

Nem sempre existe, mas é obrigatório quando há mais de quatro condóminos, e pode até estar incluído no título constitutivo. Tem como finalidade



estabelecer as regras que orientam a vida do condomínio e prever o modo de resolução de eventuais conflitos. A sua consulta é sempre útil, porque, ao integrar esse condomínio, fica automaticamente sujeito às mesmas regras, ainda que não concorde com elas. Isto, claro, se não forem ilegais ou não conseguir convencer os restantes condóminos a alterá-las, depois de submeter a proposta à apreciação da assembleia de condóminos.

Edifício novo, condomínio novo

Num edifício novo, o mais provável é que a administração do condomínio ainda não tenha sido eleita. Numa primeira fase, muitas das diligências relativas às frações autónomas e às partes comuns dependem do construtor. Por isso, cabe-lhe, em princípio, convocar a primeira assembleia de condóminos, onde é eleita a nova administração e são entregues os documentos relativos ao edifício. Disso pode depender que a “passagem de testemunho” se faça sem problemas de maior, assegurando, da parte do construtor, o cumprimento integral dos compromissos assumidos.

Tudo pronto e em bom estado?

Antes de mais, há que fazer uma vistoria ao prédio e verificar se todas as obras a que o construtor está obrigado estão concluídas (por exemplo, acabamentos no interior e exterior do edifício, arruamentos e passeios, lugares de estacionamento, espaços ajardinados, etc.). Também é indispensável verificar se os equipamentos e as estruturas do edifício estão em bom estado de funcionamento (elevadores, sistemas de remoção de lixo, fornecimento de energia e água às partes comuns, etc.). Para isso, pode ser conveniente contratar os serviços de um técnico habilitado (um engenheiro civil, por exemplo) que acompanhe a vistoria. Num caso como noutro, se algo não estiver em ordem devem exigir-se ao construtor as reparações devidas.

Documentos em ordem?

Alguns documentos são essenciais à administração do condomínio. Por isso, a transmissão de responsabilidades não deve fazer-se sem a entrega desses documentos, a saber:

- o título constitutivo da propriedade horizontal;
- a ficha técnica de habitação, nos casos em que seja obrigatória (veja a caixa da [página seguinte](#));



- o regulamento do condomínio (se já existir e não estiver integrado no título constitutivo);
- os contratos celebrados com entidades prestadoras de serviços (por exemplo, a empresa de manutenção dos elevadores).

A FICHA TÉCNICA DE HABITAÇÃO (FTH)

- A ficha técnica é um documento que descreve as características técnicas e funcionais dos imóveis destinados a habitação. Visa informar os potenciais compradores, que podem exigí-la antes de decidirem se compram ou não o imóvel, mas só é obrigatória para os edifícios construídos ou sujeitos a obras de reconstrução, ampliação ou alteração desde 30 de março de 2004. Estão excluídos desta obrigatoriedade:
 - os prédios anteriores a 7 de agosto de 1951;
 - os prédios construídos após a data indicada na alínea anterior, desde que a 30 de março de 2004 já tivessem obtido ou requerido a respetiva licença de utilização.
- Cabe aos promotores imobiliários elaborá-la e guardá-la durante, pelo menos, dez anos. Um exemplar é entregue ao proprietário e outro é depositado na câmara municipal da área do imóvel.
- A descrição reporta-se ao momento da conclusão das obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração do imóvel. Os elementos referidos devem estar em conformidade com os projetos e integrar quaisquer alterações que tenham ocorrido ao longo da obra.
- Entre muitos outros aspetos, a ficha deve conter a identificação do proprietário do imóvel e informação sobre os principais profissionais envolvidos no projeto e nas obras realizadas, o loteamento e o imóvel propriamente dito, incluindo o que respeita aos materiais utilizados, a garantia da habitação e as regras de funcionamento do condomínio, quando este exista.



CAPÍTULO 1

DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS



Quando se compra uma casa integrada num condomínio, adquire-se algo mais do que o espaço para além da porta de entrada: as escadas, os terraços, os elevadores e até a porta da rua pertencem, conjuntamente, a todos os condóminos. Isso significa que todos os proprietários têm direitos e deveres relativamente a esses espaços. Por outro lado, mesmo quando se encontram nas suas próprias casas, têm de respeitar um certo número de regras indispensáveis a uma sã convivência. Neste capítulo, examinamos os principais direitos e deveres que assistem aos condóminos nas suas relações quotidianas e, também, as soluções possíveis para eventuais conflitos.

O que é um condomínio?

Vejamos, antes de mais, como nasce e em que consiste um condomínio. Não basta que os andares de um prédio sejam habitados por diferentes famílias para que este constitua um condomínio. É necessário introduzir as noções de *compropriedade* e de *propriedade exclusiva*. Ou seja: um condomínio existe quando um edifício ou conjunto de edifícios estão divididos em partes distintas (as *frações autónomas*), pertencentes a diferentes pessoas, e, ao mesmo tempo, integram espaços que são de todos. Assim, um prédio que seja propriedade de um só indivíduo e cujos andares estejam arrendados não constitui um condomínio; nem, tão-pouco, uma moradia em que vários familiares vivam em diferentes frações, se estas não tiverem sido legalmente divididas.

A génese dos condomínios

Na origem do condomínio está a constituição da propriedade horizontal. O mais comum é que o edifício seja construído já com a intenção de se fazer dele um condomínio. Mas nem sempre é assim: por exemplo, o proprietário de um prédio pode optar por dividi-lo em diferentes frações autónomas e vender cada uma autonomamente, já que isso lhe permitirá ganhar mais dinheiro do que vendendo-o por inteiro. Noutros casos, a propriedade horizontal até pode ser uma solução para certos problemas. Imaginemos, por exemplo, que os quatro filhos de um proprietário herdavam um prédio de quatro andares. Em princípio, isso faria deles *comproprietários* de todo o prédio e, portanto, todos passariam a ser donos de todos os andares. Mas é provável que a situação não lhes agradasse e que preferissem autonomizá-los,



de forma que cada um pudesse exercer os seus direitos relativamente a apenas uma das habitações.

Para que isso seja possível, todas as frações têm de ser independentes e isoladas entre si e possuir uma saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública. Depois, há que requerer, junto da câmara municipal, a certificação dos requisitos legais para a constituição do edifício em regime de propriedade horizontal. O pedido, que, por norma, pode ser feito online, terá de ser acompanhado de alguns documentos, como, por exemplo, a certidão da Conservatória do Registo Predial e uma descrição do prédio, incluindo o número de pisos e frações autónomas e os acessos diretos à via pública.

Cumpridos estes requisitos, é ainda necessário fazer uma visita ao notário, a fim de se proceder à escritura pública da constituição da propriedade horizontal, ou a um balcão “Casa Pronta”. A propriedade horizontal também pode ser constituída por outras vias, como, por exemplo, através de uma ação judicial. Depois, segue-se, no serviço de Finanças, a inscrição de cada fração na matriz predial, e, na Conservatória do Registo Predial, o respetivo registo.

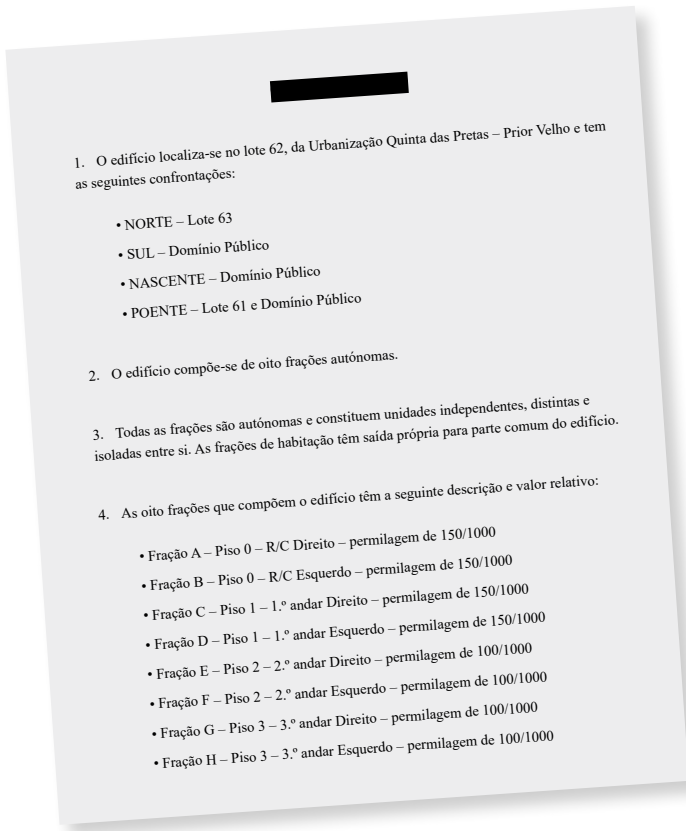
O título constitutivo

O título constitutivo é o documento, formalizado normalmente por escritura pública, que atesta a passagem a propriedade horizontal de um edifício ou conjunto de edifícios. Dele devem constar a descrição das várias frações e o valor atribuído a cada uma delas, em termos de percentagem ou permilagem. Por exemplo: *“A fração R compõe-se de quatro assoalhadas, cozinha, duas casas de banho, despensa, hall, duas varandas e arrecadação número dezasseis no sótão, com o valor atribuído de 150 mil euros, a que corresponde a permilagem de trinta e seis.”*

O título constitutivo também pode conter o regulamento do condomínio e referências ao uso a dar a cada fração ou às partes comuns, bem como o compromisso de recorrer a uma determinada entidade para a resolução de eventuais conflitos entre condôminos. Trata-se, portanto, de um documento fundamental.

Normas válidas para todos

As disposições do título constitutivo são incontornáveis. Ou seja: todos são obrigados a cumprir as regras definidas no título constitutivo, mesmo que não residissem no edifício na altura em que foi elaborado.



O título constitutivo é o documento-base dos edifícios constituídos em propriedade horizontal.

Como alterá-lo?

O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser alterado, embora, na ausência de acordo de *todos* os condóminos, tudo se torne mais difícil. Havendo acordo, a alteração é feita por escritura pública ou por documento particular autenticado, que são assinados pelo administrador, em representação do condomínio. Para o efeito, terá de apresentar a ata da assembleia em que a alteração foi decidida por unanimidade, assinada por todos os condóminos.

Na ausência de acordo, os condóminos interessados na alteração podem tentar ultrapassar esse obstáculo pedindo a intervenção do tribunal, mas apenas se:

- os votos contra a alteração do título forem inferiores a $\frac{1}{10}$ do capital investido no prédio, e;
- as condições de uso, o valor das frações ou o fim a que se destinam não forem afetados.



Nulidade do título

O título constitutivo também pode ser declarado nulo, se não mencionar, por exemplo, a individualização das frações e o seu valor relativo. Ou, então, se definir utilizações diferentes das que constavam do projeto aprovado pela câmara municipal. A nulidade do título constitutivo pode ser requerida por qualquer condômino ou, então, pelo Ministério Público (a pedido, por exemplo, da câmara do município da localidade onde o edifício está integrado).

A propriedade comum

Como vimos, um condomínio integra, obrigatoriamente, espaços de propriedade privada (as frações autónomas) e outros de propriedade partilhada (as partes comuns). Para ajudar a distingui-los, a lei definiu uma lista destes últimos:

- solo, alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes que constituem a estrutura do edifício;
- telhado (ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo de uma fração);
- entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condôminos;
- instalações gerais da água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

Se o título constitutivo nada indicar em contrário, consideram-se ainda comuns:

- pátios e jardins anexos ao edifício;
- elevadores;
- dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
- garagens ou outros lugares de estacionamento;
- todos os espaços que não sejam de uso exclusivo de um dos condôminos.

As despesas comuns

Cada condômino tem o dever de contribuir para o pagamento das despesas comuns, destinadas a garantir o regular funcionamento do condomínio. Por exemplo, a luz da escada, a eletricidade consumida pelo elevador, a água



usada na limpeza dos espaços comuns e o salário de quem a faz devem, em princípio, ser pagos por todos.

Se o título constitutivo, o regulamento do condomínio ou uma ata da assembleia de condóminos válida (veja *A assembleia de condóminos*, na [página 46](#)) nada disserem em contrário, as despesas necessárias à conservação e ao uso das partes comuns do edifício ou ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas por quem era proprietário, aquando da aprovação das despesas, na proporção do valor da respetiva fração (veja *As quotas*, na [página seguinte](#)).

Nada impede que as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum sejam repartidas em partes iguais ou na proporção da respetiva fruição. Basta que tal conste do regulamento do condomínio ou de ata da assembleia aprovados, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio. É necessário, ainda, que o documento indique claramente os critérios de repartição das despesas e a sua justificação.

Casos particulares

Alguns condóminos podem estar isentos de determinadas despesas. Mas não é por morarem no rés do chão ou preferirem usar as escadas que podem deixar de contribuir para o pagamento das despesas de manutenção dos elevadores. Por outro lado, certas despesas são atribuídas apenas a alguns condóminos. Vejamos o que diz a lei.

Elevador, eu?

O critério para atribuição destas despesas é a possibilidade de uso. Assim, os proprietários de frações situadas no rés do chão só não pagarão as despesas de manutenção e conservação dos elevadores se não puderem utilizá-los para aceder à respetiva fração – quando a entrada desta se situa ao mesmo nível da parte inferior do percurso dos elevadores – nem existirem outros espaços servidos pelos elevadores (garagens ou terraços, por exemplo) a que tenham acesso. Havendo essa possibilidade, ainda que aleguem não os utilizar, terão de pagar. No entanto, já é admissível que o proprietário de uma loja situada no exterior do edifício que não tenha de aceder a nenhum outro local do mesmo seja dispensado de tal encargo.



Partes comuns de uso exclusivo

Podem existir espaços comuns de uso *exclusivo* de um dos condôminos. As despesas regulares de utilização de tais espaços – por exemplo, limpeza, substituição de lâmpadas – devem ser suportadas pelo condômino que deles se serve. Já as obras que também contribuam para a conservação de outras partes comuns são, por norma, da responsabilidade de todos os condôminos.

Imaginemos, por exemplo, que há infiltrações no prédio – ou outros problemas que afetem o património comum – através do terraço de uma fração, mas que serve de cobertura ao edifício. Se for necessária uma impermeabilização, ou outras obras de conservação, as despesas serão repartidas por todos os condôminos na proporção do valor das suas frações. Isto, claro, desde que o utilizador não tenha responsabilidades no sucedido. Se as infiltrações tiverem resultado de atos ou omissões da sua parte, poderá ter de pagar as despesas sozinho.

Mobilidade condicionada

As despesas com rampas de acesso e plataformas elevatórias, quando não exista elevador com porta e cabina de dimensões que permitam a sua utilização por uma pessoa em cadeira de rodas, são suportadas pelos condôminos que as mandaram colocar. Basta fazer uma comunicação prévia ao administrador. Surgindo, mais tarde, novos interessados, poderão utilizá-las desde que paguem a parte que lhes compete nas despesas de colocação e manutenção.

As quotas

Fixado o critério de repartição das despesas, há que definir o método de pagamento, que assume, regra geral, a forma de quotas.

A quota de condomínio é a prestação periódica – normalmente mensal – com a qual cada condômino contribui para assegurar o pagamento das despesas comuns. O montante da quota deve ser determinado em função das despesas previstas para cada ano e aprovado pela assembleia de condôminos, em sessão própria convocada para o efeito. Significa isto que a ordem de trabalhos da convocatória para a assembleia deve especificar que a quota de condomínio irá ser discutida.



A lei admite alguma flexibilidade no método de cálculo das quotas. Mas é conveniente conhecer a regra geral. Ei-la:

$$\text{Quota mensal} = (\text{Orçamento anual} \div 12) \times (\text{Permilagem da fração} \div 1000)$$

Exemplo

Orçamento anual: 9000 euros

Permilagem da fração autónoma: 40

$$\text{Quota mensal} = (9000 \div 12) \times (40 \div 1000) = 30 \text{ euros}$$

Para saber a permilagem de cada fração, normalmente recorre-se ao título constitutivo.

VALOR RELATIVO DAS FRAÇÕES E RESPETIVAS QUOTAS (Condomínio: Rua dos Jasmins, Lote H7)

Fração	Andar	Permilagem ⁽¹⁾	Quota mensal (€) ⁽²⁾
A	r/c esq.	40	30
B	r/c dto.	60	45
C	1.º esq.	60	45
D	1.º fte.	40	30
E	1.º dto.	50	37,50
F	2.º esq.	60	45
G	2.º fte.	40	30
H	2.º dto.	50	37,50
I	3.º esq.	60	45
J	3.º fte.	40	30
L	3.º dto.	50	37,50
M	4.º esq.	60	45
N	4.º fte.	40	30
O	4.º dto.	50	37,50
P	5.º esq.	60	45
Q	5.º fte.	40	30
R	5.º dto.	50	37,50
S	6.º esq.	60	45
T	6.º fte.	40	30
U	6.º dto.	50	37,50
TOTAIS		1000	750

⁽¹⁾ Ou percentagem (o que corresponderia, neste exemplo, a 4, 5 ou 6).

⁽²⁾ Orçamento total anual: 9000 euros.



É possível fixar quotas diferentes em função da utilização dos espaços comuns, já que, como referimos, alguns condóminos podem não estar sujeitos a certas despesas. Imaginemos, por exemplo, que um ou mais condóminos estão isentos das despesas relacionadas com o elevador, e que a estimativa para estas despesas, constante do orçamento anual elaborado pelo administrador, ascende a 1995,20 euros. Nesse caso, pode aplicar-se o método alternativo de cálculo indicado no quadro que se segue.

CÁLCULO DE QUOTAS DE CONDOMÍNIO (com frações isentas de pagamento de despesas de elevador)

Fração	Permilagem ⁽¹⁾	Orçamento sem elevadores (€)	Paga elevadores? ⁽²⁾	Permilagem ponderada ⁽³⁾	Quota para elevadores	Quota mensal ⁽⁴⁾ (€)
A	80	319,23	não	0	0	26,60
B	80	319,23	não	0	0	26,60
C	120	478,85	sim	143	285,31	63,68
D	120	478,85	sim	143	285,31	63,68
E	100	399,04	sim	119	237,43	53,04
F	100	399,04	sim	119	237,43	53,04
G	100	399,04	sim	119	237,43	53,04
H	100	399,04	sim	119	237,43	53,04
I	100	399,04	sim	119	237,43	53,04
J	100	399,04	sim	119	237,43	53,04
TOTAIS	1000	3990,40		1000	1995,20	498,80

⁽¹⁾ Ou percentagem (o que corresponderia, neste exemplo, a 8, 10 ou 12).

⁽²⁾ Orçamento anual para os elevadores: 1995,20 euros.

⁽³⁾ Para calcular a permilagem ponderada, utilize a fórmula seguinte:

(permilagem da fração x 1000) ÷ (1000 - permilagem das frações isentas)

Vejamos, no nosso exemplo, o cálculo da permilagem ponderada da fração C:

$(120 \times 1000) \div (1000 - 160) = 120\,000 \div 840 = 142,85$ (valor arredondado para 143).

⁽⁴⁾ Orçamento total anual: 5985,60 euros.

Outras prestações

À quota normal do condomínio podem somar-se outras prestações que tenham como objetivo fazer face a despesas extraordinárias. É o caso do Fundo Comum de Reserva (veja os [capítulos 3 e 4](#)), que a própria lei impõe para assegurar o pagamento das despesas de conservação do edifício (embora



possa, excepcionalmente, ser usado para outras finalidades). Ou, ainda, eventuais despesas relacionadas com o pagamento de custas judiciais, já que pode ser necessário recorrer aos tribunais. Basta pensar na hipótese de ter de mover uma ação contra o construtor do edifício ou contra um condômino que não cumpra as suas obrigações. A constituição de um fundo próprio para este efeito é, por isso, recomendável.

Quando um condômino não paga

Pode acontecer que um condômino se recuse a pagar a parte que lhe cabe nas despesas ou, temporariamente, fique impossibilitado de fazê-lo. Que fazer nessas circunstâncias?

Elaborar um plano de pagamentos

Ninguém está livre de passar por uma fase de aperto financeiro, em que, objetivamente, o dinheiro não chega para tudo. Mas a pior estratégia será deixar a dívida acumular. Quanto maior for o montante em dívida, mais difícil será regularizar a situação. É por isso que convém acordar, desde logo, um plano de pagamentos provisório, adequado à capacidade financeira do condômino no momento. Nos casos mais graves, a solução pode passar, por exemplo, pela suspensão temporária da parte do pagamento das quotas. Mas esta decisão implica deliberação em assembleia de condôminos.

A suspensão temporária não implica o perdão da dívida, mas, tão-somente, o adiamento do pagamento. Se já existirem dívidas pendentes, convém elaborar um acordo de pagamento que mencione a quantia em dívida e os meses a que respeita, a forma de pagamento adotada e o prazo para liquidar esses montantes. Esta solução também exige deliberação em assembleia de condôminos.

A resolução das dívidas pendentes é do interesse de todos os condôminos, a bem da saúde financeira do condomínio. Por isso, quer as deliberações sobre a suspensão temporária, quer as relativas ao acordo de pagamento requerem uma maioria simples. Isto significa que basta que os votos a favor sejam mais do que os votos contra. Nada impede que se conjuguem as duas soluções. Por exemplo, fazer um acordo de pagamento quanto às dívidas pendentes e uma suspensão temporária de parte das quotas futuras. Tudo depende da boa vontade dos participantes na assembleia. Existe, ainda, a possibilidade remota de os outros condôminos assumirem a dívida, se concluírem, sem margem para dúvida, que é incobrável. Esta decisão exige unanimidade.



Quando não há acordo

O condomínio pode começar por:

- aplicar as sanções previstas no regulamento a quem não pagar as quotas no prazo estabelecido (veja *O papel punitivo da administração*, na [página 63](#)). No caso de o regulamento ainda não ter sido aprovado, será necessário submeter eventuais sanções à votação da assembleia de condôminos;
- enviar carta registada com aviso de receção aos faltosos, informando-os da disposição firme de recorrer aos tribunais se as dívidas não forem pagas. Uma das funções do administrador é, precisamente, exigir dos condôminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais.

No que respeita à primeira opção, é até frequente que o regulamento do condomínio preveja uma “multa” para quem, sem justificação aceitável, não pague as suas quotas. Essa penalização pode ser fixa ou assumir a forma de uma taxa percentual sobre o valor em dívida. A segunda opção pode ter efeitos de dissuasão mais rápidos, pois ninguém gosta de se ver confrontado com uma possível ação em tribunal. Além disso, se o administrador referir que os bens do condômino podem vir a ser penhorados, na sequência de um processo judicial, ao que poderá juntar-se, ainda, o pagamento das custas do processo e dos juros sobre os valores em dívida, é muito provável que o condômino repense a sua atitude.

COMPRAR AS DÍVIDAS?

Um condômino que pretenda vender a sua casa terá de apresentar, para o contrato de compra e venda, uma *declaração de encargos ao condomínio*. Este documento é emitido pelo administrador, que tem um prazo máximo de dez dias para o fazer, a partir do momento em que lhe é feito o pedido. Dele devem constar todos os encargos relativos àquela fração, discriminando a sua natureza, montantes e prazos de pagamento. Eventuais dívidas ao condomínio também devem ser mencionadas, incluindo, além da natureza e do montante, as datas de constituição das dívidas e as de vencimento.

A responsabilidade pelo pagamento das dívidas depende do momento em que estas deveriam ter sido liquidadas. Ou seja, em princípio, quem vende terá de pagar os encargos devidos até à data da transmissão de propriedade e aqueles que até aí tiverem sido aprovados em assembleia de condôminos (por exemplo, a sua quota-parte das obras a realizar). Já os encargos que se vençam depois da compra são da responsabilidade do novo proprietário. No entanto, se este declarar expressamente, no contrato de compra e venda, que prescinde da declaração do administrador, está a aceitar a responsabilidade pelas dívidas do vendedor ao condomínio.



Se a administração do condomínio não conseguir resolver a situação, será necessário recorrer a outras entidades para obrigar os condôminos faltosos a cumprir as suas obrigações. Grosso modo, são as mesmas entidades a que pode recorrer-se para a resolução de outros litígios entre condôminos, de que falamos no final deste capítulo, no título *Resolver conflitos entre condôminos* (veja a [página 32](#)).

Casos particulares

Até agora, referimo-nos, sobretudo, às despesas com a gestão corrente do condomínio. Mas há outras, em particular as que se referem a obras de conservação ou de inovação no edifício. No [capítulo 3](#) dedicamos um pouco mais de espaço a este assunto. Aqui limitamo-nos a analisar alguns aspetos relacionados com a ausência de pagamento, de um ou mais condôminos, desse tipo de obras.

Obras de conservação

As obras de conservação nas partes comuns que se destinam a manter o edifício intacto e a reparar eventuais danos são obrigatórias por lei. Como vimos, mesmo que se trate de um espaço comum de uso exclusivo de um condômino, se o dano tiver implicações para o resto do condomínio (o que é bastante provável), todos devem comparticipar no pagamento. A não ser que a responsabilidade pela degradação se possa atribuir, também em exclusivo, ao condômino que utiliza esse espaço.

As despesas necessárias à conservação das partes comuns são da responsabilidade dos condôminos que já o eram quando as obras foram aprovadas em assembleia de condôminos. Portanto, em princípio, quem tiver adquirido uma fração do condomínio mais tarde não terá de pagar.

Obras de inovação

São as que introduzem algo de novo no espaço comum do condomínio. Em princípio, os encargos daí resultantes também são suportados por todos os condôminos que já o eram, quando a assembleia aprovou as obras, na proporção do valor das suas frações.

Um condômino pode recusar-se, justificadamente, a comparticipar no pagamento, se:

- as obras tiverem natureza voluptuária, isto é, se servirem apenas para o lazer dos condôminos, sem serem indispensáveis para o edifício, nem aumentarem o seu valor. Por exemplo, aproveitar uma das dependências comuns para criar uma sala de jogos;



- o valor da obra não for proporcional à importância do prédio. Por exemplo, revestir um edifício banal, sem interesse histórico ou arquitetônico, com madeiras e metais demasiado caros.

Mesmo assim, se a assembleia não considerar válidas as justificações do condômino, este pode ter de pagar a sua parte – a não ser que submeta o caso à apreciação do tribunal e este lhe dê razão.

Os condôminos que não participem nas despesas não podem tirar partido das inovações. Tratando-se de uma sala de jogos, por exemplo, não seria aceitável que pudessem utilizar a sala como os outros. No entanto, nada obsta a que revejam a sua posição e, mediante o pagamento da parte que lhes cabe (não só o valor da obra, mas também as despesas que, entretanto, tenham ocorrido com a sua manutenção), usufruam da inovação.

O que está vedado ao condômino

Como dissemos no início do capítulo, a vida em condomínio implica um certo número de direitos e deveres que contemplam, de igual forma, todos os moradores. Por isso, não basta que os condôminos paguem as quotas a tempo e horas. É necessário que respeitem os direitos dos vizinhos e, mesmo que estes não se queixem, nada façam que vá contra a lei. E a lei não se limita a proteger os cidadãos contra ofensas à sua personalidade física ou moral. Consagra, também, a proteção da tranquilidade, da segurança e do bem-estar.

Em suma, os condôminos devem ter o cuidado de observar as regras normais de civismo e boa vizinhança, evitando comportamentos que, de algum modo, afetem os restantes moradores. Convém não esquecer que eventuais violações ou descuidos podem implicar ter de indemnizar os vizinhos pelos danos sofridos.

A boa vizinhança

A lei é particularmente exigente no que respeita à proteção da propriedade, destacando-se a proibição de emitir fumo, fuligem, vapores, cheiros, calor,



ruídos ou quaisquer ocorrências que possam afetar os vizinhos. E, neste caso, vizinhos não significa apenas os outros condôminos, mas todas as pessoas que vivem nas redondezas.

Ruído com regras

A lei proíbe a produção de ruído entre as 23h00 e as 7h00. Mas isso não significa que, fora desse horário, se possa fazer barulho à vontade. Se perturbar a qualidade de vida dos vizinhos, comprometendo, por exemplo, a sua saúde ou o direito ao repouso, deve ser cessado de imediato, independentemente da hora. Caso o problema não se resolva entre as partes, deve ser participado às autoridades policiais. No limite, a solução são os julgados de paz ou o tribunal.

O que diz a lei

Entre outras leis, destaca-se o Regulamento Geral do Ruído, que estipula as normas a seguir, nesta matéria, por qualquer pessoa ou entidade. Genericamente, foram definidos três períodos: o diurno, entre as 7h00 e as 20h00, o do entardecer, entre as 20h00 e as 23h00, e o noturno, entre as 23h00 e as 7h00. Contudo, para determinados efeitos (obras, por exemplo), estes períodos podem ser redefinidos. Como é óbvio, o período noturno é o mais protegido. Por exemplo, as obras a realizar no interior de edifícios só podem ter lugar em dias úteis, entre as 8h00 e as 20h00. Além disso, o responsável pelas obras deve afixar um aviso, em local visível, indicando a duração prevista, bem como a altura do dia em que seja provável haver uma maior intensidade de ruído (veja um exemplo na [página 73](#)). No entanto, os trabalhos de caráter urgente, cujo objetivo seja minorar danos ou corrigir situações de perigo para pessoas e bens, não estão abrangidos por tais limitações.

Medições e contraordenações

Por outro lado, nas zonas onde se encontram edifícios de habitação, hospitais, escolas, zonas de lazer e similares, as restrições à emissão de ruídos são mais severas, quer no que respeita a atividades permanentes, como fábricas ou discotecas, quer de natureza ocasional, como obras, espetáculos de diversão, feiras ou manifestações desportivas. Essas restrições implicam valores objetivos que não podem ser ultrapassados e que devem ser medidos e garantidos pelas entidades responsáveis: a polícia e as autarquias. Sempre que um cidadão seja confrontado com excesso de ruído, deve começar por chamar a polícia e, se necessário, comunicar a situação à câmara municipal ou à [Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território \(IGAMAOT\)](#), para que sejam feitas medições. Em Lisboa, por exemplo, a câmara tem uma linha telefónica específica para este efeito ([808 910 555](#)), atendida diretamente pela polícia municipal.



O incumprimento das normas relativas ao ruído de vizinhança constitui uma contraordenação ambiental leve, que, em caso de dolo, pode ser sancionada com uma coima máxima de quatro mil euros, para pessoas singulares, e de 36 mil euros, para pessoas coletivas.

Maus exemplos

Vejam os alguns exemplos em que o ruído foi punido pelos tribunais:

- em maio de 2018, o Tribunal da Relação de Lisboa considerou fundamentada a ação apresentada por dois condóminos contra a vizinha de cima que, todas as manhãs, entre as 7h00 e as 8h00, fazia muito barulho. Nomeadamente, usava sapatos e botas de sola num pavimento cerâmico (recusou a sugestão de usar pantufas, alegando que “*em casa andava como queria*”) e tinha um cão também ele barulhento. Para a decisão contribuíram os depoimentos de dois vizinhos, que tinham apresentado queixa na polícia pelo mesmo motivo, e o relatório resultante da visita dos agentes policiais a casa dos queixosos, testemunhando a produção do ruído. O Tribunal da Relação entendeu que o ruído, sistemático e sempre à mesma hora, causava grandes perturbações, pelo que a vizinha de cima foi condenada a cessar imediatamente o ruído incomodativo e a indemnizar os queixosos em 7500 euros;
- em junho de 2016, o Tribunal da Relação de Guimarães condenou um supermercado, instalado no rés do chão de um prédio de habitação, a pagar uma indemnização aos condóminos que levaram o caso a tribunal, e a não usar, nas descargas, carros de transporte manual de mercadorias com rodas de plástico duro ou de outro material que provocasse ruído. A empresa deixou também de poder utilizar a sua própria garagem para a instalação de maquinaria de apoio, que se revelou impedir o descanso noturno dos moradores. Em causa estava o direito ao repouso, ao sono e à tranquilidade, consagrado na Constituição portuguesa;
- em março de 2010, o Tribunal da Relação de Coimbra ordenou “*a implementação de obras necessárias ao isolamento acústico e vibrátil*” de um café, entendendo que os ruídos e cheiros provocados pelo normal funcionamento do estabelecimento lesavam o bem-estar dos autores da ação – residentes no andar de cima – e o seu direito ao sossego e repouso.

Churrascos sem espinhas

Quem reside em apartamentos também tem direito a fazer churrascos. Contudo, tem de assegurar que não incomoda os vizinhos e que as normas do condomínio são respeitadas. Procure informar-se sobre as regras específicas



- do seu condomínio em relação a este tipo de convívio. Pode ter sido decidido proibir qualquer tipo de churrasco nas varandas ou terraços do edifício, por exemplo. Se o condomínio tiver um espaço comum para fazer churrascos, essa deve ser a opção a seguir. Na medida do possível, procure soluções para que o fumo e os cheiros não incomodem os restantes residentes. Por exemplo:
- dê preferência aos grelhadores elétricos. Se não usar carvão, há menos fumo;
 - no caso dos grelhadores portáteis a carvão, utilize grelhas específicas que impeçam a gordura de cair sobre as brasas, provocando fumo;
 - coloque proteções ou posicione o grelhador de forma a impedir que projete gordura ou pingos para o espaço dos vizinhos (incluindo, por exemplo, o estendal da roupa);
 - a escolha de alimentos como bifes, espetadas, legumes ou fruta em detrimento do peixe ou marisco é preferível, tendo em conta que originam menos cheiros.

(Nome do condomínio)
Morada completa

Exmo. Senhor,
Nome e morada completa do condómino

(Localidade e data)

Assunto: Emissão de fumos e cheiros

Exmo. Senhor,

Na sequência do que já havíamos alertado no dia __/__/__, reiteramos a V. Exa. que se abstenha de realizar churrascos na varanda da fração de que é proprietário. Relembramos que tal tem provocado maus cheiros nas restantes frações, já para não mencionar o odor nas peças de roupa dos restantes condóminos, sempre que estas se encontram estendidas nas zonas específicas para o efeito.

Como já havíamos informado, o condomínio disponibiliza uma área específica para a realização de churrascos, razão pela qual não se compreende a sua conduta. Mais informamos que esta será a última chamada de atenção e que, mantendo-se o problema, iremos recorrer aos meios necessários para a proteção dos legítimos interesses em causa.

Sem outro assunto, apresentamos os nossos melhores cumprimentos,

O condomínio
(Assinatura do administrador)

Se os vizinhos emitirem fumos ou cheiros incomodativos e não acatarem o pedido para deixarem de fazê-lo, o administrador ou os condóminos devem contactá-los por escrito.

[MODELO EDITÁVEL](#)



Animais de companhia

Quem tem animais domésticos em casa deve assegurar-se de que não perturbam o bem-estar dos vizinhos. Significa isto que deverá fazer tudo o que estiver ao seu alcance para evitar ruídos, cheiros ou excrementos. Desde que haja condições de salubridade e tranquilidade para a vizinhança, podem coabitar num apartamento até três cães ou quatro gatos, não podendo, no total, contar-se mais de quatro animais de estimação. Este número só pode ser ultrapassado, até ao máximo de seis animais, com o parecer favorável do veterinário municipal e do delegado de saúde.

Os regulamentos de condomínio podem, contudo, estabelecer limites mais restritivos ou até proibir a presença de animais nas frações autónomas. Em caso de divergência com novos condóminos, a solução pode ter de passar por um julgado de paz ou um tribunal.

A proteção da vida em condomínio

Para que os direitos de todos os condóminos fiquem salvaguardados, a lei não lhes permite:

- prejudicar a segurança, a linha arquitetónica e o arranjo estético do edifício, quer fazendo obras, quer não efetuando as reparações necessárias;
- utilizar a respetiva fração de forma ofensiva aos bons costumes;
- dar à fração autónoma um uso diferente do fim que lhe foi destinado;
- praticar atividades proibidas pelo título constitutivo ou por decisões da assembleia de condóminos aprovadas sem oposição.

Não prejudicar a segurança e a estética do edifício

O objetivo desta disposição é manter a harmonia do edifício e a sua integridade física.

Se a intenção é inovar...

A lei impõe uma série de restrições que não lhe permitem alterar, a seu bel-prazer, o aspeto exterior da sua casa. Em causa estão, sobretudo, as alterações que prejudiquem a segurança, a linha arquitetónica original e o arranjo estético. E mesmo estas últimas devem ser analisadas caso a caso, pois os conceitos de prejuízo estético ou arquitetónico não são consensuais. A instalação de aparelhos de ar condicionado na parede exterior da fração é um



bom exemplo de alteração estética dos edifícios. No entanto, seria abusivo concluir que a lei a proíbe. Como dissemos, cada caso é um caso.

Portanto, mais vale ser cauteloso. Antes de proceder a obras que possam alterar o exterior da sua fração, não se esqueça de dois passos essenciais:

- obter a autorização da assembleia de condôminos, tendo esta de ser aprovada por uma maioria representativa de dois terços do valor do prédio (veja o título *Maiorias*, na [página 50](#)). É imprescindível que, nessa reunião, sejam apresentadas todas as características da obra;
- solicitar a licença camarária ou efetuar a comunicação prévia, sempre que sejam necessárias (veja *Livre execução ou sob licença?*, na [página 76](#)).

No que respeita a alterações que ponham em causa a segurança do edifício, as proibições são absolutas. Qualquer obra que afete a estrutura básica do edifício, por exemplo, as paredes-mestras – ainda que seja efetuada no interior da fração autónoma –, está interdita (veja também *Antes de pôr mãos à obra*, na [página 66](#)).

Se a intenção é conservar...

A lei não se limita a estabelecer regras relativamente às obras de inovação. Se, com a sua inércia, o condômino puser em causa a segurança ou o aspeto do edifício, poderá ser obrigado a modificar a sua atitude (veja também *Quando um condômino não paga*, na [página 22](#)). É o que pode acontecer, por exemplo, aos condôminos que se recusarem a participar nas obras de conservação da fachada do edifício, criando autênticas “ilhas” de degradação em torno das suas janelas ou varandas.

Não ofender os bons costumes

O conceito de “ofensa aos bons costumes” está longe de ser consensual. Para o Supremo Tribunal de Justiça, entende-se por bons costumes “*um conjunto de regras de convivência que, num dado ambiente e em certo momento, as pessoas honestas e corretas aceitam comumente*”. No entanto, os conceitos de “honesto” e “correto” de uns também podem ser diferentes dos de outros.

Num ambiente conservador, as pessoas tendem a ser mais severas no julgamento de certas atitudes do que as que vivem em comunidades mais liberais e tolerantes. Portanto, é necessário ser muito cuidadoso ao avaliar esta limitação aos direitos dos condôminos. Cabe aos tribunais, perante cada caso concreto, avaliar se determinado comportamento vai ou não contra os bons costumes.



Dar à fração um uso diferente do fim a que se destina

Como vimos no início deste capítulo, o título constitutivo define, normalmente, a utilização a dar às diferentes frações: habitação, comércio, indústria ou outra atividade. Isso significa que, se um rés do chão foi destinado a habitação, não pode ser convertido, sem mais nem menos, num consultório médico. A intenção da lei é permitir que os condóminos escolham a sua habitação em função do conjunto do imóvel. Nem todos estão dispostos a suportar um constante vaivém de doentes no prédio onde residem. E isto aplica-se a qualquer fração, independentemente do fim a que tenha sido destinada.

O que diz o título constitutivo?

Se o título constitutivo nada disser sobre a utilização a dar a uma fração, e não existir outro documento que o faça (por exemplo, uma autorização da câmara municipal), ela poderá servir para qualquer atividade – desde que não vá contra a lei ou os bons costumes nem prejudique os direitos dos outros condóminos. Se estiver definida outra utilização para a fração, o proprietário pode alterá-la para habitação, na câmara municipal. Terá de o fazer por escritura pública ou documento particular autenticado, comunicando-o ao administrador do condomínio no prazo de dez dias. Tem de alterar o título constitutivo, mas não precisa de autorização dos restantes condóminos. Já na situação inversa (passar de habitação a outro uso), ainda que, no restante, o processo seja idêntico, o interessado tem de obter a aprovação de *todos* os condóminos e, em seguida, proceder à modificação do título constitutivo, mediante escritura pública ou documento particular autenticado (veja *O título constitutivo*, na [página 15](#)).

Arrendar espaços comuns

Também pode acontecer que o condomínio queira arrendar uma casa de porteira ou uma sala de reuniões, obtendo assim uma fonte de rendimentos adicional. Sobre esta opção, veja o título *Arrendamento de partes comuns*, na [página 38](#).

Não praticar atos proibidos

Também esta limitação deve ser analisada com prudência e moderação. Não devem aceitar-se disposições que condicionem exageradamente as atividades normais da vida quotidiana. Por exemplo, é natural que se fixem regras para as festas realizadas pelos condóminos, recomendando que os vizinhos sejam previamente informados da data e da hora e que haja o cuidado de



evitar ruídos incómodos. Mas já não será aceitável que se proibam as festas. Em qualquer caso, há que distinguir as limitações impostas pelo título constitutivo e as que se tentem fazer aprovar, posteriormente, em assembleia de condóminos.

As primeiras só muito dificilmente são modificáveis, pois, como vimos, exigem que o título constitutivo seja alterado por escritura pública ou documento particular autenticado (veja *O título constitutivo*, na [página 15](#)). As segundas exigem que se convoque a assembleia, especificamente, para a aprovação das novas normas. E, para que as proibições decretadas sejam válidas, é necessário que tenham sido aprovadas sem qualquer oposição. Ou seja: não pode haver votos contra, apenas abstenções.

Outras proibições

Em caso algum o condómino pode apropriar-se de um espaço ou bem comum do edifício. Mesmo a colocação de uma cancela num patamar de escada, com o fim de melhor delimitar o acesso à fração autónoma, só é possível com a autorização expressa e unânime da assembleia de condóminos. O mesmo se aplica à colocação de meios de transporte, mobiliário ou objetos decorativos nos referidos patamares (por exemplo, bicicletas, estantes, quadros e até vasos com plantas!).

Resolver conflitos entre condóminos

Como atuar quando um ou mais condóminos não cumprem as regras a que estão obrigados? Antes de mais, tudo depende da gravidade da situação e dos eventuais danos causados. Mas, sempre que os factos sejam diretamente do seu conhecimento ou deles seja informado por terceiros, é desejável que o administrador tome a iniciativa, chamando a atenção dos condóminos em causa (veja também, na [página 59](#), o título *Quais as tarefas do administrador?*). Por vezes, a infração resulta de falta de atenção ou de ignorância da lei – embora isso não sirva de justificação –, e uma pequena advertência pode ser suficiente para resolver o problema. Se o bom senso prevalecer, ficam todos a ganhar e evitam-se os contratempos de uma intervenção judicial ou administrativa.

Se a administração do condomínio não conseguir resolver a situação, será necessário recorrer a outras entidades: um *julgado de paz* (onde existam e desde que o valor da causa o permita) ou, quando tal não é possível, a um



processo de *arbitragem*. Vejamos quais as principais características de ambas as modalidades.

Julgados de paz

Equiparáveis, em determinados aspetos, aos tribunais comuns, os julgados de paz beneficiam de um processo de funcionamento bastante mais simples, informal, rápido e barato. Em caso de conflito grave entre condóminos ou entre o condomínio e terceiros, o recurso aos julgados pode ser uma boa opção. Infelizmente, além de não abrangerem todas as localidades, outras normas condicionam o acesso. Vamos limitar-nos às que podem ter ligação com condomínios.

Limitações geográficas

Existem várias dezenas de julgados de paz, alguns competentes num único concelho, outros abrangendo diversos concelhos. Ainda assim, recorrer aos julgados de paz está muito longe de ser uma possibilidade em todo o território nacional (verifique se é uma alternativa para o seu caso em www.conselhodosjulgadosdepaz.com.pt). Se as partes estiverem interessadas apenas na mediação, não havendo um julgado de paz no concelho que seria territorialmente competente, podem recorrer a qualquer um.

A competência territorial

A regra geral diz que é competente para a ação o julgado de paz do domicílio do *demandado*, ou seja, a pessoa ou entidade contra quem a ação é proposta. Por exemplo, se os condóminos em conflito residirem ambos num imóvel de Benfica, o Julgado de Paz de Lisboa pode apreciar a ação, independentemente de quem a propuser. Mas se o demandado, apesar de ser proprietário do imóvel em Benfica, residir em Oeiras, o Julgado de Paz de Lisboa já não pode intervir, a não ser que o motivo da disputa tenha que ver com o imóvel ou com o cumprimento de uma obrigação. Se o demandado for uma pessoa coletiva, a ação pode ser proposta no julgado de paz da sede da administração principal ou da sucursal, agência, filial, delegação ou representação, conforme a ação seja dirigida contra uma ou outras. É o que acontece, por exemplo, se o condomínio entrar em litígio com a empresa que o administra. Em qualquer situação, para efeitos de mediação, as partes podem recorrer a qualquer julgado de paz, independentemente da sua competência territorial.

Há exceções à regra que define a competência territorial. Eis alguns exemplos:

- se o demandado não tiver uma residência habitual ou esta for incerta, o julgado de paz competente será o do domicílio do *demandante* (a pessoa ou



entidade que propõe a ação); se este residir no estrangeiro, a ação poderá ser apreciada pelo Julgado de Paz de Lisboa;

- uma ação que tenha por base um imóvel ou a divisão de coisas comuns deve ser proposta no julgado de paz do lugar onde se situam os bens;
- se a ação se destinar a exigir o cumprimento de uma obrigação (por exemplo, o pagamento de uma prestação), o credor pode escolher entre o julgado de paz do lugar em que a obrigação deveria ser cumprida e o do domicílio do demandado;
- estando em causa a responsabilidade civil, o julgado de paz competente será o do local onde o facto ocorreu.

O valor da causa

Os julgados de paz só podem intervir em questões cujo valor não ultrapasse os 15 mil euros. Ou seja, se houver um conflito entre condóminos relativamente a uma obra orçamentada em 16 mil euros, o mais provável é que tenha de ser apreciado por um tribunal comum (embora também aqui os julgados de paz possam ter uma intervenção limitada à mediação).

A matéria em disputa

Os julgados de paz podem intervir nas ações relacionadas com as seguintes matérias, entre outras menos relevantes para os condóminos:

- direitos e deveres dos condóminos, sempre que a respetiva assembleia não tenha imposto a obrigatoriedade de um compromisso arbitral (veja em que consiste na [página 36](#)) para a resolução de tais litígios;
- alguns conflitos típicos de vizinhança, como, por exemplo, o escoamento natural de águas, a abertura de janelas, portas e varandas, a plantação de árvores, etc.;
- direito de uso e administração de propriedade, da superfície, do usufruto, de uso e habitação e direito real de habitação periódica (a modalidade mais habitual do *time-sharing*);
- cumprimento de obrigações assumidas, com exceção das relativas ao pagamento de quantias de que seja credor originário uma pessoa coletiva (uma empresa, por exemplo);
- entrega de coisas móveis;
- arrendamento urbano, com exceção do despejo;
- responsabilidade civil (decorrente de contratos ou não).

Como se processa?

Tudo começa com um pedido de intervenção do julgado de paz competente, dando conta do que se pretende e de quem deve ser demandado. O requerimento pode ser apresentado verbalmente, na secretaria do julgado de paz, ou por escrito, em formulário próprio. Será necessário indicar o nome e a morada do requerente e da pessoa contra quem apresenta



a queixa, fazer uma exposição sucinta dos factos e mencionar o valor da causa.

Se o demandado estiver presente quando é feito o pedido, pode contestá-lo. Caso contrário, será citado, por via postal ou pessoalmente, para o fazer no prazo de dez dias a contar da data da citação. Se não for apresentada contestação, considera-se que os factos alegados no pedido são aceites.

Segue-se a *pré-mediação*, com o objetivo de explicar em que consiste a mediação e verificar se há interesse em obter um acordo desse tipo. Se a resposta for negativa, o juiz de paz é informado e marca-se uma data para a audiência de julgamento. Se a *mediação* for aceite, isto é, se as partes concordarem em resolver o litígio desta forma, deverão escolher um mediador de entre a lista existente. É celebrado um protocolo de mediação e agendada a data para a primeira sessão. Caso o mediador esteja disponível, esta poderá até decorrer de imediato. Na prática, o mediador tentará que se chegue a uma solução negociada e amigável. Havendo acordo, este é escrito, assinado pelas partes em conflito e pelo mediador e, se o litígio for da competência dos julgados de paz (lembramos que a mediação é possível para todos os tipos de litígio), homologado pelo juiz de paz. É esta homologação que lhe confere o valor de sentença. Se não for possível chegar a acordo ou este for parcial, o mediador comunica-o ao juiz de paz, que marcará o dia da audiência de julgamento.

Mesmo que a mediação tenha sido aceite, se uma das partes não comparecer à sessão, sem justificação, o processo segue para julgamento. Na audiência, o juiz de paz ouve as partes em conflito, aprecia as provas e pronuncia a sentença. As provas podem ser apresentadas até ao dia do julgamento, mas cada uma das partes não pode propor mais de cinco testemunhas. Como não há notificação, as testemunhas devem ser apresentadas no dia do julgamento.

As decisões dos julgados de paz têm o valor das sentenças proferidas por um tribunal de primeira instância. Nas sentenças relativas a ações de valor superior a 2500 euros, pode haver recurso, para a secção competente do tribunal de comarca em que esteja sediado o julgado de paz. Caso o condômino não cumpra a sentença, nada impede o recurso ao tribunal e uma eventual penhora dos bens.

Custos

O recurso aos julgados de paz não é gratuito, mas é mais barato do que a justiça tradicional. Por cada processo é cobrada uma taxa única de 70 euros, a cargo da parte vencida. No entanto, o juiz pode decidir repartir esse valor entre as partes. Se for alcançado um acordo durante a mediação, a taxa é de 50 euros e cada uma das partes paga metade.



Centros de arbitragem

A arbitragem permite resolver os conflitos de forma mais simples e célere do que os tribunais, mas não forçosamente mais barata. É uma opção a considerar, sobretudo, quando não há julgados de paz na zona onde está localizado o condomínio ou o valor da causa exceder os 15 mil euros. Dados os custos habitualmente envolvidos, convém ponderar se compensa recorrer a um centro de arbitragem.

Quem pode recorrer?

Para se resolver um conflito através da arbitragem, basta que os envolvidos estejam de acordo em seguir esta via. A assembleia de condóminos pode, inclusive, deliberar que todos os litígios que venham a surgir no condomínio sejam submetidos a arbitragem, desde que essa decisão seja unânime. É o *compromisso arbitral*, que deverá constar da ata da assembleia de condóminos, do regulamento do condomínio ou do título constitutivo da propriedade horizontal. Sendo o caso, a arbitragem é, forçosamente, a via a seguir. Não impede o posterior recurso aos tribunais, basta que o condómino em falta não cumpra o que ficou decidido.

Regras da arbitragem

Tal como num tribunal, optando pela arbitragem ambas as partes são ouvidas e podem apresentar os seus argumentos. Tudo começa com o pedido, seguido pela resposta da parte contrária, que pode ou não aceitar esta via. Nomeado o árbitro e expostos os factos, terá oportunidade de contestar. Segue-se a audiência, onde as partes em conflito podem pronunciar-se, oralmente ou por escrito, e, por fim, é proferida a sentença. Se não houver possibilidade de recurso, a decisão arbitral é vinculativa. Salvo acordo das partes nesse sentido, o processo não pode durar mais de 12 meses.

Tribunais

É o último recurso, depois de esgotadas as possibilidades atrás referidas. Quando nem os julgados de paz nem a arbitragem são viáveis para a resolução dos diferendos, o administrador, em representação do condomínio, ou qualquer condómino, pode pôr uma ação em tribunal contra o(s) vizinho(s). Se estiver em causa um crime, o administrador não precisa de autorização da assembleia de condóminos.

Se da atuação do(s) faltoso(s) resultarem prejuízos para outros condóminos, é mesmo recomendável recorrer ao tribunal, de forma a garantir, quando possível, as indemnizações devidas. Esta opção requer a contratação de um



advogado, mas, quem não tiver os meios necessários pode pedir apoio judiciário, na Segurança Social, e ficar isento do pagamento de custas e de honorários do advogado.

Procedimento extrajudicial pré-executivo

Não se justifica avançar para tribunal apenas para constatar que o devedor não tem meios para pagar. Seria um desperdício de tempo e de dinheiro. Nesse sentido, o procedimento extrajudicial pré-executivo, também designado por PEPEX, permite avaliar, de forma célere e económica, se existem bens que possam ser penhorados para o pagamento da dívida (por exemplo, quotas em atraso ou montantes relativos a obras). Esta ferramenta só está disponível por via eletrónica, através do site www.pepex.pt. O utilizador irá necessitar das credenciais de acesso que utiliza no portal das Finanças (pessoas singulares e coletivas) ou de um certificado digital do cartão de cidadão (pessoas singulares). O procedimento só pode ser consultado por via eletrónica, através da área reservada.

Quem recorrer ao PEPEX paga 51 euros, pelos honorários do agente de execução, e 25,50 euros, pela certidão que comprova a impossibilidade de cobrar a dívida, caso seja emitida. A ambos os valores acresce IVA. Caso não sejam localizados bens ou se verifique a impossibilidade de recuperar o crédito, o requerente só paga metade do custo do procedimento.

Dívidas dos condóminos

Estando em causa o não pagamento das quotas e das despesas do condomínio, a ata da assembleia pode ser usada para mover uma ação, como título executivo, se referir o montante anual das contribuições a pagar por cada condómino e a data de vencimento. Ou seja, se o condómino não pagar o que deve, na data fixada, a ata da assembleia que deliberou o valor de cada quota é suficiente para mover uma ação executiva em tribunal. Neste caso, o administrador deve instaurar a ação judicial no prazo de 90 dias, a contar da data do primeiro incumprimento, exceto se existir uma deliberação em contrário da assembleia de condóminos e desde que o valor da dívida seja igual ou superior ao valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS).

Por assumirem um caráter periódico e renovável, as quotas do condomínio estão sujeitas ao prazo de prescrição de cinco anos. No entanto, se, durante este período, o credor iniciar um processo para o qual o devedor receba uma citação ou notificação judicial, o prazo é interrompido. Já as contribuições para as despesas extraordinárias, com um caráter pontual, vigoram pelo período de 20 anos.



As regras do arrendamento

Arrendar espaços comuns, como a casa da porteira, é uma possibilidade em grande parte dos condomínios. Por outro lado, nem sempre os proprietários vivem no condomínio, optando por arrendar as suas frações. Vejamos os principais aspetos a ter em conta em tais circunstâncias.

Arrendamento de partes comuns

Alguns condomínios podem não utilizar determinados espaços comuns ou ter uma fração destinada a habitação de um porteiro que não é necessário contratar. É natural que a assembleia de condóminos se interrogue sobre o destino a dar a esses espaços e que, nalguns casos, opte pelo arrendamento, de forma a aumentar as receitas do condomínio. Eis como fazê-lo de acordo com a lei.

Deliberação unânime

Em primeiro lugar, é necessário que a assembleia de condóminos aprove, *por unanimidade*, a decisão de arrendar (veja o título *Maiorias*, na [página 50](#)). Tratando-se de uma fração para habitação, também convém verificar se tem:

- certificado energético, documento que é obrigatório apresentar ao potencial arrendatário. Se não existir, é necessário pedi-lo. O site www.sce.pt, da Agência para a Energia (ADENE), permite pesquisar os técnicos certificados por área geográfica;
- licença ou autorização de utilização, quando aplicável (veja *Livre execução ou sob licença?*, a partir da [página 76](#)).

Contrato de arrendamento

A etapa seguinte consiste em celebrar o contrato de arrendamento, o qual, independentemente da duração, terá de ser efetuado por escrito (veja a caixa da [página seguinte](#)). Este deve ser assinado pelo inquilino e pelo administrador, em representação do condomínio, ficando cada uma das partes com um exemplar. É ao administrador que cabe comunicar o contrato às Finanças, ficando igualmente obrigado a comunicar todas as alterações que vierem a ocorrer (como o aumento da renda, por exemplo) e a sua cessação. Para o efeito, terá de munir-se do contrato de arrendamento e da ata da assembleia



que lhe confere os poderes necessários, entregar nas Finanças a declaração Modelo 2 do Imposto do Selo e pagar o respetivo imposto, depois de emitido o documento de cobrança.

Obrigações fiscais

Num terceiro momento, há que contar com a vertente fiscal. Exceto nos contratos de renda acessível posteriores a 1 de julho de 2019, que estão isentos, as rendas recebidas pelos senhorios estão sujeitas a IRS. De nada serve alegarem que não recebem efetivamente o dinheiro, quando, por exemplo, este se destina a assegurar as despesas do condomínio, já que, como condóminos, beneficiam desse rendimento.

Declarar os rendimentos prediais

O rendimento predial obtido com o arrendamento de um espaço comum obriga todos os condóminos a declarar os montantes recebidos, tendo em conta a permilagem da fração de que são proprietários. Para o efeito, terão de preencher o anexo F do Modelo 3, relativo aos rendimentos prediais. Cada condómino, individualmente, pode optar pelo englobamento dos rendimentos

ELEMENTOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento de uma parte comum de um condomínio deve ser celebrado por escrito e conter as seguintes indicações:

- identificação dos intervenientes, incluindo o nome, o número do cartão de cidadão, o estado civil e o domicílio. É necessário referir que é o administrador a celebrar o contrato e anexar as atas das assembleias de condóminos em que foi aprovado o arrendamento e eleito o administrador;
- identificação do local arrendado;
- o fim a que se destina o contrato (habitação ou não);
- se se justificar, a identificação dos locais de uso privativo do inquilino e os de uso comum a que tenha acesso (pode acontecer, por exemplo, que os condóminos não queiram conceder o uso de áreas de recreio);
- existência eventual de um regulamento do condomínio, a anexar ao contrato;
- documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do edifício;
- número, data e entidade que emitiu a licença de utilização do local arrendado;
- número de inscrição na matriz ou a declaração de que o imóvel se encontra omissa;
- valor da renda;
- regime de atualização da renda;
- prazo inicial do contrato ou da sua renovação, conforme estipulado entre as partes;
- data de celebração do contrato.



na categoria F ou, se tiver atividade aberta como senhorio, na categoria B. No primeiro caso, a sua parte proporcional das rendas é somada aos restantes rendimentos tributáveis e ao total é aplicada a taxa do escalão de rendimentos correspondente. No segundo, as Finanças aplicam uma taxa de tributação autónoma de 25%, que é reduzida nos contratos de maior duração. Assim, aos contratos de arrendamento com prazo igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos é aplicada uma taxa de 15%. A cada renovação por igual período, é aplicada uma redução de 2%, até ao máximo de cinco renovações (total de 10%). Já aos contratos com prazo igual ou superior a 20 anos, é aplicada a bonificação máxima de 5%. Entre os 10 e os 20 anos, é aplicada uma taxa de 10%.

Quando o imóvel está localizado numa área classificada de reabilitação urbana, a tributação autónoma é claramente preferível: em vez dos 25% de tributação efetiva, apenas são cobrados 5%. Nos restantes casos, convém verificar qual é a opção mais vantajosa. Simule os dois cenários, antes de preencher a declaração de IRS, e opte pelo resultado mais favorável.

Dedução de despesas

Seja qual for a forma de tributação, é possível deduzir às rendas boa parte das despesas suportadas com o imóvel, também na proporção do valor relativo de cada fração:

- pinturas interiores e exteriores;
- reparações ou substituição das canalizações ou instalações elétricas;
- energia e manutenção dos elevadores, escadas rolantes e monta-cargas;
- energia para iluminação, aquecimento ou climatização central;
- remuneração de porteiros, serviços de limpeza e segurança do imóvel;
- prémios de seguros relacionados com o edifício (multirriscos-habitação ou incêndio);
- taxas autárquicas (por exemplo, saneamento e esgotos);
- Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
- despesas de condomínio, incluindo as quotas;
- honorários de advogados em ações de despejo;
- obras de conservação efetuadas desde janeiro de 2023, se o imóvel for arrendado até 24 meses depois da sua conclusão.

Não são dedutíveis as despesas com a aquisição de mobiliário ou outros itens de decoração ou eletrodomésticos, nem as resultantes de obras que alterem a estrutura do imóvel (por exemplo, a construção de uma divisão). Excluído está também o Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI).

Só as despesas documentadas são consideradas. O senhorio deverá, por isso, guardar as faturas relacionadas com as obras realizadas, os recibos de



eletricidade ou dos prémios de seguros, etc. O imposto incide sobre o rendimento líquido, ou seja, o que resulta da subtração das despesas às rendas recebidas. Assim, se o senhorio tiver recebido dez mil euros em rendas e as despesas dedutíveis forem de dois mil euros, a taxa de imposto incide sobre oito mil euros.

Compete ao administrador entregar anualmente, a cada condómino, um documento que indique a quota-parte da renda e o eventual imposto retido que lhe seja imputável, bem como as despesas suscetíveis de dedução (veja o modelo apropriado para o efeito, na [página 148](#)). A ele cabe também a responsabilidade de guardar todos os documentos comprovativos dos rendimentos resultantes do arrendamento, do imposto retido e das despesas efetuadas com o local arrendado.

Arrendamento de frações autónomas

Por vezes, o proprietário da fração autónoma não reside no condomínio e arrendaa a outras pessoas. Isso pode levantar uma série de questões, nomeadamente no que respeita ao fim a que se destina o arrendamento, à responsabilidade do inquilino perante os outros moradores e às despesas relacionadas com o condomínio. Importa conhecer as regras que se aplicam a tais situações.

Informar o administrador

O condómino deve comunicar o arrendamento ao administrador e informá-lo da sua residência habitual, número de contribuinte, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico. Também deve atualizar essas informações em caso de alteração e, se, entretanto, vender a fração, indicar os contactos do novo proprietário. Só assim o condomínio poderá contactar o condómino em caso de necessidade.

Respeitar o uso atribuído à fração

O uso a dar à fração arrendada constitui outro aspeto importante. Como é evidente, não poderá ser diferente daquele que o título constitutivo ou, quando aplicável (veja *Livre execução ou sob licença?*, a partir da [página 76](#)), a licença de utilização, lhe atribuem (veja o título *Dar à fração um uso diferente do fim a que se destina*, na [página 31](#)). Não é por arrendar a fração que o condómino se



liberta das suas obrigações. Por isso, se o título disser que a fração se destina a habitação, ela não pode ser arrendada como escritório. Se não respeitar o uso definido na licença de utilização, o proprietário sujeita-se ao pagamento de uma coima (nunca inferior a um ano de renda), e o contrato é considerado nulo, ou seja, sem validade.

Respeitar as regras

A lei determina que o regulamento do condomínio seja anexado ao contrato de arrendamento e assinado por ambas as partes. Se houver incumprimento da parte do inquilino, compete ao senhorio – ou seja, ao condômino proprietário – resolver o problema. É o condômino, e não o inquilino, que deverá ser interpelado pelo administrador ou pela assembleia de condôminos com vista à resolução dos problemas que surgirem.

Quem paga?

Há também a questão do pagamento das despesas do condomínio. As partes devem estipular, por escrito, a forma de repartição dos encargos inerentes à utilização da casa. Tal significa que algumas despesas de condomínio podem, por acordo entre as partes, ficar a cargo do inquilino. Para que esse acordo seja válido, deve, por um lado, constar do contrato; por outro, tem de especificar os encargos que ficam à responsabilidade deste (quotas mensais ou obras de conservação, por exemplo).

No entanto, ainda que tenha a seu cargo o pagamento das quotas de condomínio, o inquilino não tem o direito de participar nas assembleias. Por isso, o senhorio terá de transmitir-lhe todas as informações relevantes para o cálculo das despesas, incluindo as deliberações da assembleia de condôminos.

Se o senhorio e o inquilino não tiverem fixado um regime específico, aplicam-se as seguintes regras:

- os encargos referentes à administração, conservação e utilização de partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, são da responsabilidade do senhorio;
- os encargos e as despesas respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relacionados com a fração arrendada (por exemplo, água e eletricidade) são pagos pelo inquilino. Por norma, estes contratos estão em nome do inquilino.



Direito de preferência

Se um dos condôminos quiser vender a sua fração, os restantes não têm qualquer direito de preferência em relação à compra. No entanto, se a fração estiver arrendada há mais de dois anos, o inquilino possui esse direito. Ou seja: se aparecer um comprador disposto a pagar um determinado preço, o inquilino pode exigir que a fração lhe seja vendida pelo mesmo valor.

Alojamento local

Relativamente comum, sobretudo em zonas turísticas, esta atividade pode entrar em conflito com os interesses dos restantes proprietários e inquilinos, nomeadamente por pôr em risco o repouso dos moradores habituais. Por isso, também aqui há regras a cumprir pelo bem comum:

- é necessária comunicação prévia e registo na câmara municipal, através do [Balcão Único Eletrónico](#). Dependendo do município, podem existir restrições à emissão de novas licenças;
- nas novas licenças, sempre que o alojamento local seja em fração autónoma de edifício em propriedade horizontal destinada a habitação, é necessário o acordo prévio de *todos* os condôminos. O interessado deve apresentar a decisão do condomínio antes de efetuar o registo;
- para atenuar o impacto na vizinhança mais próxima, há limites na lotação: tratando-se de uma moradia ou de um apartamento, não é possível ir além dos nove quartos e de 30 utentes;
- além do seguro de incêndio (ou multirriscos), o proprietário está obrigado a contratar um seguro de responsabilidade civil com um capital mínimo de 75 mil euros. Este seguro cobre eventuais prejuízos ou danos sofridos pelos hóspedes no alojamento, mas também aqueles que estes provocarem nas partes comuns do edifício. Se o capital do seguro for insuficiente para cobrir todos os danos, cabe ao proprietário suportar a diferença.

Livro de informações obrigatório

Os estabelecimentos são obrigados a disponibilizar um livro de informações, em português e inglês e, pelo menos, noutras duas línguas estrangeiras, sobre



o funcionamento e as regras de utilização interna, como as que regem a recolha e a seleção de resíduos urbanos, o funcionamento dos eletrodomésticos, o ruído e as condutas a adotar para evitar perturbar a tranquilidade dos vizinhos. Abrangidas estão também as regras do regulamento do condomínio relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns.

O contacto telefónico do responsável pelo alojamento local deve não só constar do livro de informações como ser disponibilizado ao condomínio.

O que pode o condomínio fazer?

Como vimos na [página anterior](#), as novas licenças em frações autónomas de um edifício em regime de propriedade horizontal que se destine a habitação só podem ser atribuídas se o condomínio autorizar por unanimidade. Se um alojamento local funcionar numa fração autónoma, a assembleia de condóminos pode opor-se ao exercício da atividade e pôr termo às licenças emitidas sem a sua aprovação. Tal decisão exige o acordo de condóminos que representem, pelo menos, dois terços da permilagem do edifício, e cabe ao condomínio comunicá-la à câmara municipal, produzindo efeitos no prazo de 60 dias após o envio da comunicação. O cancelamento do registo determina a cessação imediata da exploração do estabelecimento.

Por outro lado, os condomínios podem aprovar um pagamento adicional, pelo proprietário do alojamento local, que cubra o acréscimo das despesas devido a uma maior utilização das partes comuns (eletricidade, limpeza, etc.), até ao limite de 30% do valor anual da quota respetiva.



CAPÍTULO 2

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO



Num condomínio, não basta que cada um se preocupe com a sua própria casa. Como vimos, existem espaços comuns que a todos pertencem e que necessitam de cuidados permanentes. A satisfação dessas necessidades implica tomada de decisões, compromissos e despesas. Nenhum condômino pode alhear-se dessa realidade, sob pena de ele próprio vir a sofrer as consequências de uma má gestão do patrimônio comum. É por isso que a assembleia de condôminos, onde todos são chamados a participar, é o órgão de administração mais importante no condomínio. A ela cabem as decisões de maior responsabilidade, sendo o administrador, na prática, o executante das decisões tomadas. Estas são as duas peças fundamentais na gestão de um condomínio. Vejamos em que consiste cada uma delas e que poderes lhes estão atribuídos.

A assembleia de condôminos

Nenhum condômino pode ser impedido de participar neste órgão de decisão. E, no que respeita às possibilidades de intervenção, todos são iguais: é no âmbito da assembleia que os proprietários devem exprimir as suas preocupações e apresentar sugestões que beneficiem o condomínio.

Que poderes tem a assembleia?

Compete à assembleia tomar as decisões mais importantes na vida do condomínio, após análise, reflexão e discussão das questões que lhe forem submetidas; controlar a execução das suas decisões, tanto no que respeita aos aspetos práticos como aos financeiros; e, em suma, aprovar ou rejeitar qualquer proposta do administrador ou dos condôminos que diga respeito às partes comuns do edifício.

Os poderes da assembleia acabam à entrada da casa de cada um. Não lhe é permitido tomar decisões sobre as frações autónomas, pois estas pertencem, em exclusivo, aos seus proprietários. As suas competências restringem-se ao que pertence a todos os condôminos ou que, comprovadamente, afete todos ou alguns. Por outro lado, a assembleia tem de respeitar as disposições do título constitutivo. Se o título disser, por exemplo, que um condômino pode



utilizar, em seu proveito, o pátio comum anexo à sua casa, a assembleia não pode limitar nem condicionar esse direito, pelo menos sem o consentimento expresso desse condômino. Sempre que a assembleia pretender tomar uma resolução contrária ao título constitutivo, terá, primeiro, de aprovar as alterações por unanimidade. Se esta não existir, nalguns casos, os condôminos interessados podem levar o assunto a tribunal. Depois, será também necessário alterar a redação do título, nos moldes explicados no capítulo 1 (veja *O título constitutivo*, na [página 15](#)).

Reuniões: quando e onde?

A lei determina que a assembleia de condôminos reúna, no mínimo, uma vez por ano, na primeira quinzena de janeiro. Nessa reunião, a convocar pela administração, devem ser discutidas e aprovadas, pelo menos, as contas respeitantes ao ano anterior e o orçamento para o ano corrente. A título excepcional, a reunião pode realizar-se até ao final de março, desde que essa possibilidade esteja contemplada no regulamento do condomínio ou resulte de deliberação aprovada, por maioria, na assembleia de condôminos.

Reuniões extraordinárias

A assembleia também pode ter reuniões extraordinárias, sempre que a administração ou os condôminos cujas frações representem, pelo menos, um quarto do valor total do edifício (veja *Um homem, muitos votos*, na [página 50](#)) considerem necessário. Se um condômino isolado tiver dificuldade em convencer os vizinhos, em percentagem suficiente, do interesse de uma reunião, pode tentar persuadir a administração a fazê-lo por si. Já no caso de um ou mais condôminos discordarem da administração e pretenderem recorrer da sua atuação, é possível, nessas condições, convocar uma reunião da assembleia sem atingir uma percentagem específica do valor do edifício.

Local

Cabe à administração ou aos condôminos que a tiverem convocado determinar onde se realiza a reunião. Esta pode decorrer presencialmente, através de meios de comunicação à distância, como a videoconferência, ou em regime misto (com presenças físicas e online). Será uma decisão da administração, por sua iniciativa ou a pedido da maioria dos condôminos.



Se algum condômino não tiver meios para participar na assembleia online, deve informar a administração com antecedência para que esta possa providenciá-los. De outro modo, a assembleia não pode decorrer apenas online.

Convocar a assembleia

Caso seja convocado para uma reunião de condôminos num dia em que outros compromissos o impedem de participar, não é obrigado a ir nem deixa de ter uma palavra a dizer. E se, na sua ausência, forem tomadas decisões importantes, ainda vai a tempo de pedir a sua anulação. Outra possibilidade é fazer-se representar (a este propósito, veja o título *Se tiver de faltar a uma reunião*, na [página 53](#)).

Mínimo de dez dias, s.f.f.!

A lei é muito clara. Para que as decisões tomadas numa assembleia de condôminos sejam válidas, é necessário que a convocatória seja enviada, pelo menos, dez dias (de calendário) antes da data prevista para a reunião. Todos os condôminos, residentes ou não no edifício, devem ser convocados. É por isso que a lei exige que os condôminos não residentes indiquem a sua residência habitual, por escrito, ao administrador. A convocatória pode ser feita por:

- carta registada com aviso de receção para a morada indicada pelo condômino para esse efeito (os custos postais são suportados pelo orçamento do condomínio);
- e-mail, solicitando confirmação da receção pela mesma via. Esta opção só é válida para os condôminos que a aceitaram em assembleia anterior e quando tal fique registado na ata, com a indicação dos respetivos endereços. Por sua vez, estes condôminos devem enviar a confirmação de receção, se tal não for feito de forma automática;
- entrega, individualmente, de aviso convocatório, desde que os condôminos assinem um recibo de receção. Sugerimos que se utilize, para o efeito, um livro de protocolo, à venda nalgumas papelarias. Este método é mais apropriado quando todos os proprietários residem no edifício;
- é possível cruzar os métodos, por exemplo enviando carta registada aos condôminos ausentes e entregando um aviso convocatório a todos os que tenham no condomínio a sua residência habitual.

Daqui se depreende que a afixação de um anúncio na entrada do edifício, só por si, não é uma boa forma de convocar a reunião: não tem valor legal e permite que as decisões tomadas venham a ser consideradas sem efeito.



No máximo, esse tipo de aviso poderá ser útil como lembrete e para motivar uma maior presença nas assembleias.

Na sala de reuniões, à hora do costume!

É necessário que a convocatória indique claramente:

- o dia, a hora e o local da reunião;
- a ordem de trabalhos;
- as propostas que, para serem aprovadas, necessitam de unanimidade.

A falta de qualquer destes elementos pode implicar a invalidade da convocatória e, conseqüentemente, das decisões tomadas na reunião. No capítulo 5, apresentamos um modelo de convocatória que poderá adaptar às necessidades do seu condomínio (veja a [página 126](#)).

Para a assembleia anual que se destina, sobretudo, a aprovar as contas do ano anterior e o orçamento para o ano corrente, convém que o administrador junte à convocatória uma cópia desses documentos, de forma que os condóminos tenham tempo de os analisar. Isso facilitará a tomada de decisões e a condução da reunião.

E se não houver quórum?

Não estando presentes os condóminos necessários para aprovar a deliberação (veja o quadro *Maiorias qualificadas*, na [página 51](#)), e se a convocatória não indicar outra data, considera-se convocada nova reunião para a semana seguinte, no mesmo local e à mesma hora. Neste caso, e com exceção das decisões que exigem unanimidade, a assembleia pode deliberar por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio. A assembleia poderá até decorrer no próprio dia, meia hora depois, evitando o adiamento, se esta mesma representatividade estiver assegurada. Também aqui as deliberações podem ser tomadas por maioria dos condóminos presentes.

Quanto às decisões que exigem unanimidade, podem ser aprovadas por todos os condóminos presentes, desde que as suas frações representem, pelo menos, dois terços do total do prédio (cerca de 667 ou 67 votos, consoante se tenha em conta a permilagem ou a percentagem), e desde que os condóminos ausentes aprovem posteriormente a deliberação (veja *Deliberações que exigem unanimidade*, na [página 52](#), e *Se tiver de faltar a uma reunião*, na [página 53](#)).



Um homem, muitos votos

Apesar das regras democráticas a respeitar no condomínio, existe uma exceção importante: nem todos os condôminos dispõem do mesmo número de votos (salvo disposição em contrário – veja o título *Maiorias*, a seguir).

Neste âmbito, considera-se o edifício como um todo, ao qual foi atribuído o valor de 1000 unidades, que correspondem a 1000 votos. Cada fração tem uma parte desse todo, ou seja, tem uma permilagem específica, que implica também um determinado número de votos. Ou seja: um condômino cuja fração corresponda, por exemplo, a 102 por mil do valor total do edifício tem direito a 102 votos; um outro, cuja fração tenha a permilagem de 45, dispõe de apenas 45 votos. Estas regras mantêm-se válidas no caso de o valor do edifício ter sido fixado em percentagem e não em permilagem (divisão do edifício em 100 unidades em vez de 1000).

Como vemos, o princípio “um homem, um voto” não se aplica, regra geral, à vida em condomínio. E, de certo modo, faz sentido que assim seja. A lei prescreve que a repartição das despesas obedeça também a esse critério, embora possa haver exceções (veja *As despesas comuns*, a partir da [página 17](#)).

Maiorias

Nas assembleias, pode acontecer que a proposta vencedora não seja a que tem maior número de apoiantes, mas sim a que é defendida pelos condôminos cujas frações têm maior “peso”, em termos de capital investido no condomínio (e, conseqüentemente, mais votos). Esta regra, no entanto, admite exceções. Aceita-se que o título constitutivo e, nalguns casos, o regulamento do condomínio definam uma forma diferente de obtenção de maiorias (é possível, por exemplo, fazer valer o princípio de “um homem, um voto”). Veja, no quadro da [página seguinte](#), alguns exemplos de deliberações cuja aprovação exige uma *maioria qualificada*.

Para chegar à deliberação

Se as convocatórias tiverem respeitado as regras, todos os condôminos terão tomado conhecimento, na devida altura, dos assuntos a debater na assembleia. Isso permite-lhes refletir sobre as suas implicações e, por conseguinte, tomar decisões fundamentadas ou, até, propor melhoramentos.



MAIORIAS QUALIFICADAS

Tipo de maioria	Deliberação
Unanimidade (não pode haver abstenções)	<ul style="list-style-type: none">– alterações ao título constitutivo ⁽¹⁾– aprovação do regulamento do condomínio ⁽²⁾– algumas decisões sobre a utilização de bens e partes comuns do edifício ⁽³⁾– obras de reconstrução do edifício, em caso de destruição superior a três quartos do seu valor total
Dois terços do valor total do edifício	<ul style="list-style-type: none">– obras de inovação ⁽⁴⁾– obras que modifiquem a linha arquitetónica ou a estética do edifício ⁽⁵⁾– alteração do fim a que se destina a fração ⁽⁶⁾
Sem oposição (pode haver abstenções)	<ul style="list-style-type: none">– proibição de atividades ou comportamentos que não constem do título constitutivo– divisão de frações autónomas em novas frações, a não ser que o título constitutivo o permita
Dupla maioria (maioria dos condóminos, desde que representem a maioria do valor total do prédio)	<ul style="list-style-type: none">– colocação de elevadores, em prédios com mais de oito frações ⁽⁷⁾– instalação de gás canalizado, em prédios com mais de oito frações ⁽⁷⁾

⁽¹⁾ Exceto quando as alterações resultarem da junção ou divisão de frações autorizadas pela lei e pela assembleia de condóminos. Nos restantes casos, a falta de acordo pode ser ultrapassada pela intervenção do tribunal, desde que os votos dos condóminos que não aceitam a alteração representem menos de 1/10 do capital investido e a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as frações se destinam.

⁽²⁾ Em rigor, nem todas as disposições do regulamento exigem unanimidade. Se os condóminos preferirem votar cada artigo individualmente, poderão aplicar, caso a caso, o tipo de maioria exigida. No entanto, sempre que não existam disposições que necessitem de ser aprovadas por unanimidade, pode optar-se pela votação sem oposição.

⁽³⁾ Por exemplo, arrendar uma parte comum ou vender equipamento que pertença ao condomínio.

⁽⁴⁾ Convém recordar, no entanto, que as inovações não podem prejudicar a utilização das partes comuns ou individuais.

⁽⁵⁾ É necessário dar conhecimento à câmara municipal.

⁽⁶⁾ Desde que o título constitutivo nada diga a esse respeito.

⁽⁷⁾ Caso o edifício tenha menos de oito frações, é aplicada a maioria de dois terços.

As várias fases da reunião

É natural que cada condomínio organize as reuniões de forma diferente, tendo em conta as suas características próprias. Mas convém respeitar certas regras que contribuem para o êxito da reunião. Sugerimos as seguintes etapas:

1. Abertura da reunião pelo presidente (normalmente, o administrador).
2. Distribuição da lista de presenças e identificação dos condóminos presentes (ou representados), com o apuramento da viabilidade da reunião em termos de quórum. Quando há muitos condóminos, o ideal é que, à chegada, cada um se dirija ao presidente para assinar a lista de presenças.



3. Breve introdução aos assuntos a tratar, de acordo com a ordem de trabalhos apresentada na convocatória.
4. Discussão das propostas.
5. Votação.
6. Resumo das deliberações aprovadas e não aprovadas, se possível depois de redigidas em ata.
7. Leitura da ata e respetiva aprovação.

Deliberações que exigem unanimidade

A experiência mostra que não é fácil reunir todos os condóminos. Se não fosse possível contornar essa situação, as decisões que exigem unanimidade ficariam comprometidas. Para evitar os problemas daí decorrentes, os condóminos ausentes podem pronunciar-se, *a posteriori*, sobre as decisões tomadas nas assembleias. Ainda assim, tal solução só é válida quando os condóminos presentes representarem, pelo menos, dois terços da permissão total do prédio.

Todas as deliberações têm de ser comunicadas aos condóminos ausentes, por carta registada com aviso de receção, ou por correio eletrónico, no prazo de 30 dias. É por isso que todos os condóminos, residentes ou não, devem comunicar os seus contactos, por escrito, à administração.

Após receção da carta, os ditos condóminos têm 90 dias para comunicar por escrito (de preferência, também por carta registada com aviso de receção), à assembleia de condóminos, representada pela administração, o seu assentimento ou discordância relativamente às deliberações aprovadas. Se nada disserem, considera-se que aprovam as deliberações que lhes foram comunicadas. Ou seja, aplica-se o princípio “quem cala consente”.

Ata da assembleia

As atas das assembleias são redigidas por quem presidiu à reunião e assinadas pelo próprio e por todos os condóminos presentes. A ata deve conter um resumo do que de essencial ocorreu durante a assembleia de condóminos, indicando também a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes, os assuntos apreciados, as decisões tomadas, com o resultado de cada votação, assim como o facto de a ata ter sido lida e aprovada.

A eficácia das deliberações depende da aprovação da ata, mesmo que não tenha sido assinada pelos condóminos. O que estiver registado em ata é vinculativo, quer para os condóminos, quer para terceiros titulares de direitos



relativos às frações. Vale como aprovação da ata a declaração do condômino, enviada por e-mail, para a administração do condomínio, a concordar com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via. A declaração deve ser anexada à ata.

A ata pode ser assinada com assinatura eletrônica ou manuscrita (neste último caso, diretamente no documento original) ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas. Compete à administração do condomínio organizar o processo da melhor forma, abrangendo a recolha das assinaturas e declarações por via eletrônica e integrando tudo num único documento.

E se as deliberações não forem válidas?

As deliberações que forem contra a lei ou os regulamentos podem ser anuladas, a pedido de qualquer condômino que não as tenha aprovado. Eis as etapas a seguir (veja também o esquema da [página seguinte](#)):

- solicitar ao administrador, no prazo de dez dias a contar da data da reunião, para os condôminos nela presentes, ou da receção da carta, para os ausentes, que convoque uma assembleia extraordinária. Essa reunião, destinada a revogar as deliberações que se considere irem contra a lei ou o regulamento, deve ter lugar até 20 dias depois de ter sido solicitada à administração;
- em alternativa, ou simultaneamente, é possível recorrer à arbitragem, no prazo de 30 dias após a reunião ou a receção da carta (veja o título *Centros de arbitragem*, na [página 36](#)).

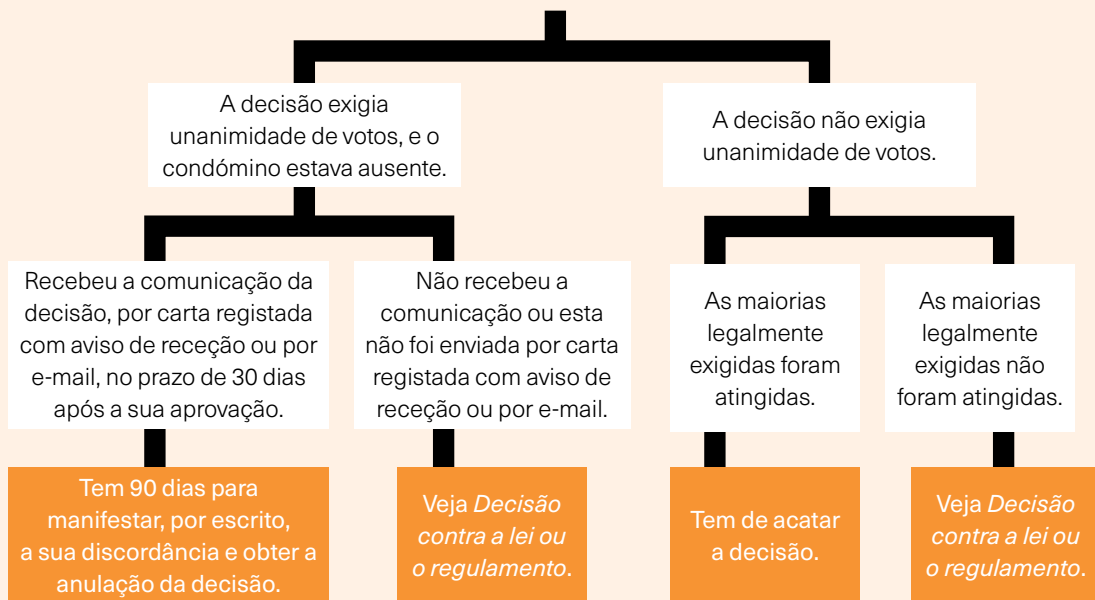
Se, mesmo assim, não for possível encontrar uma solução, os condôminos que não tenham aprovado a deliberação inicial podem solicitar a sua anulação em tribunal. Mas é preciso fazê-lo no prazo de 20 dias após a assembleia extraordinária ou, se esta não se tiver realizado ou não tiver sido solicitada, no prazo de 60 dias após a tomada de decisão. Também é possível pedir que esta fique sem efeito até que o tribunal se pronuncie sobre a sua validade. Em ambos os casos, será necessário recorrer a um advogado.

Se tiver de faltar a uma reunião

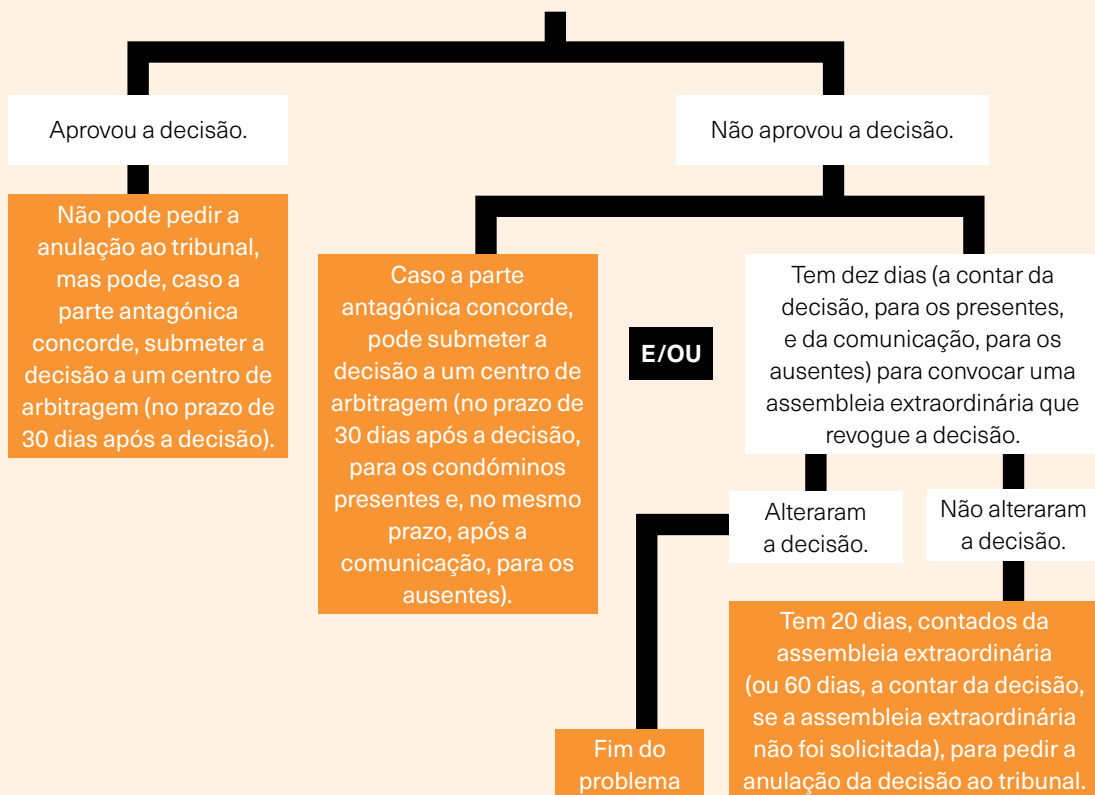
No dia em que o seu condomínio vai tomar decisões importantes, outros compromissos não lhe permitem estar presente? Sempre que o condômino saiba, com antecedência, que não vai poder participar numa assembleia, presencialmente ou à distância, existe a possibilidade de ser representado por alguém que possa participar no debate e votar as propostas que estiverem em

ANULAR UMA DECISÃO DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

DECISÃO DE ACORDO COM A LEI E O REGULAMENTO



DECISÃO CONTRA A LEI OU O REGULAMENTO





cima da mesa. Os processos de representação admitidos são a procuração e a ratificação. Vejamos em que consiste cada um deles.

Procuração

É a forma mais adequada de o condômino se fazer representar nas assembleias em que não pode participar. Supõe um ato de confiança na pessoa que, em seu nome, irá debater e votar questões que lhe interessam.

A lei não impõe restrições sobre quem pode ser designado como procurador, desde que se trate de pessoa idônea. O condômino é livre, portanto, de escolher a pessoa que lhe parecer mais apta para o representar. Tanto pode ser outro condômino como alguém totalmente estranho ao condomínio, ou o próprio administrador. Além disso, nada impede que uma pessoa represente vários condôminos, desde que daí não resultem conflitos de interesses.

Convém evitar procurações de teor genérico, que concedam amplos poderes em todas as matérias (veja, abaixo, a caixa *Alguns conselhos*). É aconselhável restringir a capacidade de representação do procurador, em particular no que respeita a assuntos financeiros. Por exemplo, uma procuração pode conceder amplos poderes para os atos de gestão corrente e limitar decisões relativas a repartição de despesas ou aprovação de normas do regulamento. Por outro lado, também é possível passar uma procuração apenas para uma reunião ou, caso se preveja que as ausências serão frequentes, alargá-la às assembleias futuras (veja os modelos apropriados nas [páginas 136 e 137](#)).

Antes de iniciada a assembleia, o procurador deve entregar, ao presidente da mesma, a procuração que lhe confere o poder de representação do condômino ausente. Este documento é anexado à ata da reunião.

ALGUNS CONSELHOS

O melhor conselho que pode dar-se a quem pretende nomear um procurador é que o faça de forma cautelosa e atenta.

- Escolha alguém em quem deposite a máxima confiança.
- Explique ao procurador, pormenorizadamente, o que pretende com a sua atuação e quais os objetivos a atingir.
- Discrimine na procuração, de forma bem explícita, os poderes que confere ao procurador.
- Na dúvida, recorra a um advogado, solicitador ou notário para redigir a procuração.



Ratificação

Trata-se de um mecanismo legal que permite confirmar posições assumidas por uma pessoa, que, à partida, não estaria legalmente habilitada para o fazer. É admissível quando o condômino não tenha podido designar um procurador, mas queira, ainda assim, dar a sua opinião. Nesse caso, pode transmitir o seu sentido de voto a alguém que o represente na assembleia e, posteriormente, apresentar um documento de ratificação das votações emitidas em seu nome. No entanto, este procedimento só é válido quando o regulamento do condomínio ou a assembleia, em votação própria para o efeito, o permita. Exige, além disso, que o condômino possa apresentar-se, num prazo relativamente curto (uma semana, por exemplo), à administração do condomínio, a fim de redigir a ratificação (veja o modelo apropriado na [página 138](#)).

A administração

O administrador é, na sua qualidade de executante das decisões da assembleia e de responsável pela gestão corrente do edifício, uma figura fulcral no condomínio. Mas a sua escolha suscita, muitas vezes, diversos problemas. Por um lado, todos têm consciência da importância das funções a desempenhar; por outro, poucos estão na disposição de as exercer. Por isso, muitas vezes acaba por recorrer-se aos serviços de uma empresa especializada em gestão de condomínios.

Designação: uma tarefa difícil

Em princípio, o administrador é eleito pela assembleia de condôminos. Como nem sempre aparecem candidatos, a lei e a criatividade dos condôminos criaram processos que permitem ultrapassar eventuais situações de impasse.

Recurso a empresas

Não é indispensável que o administrador seja um dos condôminos. Caso não surjam voluntários, a assembleia pode contratar alguém para exercer essa função ou, até, uma empresa. Aliás, são numerosas as empresas que se dedicam à gestão de condomínios (veja a caixa que se segue).



EMPRESAS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Embora as empresas especializadas em gestão de condomínios não sejam uma novidade, ainda não existe uma entidade oficial incumbida de as fiscalizar, nem regulamentação específica. A questão tem sido debatida, e até foi anunciada regulamentação para este setor, mas, à data de fecho deste livro, ainda não tinha sido publicada legislação. Assim, torna-se necessário redobrar os cuidados na sua seleção. Eis alguns conselhos que podem ajudar no momento da escolha:

- solicite orçamentos a, pelo menos, três empresas;
- procure obter informações sobre os serviços prestados por essas empresas noutros condomínios;
- não se deixe seduzir pela prestação de serviços suplementares que, normalmente, não têm grande interesse, face aos custos que acarretam e à limitação da escolha. Por exemplo, algumas empresas propõem-se escolher os seguros, fornecer advogados em caso de litígio, engenheiros em caso de obras, etc., justificando, com isto, preços mais elevados. É preferível limitar a sua intervenção aos deveres normais do administrador, deixando à assembleia de condóminos as tomadas de decisão sobre os restantes assuntos;
- analise cuidadosamente o contrato, prestando especial atenção aos poderes atribuídos à empresa e às circunstâncias em que o condomínio pode denunciar o contrato. Deve poder fazê-lo em qualquer momento, respeitando um prazo curto (por exemplo, 30 dias) e sem penalizações. Em caso de conflito com a empresa contratada, resta o recurso aos tribunais e, quando possível, aos julgados de paz (veja a [página 33](#)).

Remuneração

Os condóminos podem optar por contratar alguém externo ao condomínio para desempenhar as funções de administrador. No entanto, existe também a possibilidade de o cargo, mesmo sendo exercido por um dos condóminos, ser remunerado, o que pode constituir um estímulo suplementar. Cabe à assembleia decidir se quer ou não enveredar por esse caminho e, em caso afirmativo, definir o montante a pagar. Em ambos os casos, uma vez celebrado o contrato, é fundamental proceder à inscrição do administrador na Segurança Social e contratar um seguro de acidentes de trabalho (veja a [página 113](#)).

Continuidade do cargo

Por vezes, o mandato de um administrador chega ao fim (salvo decisão em contrário, os mandatos têm a duração de um ano, mas não existem limites à renovação), e a pessoa em causa não tem intenções de continuar. No entanto,



ninguém mostra vontade de o substituir. Nessas condições, o condomínio corre o risco de ficar sem gestão, o que poderia acarretar graves prejuízos. Se tal acontecesse, quem velaria pela limpeza do edifício, quem se responsabilizaria pela eventual reparação da fechadura da porta do prédio? Para evitar este tipo de situações, a lei determina que a administração se mantenha em funções até que exista um sucessor.

Nomeação por tribunal

Em caso de necessidade, os tribunais podem intervir. Se as medidas anteriores não resultarem, qualquer condômino pode tentar resolver o impasse, solicitando ao tribunal que nomeie a administração.

Administração provisória

Em situações de necessidade absoluta (por exemplo, enquanto decorrer o processo judicial de nomeação), a lei determina que a função de administrador – a não ser que outro condômino manifeste vontade de exercer o cargo – seja obrigatoriamente desempenhada, a título provisório, pelo condômino cuja fração represente a maior percentagem do capital investido no edifício. Havendo mais que um condômino em igualdade de circunstâncias, isto é, com idênticas percentagens, essa obrigação recai sobre aquele a que corresponda a primeira letra, por ordem alfabética, na descrição das frações constante do registo predial.

Administração coletiva

Outra possibilidade é a eleição ou nomeação de dois ou mais administradores. Como, nesse caso, é possível repartir as tarefas de forma mais equilibrada, o desempenho da função de administrador torna-se mais fácil. Aliás, sobretudo nos edifícios com muitas frações autónomas, é sempre desejável que haja mais do que um administrador.

Nomeação sucessiva

Os próprios condomínios foram encontrando alternativas para as situações de impasse. É o caso, por exemplo, da nomeação sucessiva, em que o primeiro mandato é exercido pelo proprietário da fração A, o segundo pelo da fração B e assim sucessivamente.



Administrador suplente

Muitos condomínios optam também por nomear um administrador suplente, de forma a precaver situações em que o administrador principal, por motivo de força maior (doença grave, ausência prolongada no estrangeiro, venda da casa, etc.), fique impedido de exercer o cargo.

Quais as tarefas do administrador?

O administrador é fundamental na vida do condomínio. E não se trata apenas de convocar as assembleias. Para que todos os condóminos possam contactá-lo, em caso de necessidade, o administrador deve afixar a sua identificação (nome, endereço, contacto telefónico) na entrada do edifício ou noutra local de passagem.

Eis uma lista das competências que a lei atribui a quem exerce o cargo, o que não impede que a assembleia de condóminos lhe atribua mais algumas e que outras não se apliquem a certos condomínios:

- prestar contas à assembleia: elaborar o orçamento anual e o relatório de contas do ano anterior, e submetê-los a aprovação;
- verificar a validade do seguro contra o risco de incêndio, propor o montante do capital seguro e proceder, eventualmente, à sua atualização;
- verificar se existe o Fundo Comum de Reserva;
- exigir aos condóminos a quota-parte das despesas aprovadas, incluindo os juros legais e as sanções em dinheiro fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia. Se algum condómino não pagar, é também à administração que compete tomar as providências necessárias (veja o título *Resolver conflitos entre condóminos*, na [página 32](#));
- efetuar o pagamento das despesas comuns;
- regular o uso dos bens comuns e a prestação de serviços de interesse comum. No entanto, a administração não pode ir contra a vontade expressa pela assembleia. Por exemplo, se a administração quiser limitar a utilização de uma sala comum a determinadas horas do dia, e a maioria dos condóminos entender que não deve haver restrições, será a posição destes a prevalecer;
- executar as decisões tomadas pela assembleia que não tiverem sido impugnadas. Exceto em caso de impossibilidade devidamente fundamentada, deverá fazê-lo no prazo de 15 dias úteis ou noutra que tenha sido fixado pela assembleia;
- sempre que esteja em causa a execução de obras de conservação extraordinária ou inovações, se o regulamento ou a assembleia nada



disserem em contrário, terá de apresentar, pelo menos, três orçamentos diferentes;

- representar o condomínio perante as autoridades administrativas e proceder aos atos formais relativos aos bens comuns. Por exemplo, se o condomínio decidir arrendar uma parte comum (veja o título *Arrendamento de partes comuns*, na [página 38](#)), cabe ao administrador tratar das formalidades junto das Finanças;
- zelar pelo cumprimento do regulamento do condomínio e de outras disposições legais e administrativas. Por exemplo, se a câmara municipal emitir uma ordem relativa ao edifício, compete à administração tomar as providências necessárias à sua execução. Ainda no âmbito do cumprimento de disposições legais, cabe à administração garantir a manutenção das condições de segurança contra incêndios, no que respeita às partes comuns (veja, a seguir, a caixa *Segurança contra incêndios em edifícios*);
- guardar e manter em boas condições os documentos do condomínio;

SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIOS EM EDIFÍCIOS

Há uma série de normas de segurança contra incêndios a ter em conta. De acordo com a legislação em vigor, os responsáveis pelo cumprimento destas normas são o proprietário, no que respeita à fração autónoma, e a administração, quanto às partes comuns. Deixamos aqui alguns exemplos das normas que constam do Regime Jurídico da Segurança contra Incêndios em Edifícios, o qual visa reduzir a probabilidade de ocorrência de incêndios, circunscrever e minimizar os seus efeitos e facilitar a evacuação e salvamento dos ocupantes em risco.

- É proibido armazenar, nas arrecadações dos condóminos, combustíveis cujo ponto de inflamação seja inferior a 21°C (por exemplo, álcool, gasolina ou gás butano); produtos cujo ponto de inflamação esteja compreendido entre 21 e 55°C, em quantidades superiores a 10 litros; outros combustíveis, com ponto de inflamação superior a 55°C, em quantidades superiores a 20 litros (fuel óleo ou gasóleo, por exemplo) ou gases tóxicos.
- As arrecadações devem ter compartimentação corta-fogo, ou seja, adotar as medidas construtivas que permitem reduzir a propagação de incêndios, fumos e gases de combustão às restantes partes do edifício.
- É indispensável que, nas salas de condomínio, haja iluminação de emergência, sinalização, sistema de alarme (quando tal for exigido também para o edifício), extintores e, se a área bruta for superior a 200 m², bocas de incêndio;
- Há ainda regras adicionais a cumprir em edifícios com determinadas características relacionadas com a altura e o número de pisos abaixo da saída para o exterior. Aqui ficam alguns exemplos:
 - existência de um procedimento ou plano de prevenção, onde, entre outros aspetos, sejam acautelados os acessos para os meios de socorro e as vias de evacuação;
 - realização de simulacros periódicos.



- informar os condôminos, por escrito (pode ser por e-mail), sempre que o condomínio for citado ou notificado, seja num processo judicial ou arbitral seja num procedimento de injunção, contraordenacional ou administrativo;
- manter os condôminos ao corrente da evolução dos processos e procedimentos indicados na alínea anterior, desde que estes não estejam em segredo de justiça ou sob reserva, por escrito e com uma periodicidade máxima de seis meses;
- emitir, no prazo máximo de dez dias, declaração de dívida do condômino, sempre que este a solicite, nomeadamente quando vai vender a fração;
- intervir em todas as situações de urgência, convocando de imediato uma assembleia extraordinária para ratificar a sua atuação.

Se o administrador não cumprir as funções atrás referidas, bem como as que resultem de outras disposições legais ou de deliberações da assembleia de condôminos, pode ser responsabilizado e ter de indemnizar o condomínio. No entanto, apesar das múltiplas tarefas que lhe estão atribuídas, o administrador não é um “criado para todo o serviço”! Tratando-se de um condômino, é legítimo e até desejável que o administrador solicite a colaboração dos restantes condôminos para a execução de determinadas tarefas. E estes têm todo o interesse em colaborar, para que tudo corra pelo melhor.

Obrigações para com os empregados

A administração de um condomínio obriga, muitas vezes, à contratação de empregados, pois os condôminos nem sempre podem ou querem assegurar o desempenho de certas tarefas, como a limpeza das escadas ou a manutenção de um espaço ajardinado. Portanto, convém conhecer os principais direitos e deveres que o condomínio, representado pela administração, assume enquanto entidade patronal. Independentemente das tarefas a realizar, a relação laboral pode ser formalizada através de contrato de trabalho ou de prestação de serviços. Caberá à administração do condomínio decidir, perante a situação concreta, qual a melhor opção.

Contratos de trabalho

São aqueles em que o trabalhador se compromete, mediante retribuição, a prestar a sua atividade ao condomínio (limpezas ou serviços de jardinagem, por exemplo), sob a sua supervisão, no local e no horário por este definido. Ou seja, há uma relação de subordinação, uma vez que o trabalhador cumpre ordens e executa tarefas de acordo com as instruções recebidas. Neste caso, os materiais ao dispor de quem executa as tarefas (instrumentos e produtos de limpeza, por exemplo) são adquiridos pelo condomínio.



Em contratos com estas características, o condomínio assume as seguintes obrigações:

- inscrever o trabalhador na Segurança Social e pagar as devidas contribuições, protegendo-o, desta forma, em situações de doença, parentalidade, reforma, etc.;
- contratar o seguro de acidentes de trabalho (veja o título respetivo, na [página 113](#)), o qual será acionado se ocorrer algum acidente no local de trabalho ou no trajeto utilizado entre a casa do trabalhador e o condomínio;
- garantir-lhe condições de segurança e salubridade;
- fornecer o material necessário à execução das tarefas (luvas, máscaras, detergentes, etc.);
- pagar o subsídio de férias e o de Natal e garantir o gozo de, pelo menos, 22 dias úteis de férias por ano.

Contratos de prestação de serviços

O prestador de serviços, que tanto pode ser uma empresa como uma pessoa singular, apenas está obrigado a apresentar o resultado do seu trabalho, de acordo com as diretrizes de quem o contratou, mas com autonomia na escolha dos meios a utilizar e na organização das tarefas. Por norma, os equipamentos e produtos de limpeza são propriedade de quem presta o serviço.

As obrigações do condomínio limitam-se a remunerar o trabalho, em conformidade com os montantes acordados. Quando a prestação de trabalho é assegurada por empresas, estas assumem a responsabilidade pelos empregados. E, mesmo que se trate de um trabalhador individual (um jardineiro, por exemplo), é a ele que cabe acautelar outras formalidades (inscrição na Segurança Social e contratação do seguro de acidentes de trabalho, por exemplo).

Outros aspetos a ter em conta

A decisão entre o contrato de trabalho e a prestação de serviços também depende das tarefas a realizar, da sua frequência e das características do espaço. Quando este não seja muito grande e não exija uma atividade permanente de limpeza e conservação, talvez seja preferível optar por uma prestação de serviços, definindo-se, por exemplo, que alguém ficará incumbido de limpar o prédio duas vezes por semana. Mesmo que se indique os dias e um horário preferencial, não se estará perante um contrato de trabalho.

Para um condomínio de grandes dimensões ou que justifique uma intensa atividade, o mais adequado poderá ser a celebração de contratos de trabalho, a tempo inteiro ou parcial, com um ou mais funcionários, consoante as circunstâncias. Há condomínios com jardins, piscinas, instalações desportivas, vias próprias, que poderão exigir a presença permanente de um ou mais trabalhadores.



Ainda que seja necessário ter em conta a designação que se dá ao contrato, o que realmente conta, para apurar o tipo de contrato em vigor, são as características da relação contratual. Em caso de eventual conflito, em tribunal ou não, são analisados os vários elementos: cumprimento de horário e de ordens, forma de pagamento, etc. Caso venha a verificar-se que o condomínio estava a tentar fazer passar por prestação de serviços um contrato de trabalho, as consequências podem ser graves: por exemplo, ter de pagar contribuições em atraso à Segurança Social, acrescidas de multa e juros, ou assumir eventuais consequências de um acidente de trabalho, por não ter transferido a responsabilidade para uma seguradora.

O papel punitivo da administração

Estando incumbida de zelar pelos interesses do condomínio, a administração é obrigada, por vezes, a agir contra condóminos ou contra terceiros. Para cumprir adequadamente essa função, tem de dispor de mecanismos para persuadir os faltosos a rever as suas atitudes (veja também o título *Resolver conflitos entre condóminos*, na [página 32](#)).

Normas de utilização

A inclusão, no regulamento do condomínio, de restrições quanto à utilização das partes comuns é uma precaução bastante útil, que pode contribuir para evitar problemas. A aprovação de tais restrições é da competência da assembleia de condóminos, mas cabe à administração zelar para que todos as respeitem.

Sanções

A introdução de sanções, nomeadamente de “multas” em dinheiro, é uma alternativa a ponderar. A administração, de acordo com o que tiver sido fixado pelo regulamento ou pela assembleia de condóminos, pode aplicar essas “multas” a quem faça mau uso dos bens comuns ou não cumpra a lei, o regulamento, as deliberações das assembleias ou as decisões da administração.

Representar o condomínio em tribunal

Em última instância, existe a possibilidade de recorrer aos tribunais para resolver eventuais conflitos. De acordo com a lei, é o administrador que representa o condomínio em tribunal, seja para propor uma ação, seja enquanto réu. O administrador atua como representante dos condóminos, no exercício das suas funções, mas também pode ser expressamente mandatado pela assembleia de condóminos relativamente a um assunto específico. Já as



queixas-crime relativas a partes comuns do edifício não necessitam da autorização da assembleia de condôminos, ou seja, o administrador pode avançar por sua iniciativa.

Imaginemos, por exemplo, que um condômino não paga a sua parte das contribuições ao condomínio. Esgotadas as outras vias, o administrador deve tomar a iniciativa de propor uma ação em tribunal contra o condômino em falta (veja o título *Tribunais*, na [página 36](#)).

Exoneração

Nem sempre a administração corresponde às expectativas dos condôminos. A sua atuação pode desagradar-lhes ou até ser prejudicial aos seus interesses. Quando isso acontece, a solução pode passar pela exoneração, ou seja, a destituição do administrador. Nesse caso, o procedimento é, de certa forma, semelhante ao que leva à sua designação.

Primeiro, é necessário convocar a assembleia de condôminos. A intenção de exoneração do administrador deve constar da ordem de trabalhos da reunião. Como referimos, esta pode ser convocada por um grupo de condôminos que representem, pelo menos, um quarto do valor investido no edifício. Depois, bastará votar favoravelmente a proposta de exoneração, por maioria simples, e redigir a ata com os requisitos necessários (veja o título *Ata da assembleia*, na [página 52](#)).

Se não for possível reunir um número de condôminos suficiente para a convocatória, é possível requerer ao tribunal que o faça. Se ficar demonstrado que o administrador praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções, o próprio tribunal poderá exonerá-lo e, em certas circunstâncias, obrigá-lo a indemnizar o condomínio. Neste caso, qualquer condômino, isoladamente, tem legitimidade para propor a ação.



CAPÍTULO 3

OBRAS NO CONDOMÍNIO



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 controlo prévio pela câmara municipal. Por outro lado, mesmo que a obra esteja autorizada 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 autorizações 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 $200/1000$, o seu proprietário terá de pagar $1/5$ do custo das obras efetuadas no condomínio. Já um vizinho cuja fração represente $100/1000$ da totalidade do edifício só terá de pagar $1/10$ 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 condóminos. Pode ser utilizado para outras finalidades além das despesas de conservação do edifício, desde que tal tenha sido decidido pela assembleia, e os condóminos 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 condóminos e pelas autoridades competentes (veja *Livre execução ou sob licença?*, na [página 76](#)). 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 condómino 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 condóminos, para que esta analise e aprove, se for o caso, a atuação do condómino. 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. Imagine-mos 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 sala de condomínio, 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 (CNDP). 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 condóminos, 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 condóminos. 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 condómino, 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 condóminos 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 condóminos aprovem a instalação por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.



Energias renováveis

A instalação de painéis solares e eventual recurso a financiamento pelo condomínio enquadra-se nas obras de inovação (veja *Obras de inovação*, na [página 24](#)). Mas também podem ser instalados a título e para uso individual. Se o forem em partes comuns do edifício que não sejam de uso exclusivo do interessado, este deve efetuar comunicação prévia à administração do condomínio e ao proprietário (se não for o próprio, mas, por exemplo, um inquilino), pelo menos 60 dias antes da data pretendida para a instalação. Esta comunicação deve conter todas as informações sobre o projeto. Administração e proprietário (quando aplicável) podem opor-se, até 20 dias depois de terem recebido a comunicação, quando:

- a instalação prejudique a linha arquitetónica do edifício;
- os direitos de outros condóminos sejam afetados de forma desproporcional;
- a dimensão ou a localização impeçam ou dificultem, significativamente, o acesso a outros equipamentos;
- a instalação coloque em risco a segurança de pessoas e bens.

Dependendo do tipo de equipamento, as instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis não necessitam de controlo prévio da câmara municipal (veja *Livre execução ou sob licença?*, na [página 76](#)) se respeitarem certos limites:

- 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.

Tratando-se de instalações em edifícios classificados ou em vias de classificação e de interesse público ou nacional; dos que estejam localizados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação; ou integrados em conjuntos ou sítios nas mesmas circunstâncias, a obra depende de controlo prévio.

Obras em casa

Cada condómino 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 condóminos 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 condómino deve repará-la com a máxima urgência. Se daí resultarem prejuízos para outros condóminos, estes têm o direito de exigir uma indemnização. E isto acontece sempre que, por negligência na conservação da sua própria fração, o condómino danifique a propriedade dos outros ou a propriedade comum.

O mesmo é válido se o condómino 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 condóminos, 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 condóminos 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

AVISO DE OBRAS

Informamos que a partir do próximo dia 27/05/2024, e com uma duração prevista de dois meses, irão decorrer obras de remodelação no 9.º D, pelo que é expetável 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 condóminos

MODELO EDITÁVEL



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.

Casos particulares

Alguns tipos de obras nas frações autónomas, pela sua frequência ou pela relevância dos problemas que colocam, merecem uma referência especial. Vejamos quais.

Ofensas à estética

Como vimos no capítulo 1 ([página 29](#)), a lei não permite a alteração da linha arquitetónica e estética do edifício. Ora este conceito abrange, praticamente, todas as obras com implicações no exterior das frações. Toda e qualquer modificação na fachada pode ser vista como uma alteração da linha arquitetónica ou estética. Isso inclui, por exemplo, a instalação de um aparelho de ar condicionado. Essas modificações só são possíveis se:

- a assembleia de condóminos aprovar a obra por maioria representativa de dois terços do valor do prédio;
- a câmara municipal não puser entraves à sua realização, nas obras que requerem controlo prévio (veja *Livre execução ou sob licença?*, na [página 76](#)).

Junção e divisão de frações

A junção de duas ou mais *frações contíguas* do mesmo edifício numa só não necessita de autorização da assembleia de condóminos. Ou seja, se o proprietário de duas frações que estejam lado a lado (ou uma sobre a outra) quiser uni-las, pode fazê-lo. Mas tal não pode interferir com a segurança do edifício (por exemplo, derrubando pilares ou paredes-mestras) nem afetar a sua linha arquitetónica ou arranjo estético. Neste último caso, já será necessária autorização da assembleia de condóminos e, por vezes, da câmara municipal. Também as partes comuns não podem ser afetadas pelas obras.

A divisão de frações obedece a outros critérios. É necessário que o título constitutivo permita a divisão ou que a assembleia de condóminos aprove a obra, sem votos contra. Portanto, se o título constitutivo nada disser sobre o assunto, o condómino deve submeter o projeto de alteração à aprovação dos restantes condóminos e, obtendo-a, pedir a autorização da obra à autarquia, apresentando a ata da assembleia. Só é admissível a divisão, e consequente



criação de novas frações, se estas mantiverem a sua autonomia. Por outras palavras, elas deverão manter-se independentes, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública. Além disso, a segurança da estrutura do edifício é intocável.

Em ambos os casos, cabe ao responsável pelas obras proceder à alteração do título constitutivo, por escritura pública ou documento particular autenticado, e comunicá-la ao administrador, no prazo de dez dias.

Obras em frações ou partes comuns arrendadas

Regra geral, no arrendamento para habitação, compete ao senhorio fazer obras. Assim, caberá aos condóminos senhorios, a título individual ou coletivo, consoante se trate de uma fração autónoma ou de uma parte comum, fazer obras nos locais arrendados (veja também o título *As regras do arrendamento*, na [página 38](#)).

Compete-lhes, designadamente, realizar as obras:

- *de conservação ordinária*: obras de reparação e limpeza geral do local arrendado; obras impostas pela Administração Pública que visem conferir ao local as características que possuía na altura da concessão da licença de utilização; obras destinadas a manter o imóvel nas condições existentes à data da celebração do contrato;
- *de conservação extraordinária ou de beneficiação*: sempre que a sua execução seja ordenada pela câmara municipal ou houver um acordo escrito entre inquilino e senhorio nesse sentido.

O inquilino só pode fazer obras se isso estiver escrito no contrato ou tiver autorização escrita do senhorio, mas as reparações urgentes são uma exceção a esta regra. Se nada for acordado em contrário, no final do contrato tem direito a compensação pelas obras que realizou licitamente.

Por outro lado, algumas obras são da responsabilidade do inquilino. É o caso das que se tornaram necessárias devido ao mau uso do local ou à instalação de novos materiais ou equipamentos (por exemplo, se daí resultarem ladrilhos partidos ou paredes danificadas). A caução entregue pelo inquilino, aquando da celebração do contrato de arrendamento, pode ser utilizada, na totalidade ou em parte, para assegurar o pagamento destas obras.



Livre execução ou sob licença?

Imaginemos que o título constitutivo não diz nada contra, a assembleia de condôminos aprovou e a si não lhe parece que haja algo na lei que ponha em risco a viabilidade das obras que pretende fazer. Quer isto dizer que pode pôr mãos à obra? Ainda não. Pode ser necessário respeitar certas regras no relacionamento com as entidades oficiais. De acordo com a lei, determinadas obras exigem comunicação prévia e dependem de controlo prévio das entidades competentes. Outras são de livre execução. Vejamos as principais diferenças.

De livre execução

Algumas obras estão isentas de controlo prévio, ou seja, não requerem licença nem comunicação prévia:

- todas as que sejam de simples conservação dos edifícios;
- as intervenções no interior de edifícios ou frações que não prejudiquem a estrutura de estabilidade, não ultrapassem a altura máxima dos edifícios permitida na zona nem afetem a forma das fachadas, dos telhados ou das coberturas e que não impliquem a remoção de azulejos da fachada, quer esta esteja virada para a via pública, quer para um logradouro;
- as obras de reconstrução ou de ampliação que não impliquem um aumento da altura da fachada, mesmo que aumentem o número de pisos e da área útil;
- as obras determinadas pela câmara municipal para corrigir más condições de segurança ou de salubridade ou obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético;
- as *obras de escassa relevância urbanística*. Entre estas, contam-se, por exemplo, a edificação de muros de vedação até 1,80 metros de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até dois metros de altura que não alterem, significativamente, a topografia dos terrenos; a construção de estufas de jardim com altura inferior a três metros e área igual ou inferior a 20 metros quadrados; e a substituição de revestimento exterior ou de cobertura do telhado por materiais que, conferindo um acabamento exterior idêntico, promovam a eficiência energética.

Excetuam-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.



Comunicação prévia

A comunicação prévia consiste numa declaração do interessado à autarquia. Se for bem elaborada, permite realizar de imediato determinadas obras mediante o pagamento das respetivas taxas, dispensando-se autorizações. É uma possibilidade, entre outros, no caso de:

- obras de construção, alteração ou ampliação em zona urbana que respeitem os planos municipais e não resultem num edifício de altura superior à mais frequente no mesmo arruamento;
- construção de piscinas associadas ao imóvel.

A comunicação deve ser efetuada através de plataforma eletrónica. O interessado terá de indicar o prazo de execução das obras e apresentar, entre outros elementos, o termo de responsabilidade assinado por técnico legalmente habilitado que ateste o cumprimento da legislação aplicável.

Só com licença

As licenças são necessárias, sobretudo, para iniciar construções de raiz. Num condomínio, apenas carecem de licença as obras:

- de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como dos que estão integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação;
- de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- de reconstrução de que resulte um aumento da altura da fachada;
- de construção, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
- de que resulte a remoção de azulejos da fachada, independentemente de esta estar virada para a via pública ou para um logradouro;
- demolição de edifícios que não esteja prevista em licença de obras de reconstrução.

A câmara municipal tem 30 dias para se pronunciar sobre o projeto de arquitetura. Só depois disso tomará uma decisão sobre a concessão da licença.

No decurso das obras, podem surgir novas ideias que exijam alterações à licença. Nestes casos, o interessado terá de requerer a alteração dos termos



e das condições da licença. Cabe à câmara municipal, quando necessário, atualizar os documentos existentes.

Outras formalidades

Algumas formalidades aqui referidas podem não ser necessárias se o empreiteiro cumprir a lei. Mas a verdade é que há obras ilegais, recaindo a responsabilidade, por vezes, sobre quem as contratou. Por isso, é melhor prevenir.

Está de acordo com o título?

Se o projeto não estiver de acordo com o título constitutivo, o melhor é que, havendo unanimidade, os condóminos o alterem antes de darem início às obras (veja o título *Como alterá-lo?*, na [página 16](#)). Caso contrário, correm o risco de deitar uns milhares de euros para a rua: as obras podem ser embargadas e, posteriormente, demolidas.

Em caso de dúvida...

Se o título não disser nada contra, mas persistirem dúvidas sobre a viabilidade da obra e eventuais condicionalismos, é melhor solicitar esclarecimentos à autarquia. Regra geral, as câmaras dispõem de gabinetes de atendimento para fornecer essas informações. Por vezes, é preferível fazer um pedido de informação prévia (veja a caixa abaixo). Do pedido devem

FAZER UM PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

O pedido de informação prévia é um procedimento facultativo, que pode anteceder um pedido de licenciamento ou uma comunicação prévia, relativos, por exemplo, a obras de construção ou demolição. Este pedido permite obter informação sobre a viabilidade de determinada obra ou os condicionalismos legais ou regulamentares, como, por exemplo a altura das fachadas.

A título de exemplo, na Câmara Municipal de Lisboa, o pedido pode ser feito:

- presencialmente, na Loja Lisboa Entrecampos;
- online, através da página www.lojalisboa.pt mediante registo prévio. Basta clicar em "Novo pedido" e selecionar "Urbanismo – pedidos na plataforma Urbanismo Digital".



constar o nome e o domicílio (ou a sede) do requerente, bem como a qualidade em que o faz (proprietário de uma fração, administrador do condomínio, etc.).

Acompanhar as obras

Em princípio, se tiver sido contratada uma empresa para empreender as obras (peça sempre um orçamento prévio, por escrito), esta encarrega-se de fazer com que tudo corra bem. No entanto, o condomínio ou algum condômino podem ter interesse em acompanhar de perto a evolução do processo. No que respeita aos aspetos legais e administrativos, quando tal se justifique, o melhor será deslocarem-se à câmara municipal e solicitarem os esclarecimentos necessários.

Cabe à autarquia prestar todas as informações sobre os projetos de planeamento em vigor, as condições gerais a que devem obedecer as obras, o andamento dos processos de licenciamento que digam respeito ao interessado, etc. Se não puder fazê-lo de imediato, terá um prazo de 15 dias. O prazo para entrega das certidões, após o requerimento, é de dez dias.

Além de responderem aos pedidos de esclarecimento, os serviços técnicos das câmaras municipais atendem as reclamações dos cidadãos relativamente a processos de licenciamento municipal. Muitos destes serviços também estão disponíveis através das páginas das câmaras municipais na internet.

Cuidados a ter com empreitadas

As obras no condomínio são abrangidas pelo regime aplicado às obras particulares. A sua execução requer algum cuidado, não só devido ao investimento necessário, mas também pelas responsabilidades que envolve. Por isso, é fundamental que sejam entregues a uma pessoa ou entidade que ofereça garantias de que o projeto e os procedimentos corretos vão ser respeitados. Tratando-se de obras de conservação extraordinária ou de inovação em partes comuns do edifício, se o regulamento do condomínio ou a assembleia nada determinarem em contrário, o administrador terá de apresentar, no mínimo, três orçamentos de diferentes proveniências.



Escolher o empreiteiro

A escolha deve resultar, essencialmente, de dois fatores: a confiança no profissional e o orçamento apresentado. Mas como saber se o profissional em questão é idóneo, tecnicamente competente e capaz, financeiramente, de fazer face a imprevistos, no caso de algo correr mal? Nos termos da lei, as obras num condomínio só podem ser efetuadas por profissionais com alvará ou certificado de empreiteiro de obras particulares emitidos pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC). Para confirmar se é o caso do empreiteiro que pretende contratar, basta aceder à página deste instituto na internet (www.impic.pt).

Alvarás e certificados de empreiteiro de obras particulares são válidos por tempo indeterminado, mas cabe ao IMPIC fiscalizar o cumprimento dos requisitos para o exercício da atividade, podendo, em último caso, interditar-la. Os requisitos para a obtenção deste alvará consistem, entre outros, na idoneidade comercial, capacidade económico-financeira e titularidade de seguro de acidentes de trabalho que abranja os funcionários. Tal como o alvará, o certificado obriga à idoneidade comercial e à titularidade de seguro de acidentes

Alvarás de empreiteiro de obras particulares

(O alvará é válido por tempo indeterminado, sem prejuízo do controlo oficial do cumprimento dos requisitos e do pagamento das taxas devidas)

N° Alvará - PAR **NIF / NIPC**

Denominação

Código Postal **Localidade**

Distrito **Setúbal** **Concelho**

Classe

Alvará	NIF / NIPC	Denominação	Morada
80014 - PAR	508815908	CAUSA DINAMICA, LDA	AV DOM AFONSO HENRIQUES N2 1070 ALMADA 2800-008 ALMADA ALMADA - SETUBAL
80121 - PAR	50824189	MUNDITAMANHO LDA	R ANTONIO SOARES LT 172 ARROEIRA 2820-039 CHARNEA DA CAPARICA ALMADA - SETUBAL
80132 - PAR	-	CUSTODIO JOAQUIM FERREIRA	ALCÁCER DO SAL - SETUBAL
80141 - PAR	510471820	TIMEREVITAL LDA	R MANUEL VASQUES 1 RC C SANTO ANDRÉ 3550-435 BARCELINA

Através da [página do IMPIC](http://www.impic.pt) na internet poderá confirmar se o empreiteiro que pretende contratar tem a autorização necessária, ou encontrar profissionais na sua área geográfica que respeitem esse requisito.



de trabalho. Mas os certificados de empreiteiro de obras particulares apenas habilitam à execução de obras até ao valor de 40 mil euros.

Sempre que detetar situações que ponham em risco a boa execução da obra por motivos imputáveis ao empreiteiro ou a um subempreiteiro, o dono da obra deve comunicar os factos ao IMPIC. Essa informação será tida em conta na avaliação dos profissionais em questão e, conseqüentemente, se for caso disso, na possibilidade de suspensão dos alvarás e dos certificados.

SUBEMPREITADAS

A lei prevê a possibilidade de o empreiteiro subcontratar trabalhos a empresas de construção habilitadas para o exercício da atividade. A subempreitada resulta de um contrato em que outro empreiteiro se obriga, perante o que foi contratado, a realizar parte ou a totalidade da obra a que se encontra vinculado. Em regra, a possibilidade de recorrer a um subempreiteiro está dependente do acordo do dono da obra ou de ter sido prevista no contrato de empreitada. Da subempreitada não resulta, porém, a transferência da responsabilidade pela obra para o subempreiteiro. Isto é, o empreiteiro continua a ser responsável perante o dono da obra pela correta execução da mesma, tanto no que respeita a defeitos que esta apresente como a eventuais indemnizações a pagar. Quando muito, o empreiteiro poderá exigir depois ao subempreiteiro as compensações que entender. Regra geral, estão proibidas outras prestações de serviços para a execução da obra.

A execução

Inovações, ampliações ou remodelações requerem um projeto de obra, elaborado por um técnico habilitado, bem como, nalguns casos, as devidas licenças ou uma comunicação prévia. Também é necessário um orçamento escrito, a anexar ao contrato de empreitada, que discrimine os valores a pagar. Na posse desta documentação, cabe ao empreiteiro executar a obra em conformidade com o projeto, sem defeitos que excluam ou reduzam o seu valor ou a aptidão para o fim a que se destina.

Os materiais e os equipamentos necessários à execução da obra são fornecidos pelo empreiteiro, salvo se tiver sido acordado algo diferente. Os materiais devem corresponder às características da obra e não podem ser de qualidade inferior à média. O dono da obra pode optar por tratar ele próprio da aquisição e entrega dos materiais, se achar que consegue obtê-los a um preço inferior ou preferir controlar essa área. Nesse caso, os custos correspondentes não integram o orçamento apresentado pelo empreiteiro.



CONTRATOS COMO MANDA A LEI

Os contratos de empreitada e subempreitada de obra particular de valor superior a 20 mil euros devem ser celebrados por escrito e indicar os seguintes elementos:

- identificação completa dos intervenientes, incluindo, entre outros, número de pessoa coletiva, estado civil e domicílio; se se tratar de uma sociedade, a sede social e, se for caso disso, as filiais que interessem à execução do contrato, a identificação dos gerentes, administradores ou outras pessoas com poderes para obrigar a sociedade;
- identificação dos alvarás, certificados ou registos das empresas de construção intervenientes concedidos pelo IMPIC;
- identificação e especificação técnica da obra, incluindo as peças escritas e desenhadas existentes;
- valor do contrato;
- prazo de execução;
- forma e prazos de pagamento.

Encontra uma minuta de contrato, destinada a garantir uma relação equilibrada entre o dono da obra e o empreiteiro, na [página 144](#).

A fiscalização

O acompanhamento e a fiscalização da obra são indissociáveis da sua execução. O dono da obra, ou alguém por ele designado (por exemplo, alguém com conhecimentos técnicos específicos), tem o direito de acompanhar a obra de perto, desde que não prejudique o seu andamento.

A fiscalização permite detetar e corrigir atempadamente eventuais erros, evitando gastos acrescidos de tempo e de dinheiro. Por exemplo, erros que inviabilizem a aceitação da obra. Por outro lado, o dono da obra tem a possibilidade de responsabilizar o empreiteiro ou o subempreiteiro junto da entidade que lhes atribui a necessária autorização – o Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC).

O dono da obra pode desistir da empreitada em qualquer altura. Contudo, a não ser que haja algo a imputar ao empreiteiro cuja gravidade justifique a resolução do contrato, pode ter de o indemnizar pelo tempo despendido e pelos gastos efetuados, bem como pelos proveitos que deixará de auferir.



Depois da obra feita

Concluídos os trabalhos, a construção fica estruturalmente pronta a ser utilizada. Mas não legalmente (exceto em pequenas obras, como pinturas ou restauros). Há outras etapas a respeitar.

Procedimento simplificado

Simplificados os procedimentos em matéria de urbanismo, as obras sujeitas a controlo prévio já não requerem pedido de autorização de utilização. Mas, ainda assim, a utilização do edifício depende da entrega à câmara municipal dos seguintes documentos:

- termo de responsabilidade assinado pelo diretor de obra ou de fiscalização de obra, em que se declare que a obra está concluída e foi executada de acordo com o projeto;
- se tiverem existido alterações ao projeto, as telas finais com as alterações devidamente assinaladas. Estas telas ficam arquivadas na câmara.

Submetidos estes documentos, o imóvel pode ser utilizado, sem mais delongas, para a finalidade pretendida. A entrega da documentação não pode ser recusada nem indeferida.

Comunicação prévia com prazo

Alterar a utilização do imóvel ou a informação constante do título de utilização emitido, sem que tenha sido realizada obra sujeita a controlo prévio, passa por uma comunicação prévia com prazo. O objetivo da comunicação é demonstrar que o imóvel respeita as normas relativas à utilização pretendida e reúne as condições para o fim a que se destina. A utilização de edifícios novos, na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio, está sujeita ao mesmo procedimento. Nos edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a comunicação prévia para a utilização pode ter por objeto a totalidade do edifício ou cada uma das suas frações autónomas. Contudo, ainda que se refira às frações autónomas, pode existir oposição à utilização quando as partes comuns do edifício em que se integram não estejam em condições de serem utilizadas.



Termo de responsabilidade

A comunicação prévia com prazo deve incluir um termo de responsabilidade que declare o cumprimento das normas aplicáveis à utilização prevista, bem como a adequação do imóvel ao fim pretendido. O termo de responsabilidade é assinado por um técnico habilitado, enquanto autor do projeto, e remetido, através da plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos, antes da ocupação do imóvel. O imóvel pode ser utilizado, para a finalidade pretendida, 20 dias após a submissão da comunicação, a menos que:

- o presidente da câmara, durante esse período, determine a realização de uma vistoria (veja o próximo título);
- o termo de responsabilidade submetido esteja incompleto;
- existam indícios sérios de que o edifício não reúne as condições necessárias ao fim pretendido.

Vistoria

Quando o presidente da câmara determine a vistoria, esta realiza-se até 15 dias depois da tomada de decisão. O requerente da autorização de utilização é notificado da data em que irá ocorrer. A vistoria é efetuada por uma comissão composta, pelo menos, por três técnicos designados pela autarquia (dos quais dois devem ter habilitação legal para autor de projeto) e presenciada pelo requerente, que pode estar acompanhado dos autores do projeto e do responsável pela direção técnica da obra. No entanto, só os membros da comissão têm direito a voto.

A vistoria pode resultar numa declaração de conformidade do imóvel ou determinar a realização de obras de alteração. Neste último caso, depois de fazer estas obras, cabe ao interessado requerer nova vistoria, para que seja verificada a sua adequada realização. Se esta vistoria não for realizada no prazo de dez dias, a contar do requerimento, conclui-se que não há oposição à utilização.

Deferimento tácito

As autarquias também cometem falhas, prejudicando, dessa forma, os interesses dos particulares (neste caso, dos condóminos). Por exemplo, não cumprindo os prazos a que estão obrigadas ou não concedendo uma licença. No entanto, o incumprimento de prazos por parte das câmaras municipais



acaba por não ser um problema, pois conduz ao deferimento tácito da pretensão do requerente. Por outras palavras, se a câmara não der resposta dentro dos prazos estabelecidos, considera-se que o pedido foi aceite.

Responsabilidade do condomínio

Os proprietários são responsáveis, conjuntamente com os autores dos projetos e os empreiteiros, por todos os danos provocados pelas obras, de forma direta ou indireta. Para precaver esses riscos, é conveniente contratar um seguro de obras que abranja todos os intervenientes. Caso contrário, os responsáveis pela obra – o condomínio ou um condómino isolado – podem ter de pagar indemnizações, recorrendo, inclusive, aos seus bens pessoais.

Pagamento de coimas

A lei prevê penas rigorosas para as infrações. Vejamos algumas:

- fazer obras sem respeitar as condições de licenciamento ou da comunicação prévia pode implicar o pagamento de 1500 euros a 200 mil euros, se o dono da obra for uma pessoa singular, ou de três mil euros a 450 mil euros, tratando-se de pessoa coletiva;
- se o aviso do pedido de licenciamento não for afixado, de forma visível, no exterior do prédio, o seu titular está sujeito a pagar uma quantia entre 250 euros e 50 mil euros, ou de mil euros a 100 mil euros, consoante se trate de pessoa singular ou coletiva;
- a deterioração intencional do imóvel e a violação grave do dever de conservação podem ser punidas com uma coima entre 500 euros e 100 mil euros (pessoa singular), ou de 1500 euros a 250 mil euros (pessoa coletiva);
- quem desrespeitar ordens legítimas que determinem o embargo da obra sujeita-se a uma coima entre 1500 euros e 200 mil euros.

Outras sanções

Também podem ser aplicadas outras sanções aos empreiteiros envolvidos, como, por exemplo:

- apreensão de objetos envolvidos na prática da infração;
- interdição do exercício da profissão, ou de atividade conexas à infração, durante o máximo de quatro anos;
- privação do direito a subsídios atribuídos por entidades públicas.



Nalguns casos, além da coima, pode haver responsabilização criminal, por exemplo, por crime de desobediência ou de falsas declarações. Além disso, eventuais danos causados podem dar lugar ao pagamento de indemnizações aos lesados. Em qualquer dos casos, os factos são comunicados ao IMPIC e, quando tal se justifique, às respetivas ordens ou associações profissionais.

A destruição do edifício

Verificando-se a ruína total do prédio, ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais. Mas será a assembleia a decidir como isso será feito. Se a parte destruída for inferior à referida, a decisão sobre uma eventual reconstrução do edifício passa, integralmente, pela assembleia de condóminos. O edifício só será reconstruído se tal tiver a aprovação da maioria dos condóminos e a estes corresponder, também, mais de metade da permilagem do prédio. Os condóminos que não queiram acatar essa decisão e participar nas despesas de reconstrução podem ser obrigados a vender as suas frações aos outros condóminos.

Garantias e reclamações

Muitos edifícios apresentam, ainda novos, defeitos de construção. Fendas, infiltrações e ladrilhos soltos, entre outros problemas, podem surgir no melhor prédio, e exigem, da parte do construtor ou do vendedor, soluções rápidas e eficazes. Algo semelhante pode acontecer quando são feitas obras nas frações ou nos espaços comuns do condomínio e, decorrido algum tempo, são detetados defeitos. Ou, ainda, quando se adquire equipamento e este não funciona bem.

Embora a questão não seja consensual, consideramos que, tal como os condóminos individualmente, também os condomínios são consumidores. No texto que se segue, sempre que usamos o termo *consumidor*, referimo-nos



ao condômino individual e também ao condomínio. Mesmo que o condomínio não seja considerado consumidor – o que, no limite, terá de ser decidido por um tribunal –, as regras relativas aos imóveis e às empreitadas são as mesmas. Já aos bens móveis e aos equipamentos podem aplicar-se outras regras, nomeadamente no que respeita aos prazos para reclamar um defeito, que são mais curtos: seis meses a partir da data de aquisição e 30 dias para denunciar os defeitos depois de serem detetados. Por outro lado, as possibilidades de recorrer às entidades que defendem os direitos dos consumidores são menores.

Garantia dos bens imóveis

Os imóveis entregues pelos vendedores ou construtores devem *estar conformes* com o contrato de compra e venda. Ou seja, apresentar características de qualidade, segurança, habitabilidade, proteção ambiental e funcionalidade que assegurem a aptidão ao uso a que se destinam. Estas características são descritas na ficha técnica de habitação. Presume-se que os bens não estão conformes com o contrato quando se verifica alguma das seguintes circunstâncias:

- não estão de acordo com a descrição feita pelo vendedor ou não possuem as características do modelo previamente apresentado;
- não se adequam ao uso que o consumidor pretendia dar-lhes (desde que o vendedor tenha sido informado sobre a utilização planeada e a tenha aceite);
- não são adequados às utilizações habitualmente dadas a bens do mesmo tipo;
- não têm as qualidades e o desempenho habituais em bens do mesmo tipo, que o consumidor pode razoavelmente esperar atendendo à natureza do bem ou às informações divulgadas pelo vendedor ou pelo produtor (por exemplo, na publicidade).

O que não está abrangido

É preciso ter em conta que, se o consumidor tinha conhecimento da inconformidade antes da compra ou não podia ignorá-la (porque era facilmente detetável por alguém sem conhecimentos técnicos, por exemplo), não poderá invocar a garantia para esse fim. Parte-se do princípio de que quem adquire um bem conhecendo tais problemas o aceita como está. Também não é considerada falta de conformidade a que resultar dos materiais fornecidos pelo



consumidor (por exemplo se, numa empreitada, for o próprio a adquiri-los) nem os danos por este causados.

Se existirem defeitos visíveis, para consumir o negócio e acautelar a sua reparação, convém mencionar no contrato, ou noutro documento assinado por ambas as partes, que a compra é feita na condição de o defeito ser reparado.

Prazo de garantia

O prazo de garantia dos imóveis é de dez anos, para os elementos construtivos estruturais, e de cinco anos, para as restantes situações de falta de conformidade. Verificando-se uma falta de conformidade, o consumidor tem direito a pedir a reparação ou a substituição, que devem ser realizadas num prazo razoável, uma redução proporcional do preço ou a resolução do contrato (o que se traduz na devolução do bem ao vendedor e no reembolso do montante pago). Não lhe podem ser cobradas quaisquer despesas adicionais. Estes direitos transmitem-se, até ao termo do prazo de garantia, a eventuais novos proprietários.

Cabe ao consumidor decidir como exercer o seu direito, exceto quando a sua opção se revelar impossível de satisfazer ou for manifestamente desproporcional ao problema (por exemplo, se, sendo a reparação rápida e simples, o consumidor exigir a resolução do contrato).

Os direitos do consumidor caducam decorridos três anos sobre a comunicação da falta de conformidade. Se o vendedor não corrigir a situação, uma eventual ação em tribunal terá de dar entrada neste período. O prazo de três anos é suspensão (ou seja, a contagem do prazo é interrompida), nas seguintes situações:

- entre a comunicação da falta de conformidade e a correção efetiva do problema;
- durante a tentativa de resolução extrajudicial do conflito (mediação ou conciliação, por exemplo), quer esta resulte de acordo entre as partes ou de um processo em tribunal.

Garantias dos bens móveis

Também os bens adquiridos para o condomínio, como, por exemplo, máquinas de limpeza, fechaduras de segurança ou eletrodomésticos podem vir a



apresentar defeito. Por isso, é conveniente conhecer os direitos dos consumidores em relação a esses produtos.

Garantia mínima legal

O condomínio, enquanto consumidor, dispõe de uma garantia legal mínima de três anos. Em princípio, tal como acontece na garantia dos imóveis, só pode ser invocada se a falta de conformidade não fosse visível na altura da compra. Durante o terceiro ano de garantia, o condomínio deve provar que a falta de conformidade já existia à data da entrega do bem, o que, na prática, nem sempre será fácil de provar.

O condomínio pode optar pela reparação ou substituição do bem – salvo se tal for impossível ou implicar custos desproporcionados – e só depois pela redução do preço ou resolução do contrato (ou seja, devolver o bem e receber de volta o que pagou por ele). No entanto, quando a gravidade do defeito o justifique, é possível optar desde logo por uma destas duas opções. Caso a falta de conformidade se manifeste nos primeiros 30 dias, a contar da entrega do produto, é possível escolher de imediato entre a substituição do bem e a resolução do contrato.

Garantia comercial

A garantia comercial, atribuída, por exemplo, por uma determinada marca, complementa os direitos conferidos pela garantia legal, apresentando condições especiais para o consumidor. A mais comum é o prolongamento do prazo de três anos (por exemplo, para cinco ou mais anos), assegurando que as avarias que ocorrerem nesse período serão reparadas gratuitamente. Mas tudo depende do que ficar acordado entre as partes. Também neste caso, as condições anunciadas até à celebração do contrato são vinculativas. Embora sejam mais comuns nos bens móveis, as garantias comerciais podem aplicar-se a imóveis.

As garantias comerciais devem ser entregues por escrito, ou noutra suporte duradouro, até à entrega do bem. Redigidas em português, numa linguagem clara e acessível, devem conter as seguintes informações:

- designação dos bens aos quais se aplica a garantia comercial;
- indicação clara de que o consumidor é titular dos direitos previstos na lei (reparação ou substituição do bem, redução proporcional do preço ou resolução do contrato) e que estes não são afetados pela nova garantia.



Na prática, uma garantia comercial terá de ser mais abrangente do que a garantia legal;

- descrição clara daquilo que é objeto da garantia comercial, dos benefícios atribuídos ao consumidor e das condições necessárias à sua atribuição (por exemplo, se a garantia é gratuita ou paga, eventual pagamento de despesas de transporte ou outros encargos, prazos aplicáveis, etc.);
- duração e âmbito territorial (se for o caso) da garantia;
- nome e contactos de quem presta a garantia, a que o consumidor poderá recorrer se necessitar de acioná-la;
- procedimento a seguir pelo consumidor para executar a garantia comercial.

Os direitos atribuídos pela garantia comercial transmitem-se ao novo proprietário, se, entretanto, o bem mudar de mãos, e vigoram até ao termo do prazo inicialmente abrangido. Mesmo que não exista um documento escrito, as condições da garantia são vinculativas, e, se conseguir prová-las de outra forma, o consumidor poderá sempre exigir o seu cumprimento.

Defeitos em obras por empreitada

As empreitadas estão abrangidas pela lei que regula os direitos do consumidor na compra e venda. Um contrato de empreitada envolve o pagamento para a execução de uma determinada obra. Os prazos para reclamar, em caso de defeito, são os mesmos que se aplicam aos contratos de compra e venda de um imóvel.

O empreiteiro pode ser considerado responsável pelos defeitos e eventuais prejuízos daí resultantes se:

- a empreitada tiver por objeto a construção, modificação ou reparação de edifícios destinados, pela sua natureza, a uma longa duração (os prazos para empreitadas relativas a outros bens são diferentes);
- a obra ruir, total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, no decurso de cinco ou dez anos após a entrega (se não tiver sido acordado um prazo superior);
- os danos resultarem de defeitos no solo ou na construção, de modificações ou reparações efetuadas ou de erros na execução dos trabalhos.

Se o dono da obra tiver tido conhecimento do defeito (ou a possibilidade de o detetar) antes de esta ser entregue, de nada servirá reclamar. Por isso, é fundamental fazer uma vistoria rigorosa da obra antes de efetuar o pagamento. Também é importante acompanhar a obra e, caso sejam detetados defeitos durante a execução, denunciá-los de imediato. Caso contrário, o empreiteiro



pode não ser responsabilizado. O mesmo acontece se o proprietário tiver conhecimento de um defeito que possa causar danos a outros bens (à mobília, por exemplo) e nada fizer para os evitar.

Como resolver os conflitos

Mais vale prevenir, mas, como sabemos, por vezes é necessário remediar. Mesmo as pessoas mais sensatas e cautelosas estão sujeitas a que um empreiteiro com ótima reputação lhes leve uma pequena fortuna por um trabalho mal feito ou que um aparelho da melhor marca deixe de funcionar nos primeiros dias de utilização. Eis como proceder nessas situações.

Problemas em edifícios ou em obras por empreitada

Comece por avaliar, junto do IMPIC (veja o título *Escolher o empreiteiro*, na [página 80](#)), se o empreiteiro que escolheu está habilitado a realizar a obra. Peça um orçamento escrito antes de adjudicar a obra e, ao efetuar o pagamento, exija o recibo correspondente. Esses documentos constituem meios de prova essenciais em caso de conflito.

Constatado o problema, comece por contactar o vendedor, o construtor ou o empreiteiro e informe-o desse facto. Se suspeitar que pode haver tentativas de adiar a reparação, faça-o por carta registada com aviso de receção ou por notificação judicial avulsa e mostre que está disposto a levar o assunto até às últimas consequências. Informe o IMPIC do sucedido e solicite a intervenção deste organismo.

Se, ainda assim, não obtiver resultados, pode recorrer a um julgador de paz ou, em questões relacionadas com o licenciamento, à câmara municipal, para obrigar os responsáveis a fazer as reparações. Antes de pôr uma ação em tribunal, tente resolver o conflito por estas vias, já que, no tribunal, o processo pode ser muito mais demorado e dispendioso.



Se existir acordo entre as partes, recorrer a um centro de arbitragem autorizado é uma opção a considerar. O Centro Nacional de Arbitragem da Construção (www.centrodearbitragemdaconstrucao.pt), por exemplo, pode intervir na mediação, conciliação e arbitragem de conflitos relacionados com as empreitadas de obras particulares, entre outros relacionados com o setor imobiliário, como a compra e venda de imóveis.

Problemas em equipamentos

Antes de mais, é necessário ter um comprovativo da compra. Se o consumidor beneficiar de uma garantia comercial, também deve guardar o respetivo certificado e cumprir as suas disposições.

Após constatar o problema, contacte o serviço de assistência pós-venda do vendedor e solicite, por exemplo, a reparação ou a substituição, consoante o que lhe parecer mais adequado. Se a tiver, verifique as condições constantes da garantia comercial e exija o seu cumprimento.

Se não for bem-sucedido, apresente uma reclamação. Poderá fazê-lo através de carta, correio eletrónico ou outro meio suscetível de prova (para este efeito, é recomendável que a primeira seja registada e com aviso de receção, e o segundo requeira confirmação de receção). Em alternativa, registe-a no livro de reclamações físico ou eletrónico (www.livroreclamacoes.pt). Sendo viável, poderá, também, exigir a reparação ou a substituição diretamente ao produtor ou ao fabricante. Na ausência de uma resposta satisfatória, recorra a uma entidade de defesa do consumidor, como a Direção-Geral do Consumidor, os centros de informação autárquica ao consumidor ou a [DECO PROteste](#).

Caso essas diligências continuem a não surtir efeito, resta-lhe assumir o litígio. Uma possibilidade é recorrer aos Centros de Arbitragem de Conflitos de Consumo. Veja também o título *Centros de Arbitragem*, na [página 36](#), e consulte a lista de entidades na página da Direção-Geral do Consumidor, em www.consumidor.gov.pt.

Todos os centros propõem uma intervenção em três níveis:

- uma fase de mediação, em que se procura resolver o litígio de forma amigável e simples, através de diferentes contactos estabelecidos pelos serviços jurídicos do centro;
- uma fase de conciliação, que ocorre após terem sido goradas as esperanças depositadas na mediação. Traduz-se por uma tentativa de acordo, antes de se avançar para a arbitragem propriamente dita;



- a arbitragem, que consiste numa espécie de julgamento – mais rápido e menos formal do que nos tribunais – em que o juiz analisa os factos e determina quem tem razão. A sentença proferida em arbitragem tem o mesmo valor das que decorrem dos tribunais de primeira instância.

Os centros de arbitragem de conflitos de consumo dispõem, normalmente, de um serviço de informação e consulta jurídica, que acolhe os consumidores e auxilia o tribunal arbitral.

Se o problema não for da competência desses centros, resta recorrer ao tribunal ou aos julgados de paz (veja o título *Julgados de paz*, a partir da [página 33](#)). Nesse caso, é possível, dentro de certas condições, beneficiar de apoio judiciário e ficar isento do pagamento de custas e de honorários do advogado.





CAPÍTULO 4

GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO



Administrar o condomínio obriga a estar particularmente atento aos aspetos financeiros. Por um lado, existem as prestações entregues pelos condóminos, que é necessário gerir; por outro, há a responsabilidade de zelar pelo património comum, precavendo a sua natural degradação e outros danos eventuais. Neste capítulo, abordamos as principais formas de o condomínio dar resposta a estas necessidades: a constituição de contas bancárias apropriadas, o financiamento de obras e a contratação de seguros.

Contas bancárias

As prestações periódicas entregues pelos condóminos integram, pelo menos, duas parcelas: as quantias destinadas a satisfazer as despesas correntes do condomínio (as quotas); e as que a assembleia de condóminos tenha decidido reservar para a conservação do edifício (que vão integrar o Fundo Comum de Reserva). Também podem incluir verbas para outros fins, como o pagamento de custas judiciais e/ou honorários de advogados. O melhor local para guardar esse dinheiro não é, certamente, o colchão do administrador. Há que saber aplicá-lo e definir as circunstâncias em que poderá ser utilizado.

Para as despesas correntes

Para que o condomínio funcione normalmente, há que suportar um certo número de encargos – periódicos ou não – que exigem disponibilidade financeira imediata: por exemplo, a aquisição de consumíveis (lâmpadas, detergentes, panos de limpeza...), o pagamento das contas de eletricidade e água, a remuneração de serviços (empregada de limpeza, porteira, jardineiro...). Por isso, é necessária uma conta à ordem em nome da administração do condomínio que possa ser movimentada pelos meios habituais: Multibanco, cheques, levantamentos avulsos e transferências. Estes meios de movimentação também devem estar em nome do condomínio. Apesar de a conta só poder ser movimentada pelo administrador nomeado, todos os condóminos podem controlar os movimentos efetuados.



Para as despesas extraordinárias

Além das despesas quase diárias a que o condomínio tem de fazer face, existem outros gastos previsíveis e inevitáveis. É o caso das despesas com a conservação do edifício (veja também o título *Financiamento de obras*, na [página 101](#)). A lei determina a constituição de um Fundo Comum de Reserva com verbas destinadas ao pagamento das obras de conservação que terão de ocorrer, no mínimo, de oito em oito anos. Convém que as quantias acumuladas sejam aplicadas numa conta-poupança condomínio ou noutra equiparada, mesmo que não seja específica para condomínios, e, se possível, de acordo com o plano de intervenções no prédio. Ou seja, o ideal será subscrever aplicações com vários prazos e níveis de liquidez. Embora existam outros produtos de poupança, geralmente recorre-se aos depósitos a prazo, devido à ausência de risco e à elevada liquidez, o que permite movimentar a conta em qualquer momento, ainda que possa existir perda de juros (veja o título *Para outras despesas*, na [página 99](#)).

Abrir uma conta poupança-condomínio

Sem benefícios fiscais e com taxas de juro baixas, estas contas são pouco interessantes para rentabilizar as poupanças do condomínio. No entanto, atendendo à escassez de alternativas com risco reduzido (veja também o título *Aplicação dos excedentes*, na [página 99](#)), não deixam de ser uma opção para constituir o Fundo Comum de Reserva. Os depósitos a prazo tradicionais também são uma possibilidade: apresentam geralmente melhor rentabilidade do que as contas específicas para o condomínio e não têm as limitações de movimentação a que estas estão sujeitas.

ABERTURA DE CONTA: QUE DOCUMENTOS?

Para abrir uma conta à ordem em nome da administração do condomínio, é necessário munir-se dos documentos normalmente exigidos pelos bancos:

- cópia da ata onde consta a decisão de abertura da conta;
- cópia da ata que formaliza a designação do(s) administrador(es). Sempre que a administração mude, é necessário entregar uma cópia da nova ata;
- cartão de pessoa coletiva, documento que pode ser requerido através da internet, em eportugal.gov.pt > [Empresas e negócios](#) > [Serviços do Registo Comercial](#), ou presencialmente, por exemplo, no Registo Nacional de Pessoas Coletivas;
- cópia do cartão de cidadão dos administradores.



Para abrir uma conta poupança-condomínio é necessário, em primeiro lugar, que a assembleia decida que as quantias relativas ao Fundo Comum de Reserva terão esse destino. Munido da ata dessa assembleia e, no restante, dos documentos necessários para uma conta-corrente (veja a caixa *Abertura de conta: que documentos?*, na [página anterior](#)), o administrador pode abrir a conta e depositar os valores acumulados.

Os montantes de abertura variam de banco para banco, entre dez euros e 500 euros, mas o valor mais habitual são 250 euros. Quanto a reforços, alguns bancos admitem que sejam feitos em qualquer momento, com ou sem quantias mínimas; outros só admitem entregas periódicas. Cabe a cada condomínio fazer a sua opção, atendendo a estes fatores.

Regras de movimentação

As contas poupança-condomínio obedecem a regras mais estritas do que uma conta-corrente. As quantias depositadas só podem ser movimentadas passado um ano, no mínimo. Além disso, apenas podem ser utilizadas para obras de conservação ou de beneficiação do condomínio. Convém ter em conta que, neste âmbito, só são consideradas obras de beneficiação as que forem exigidas pelas câmaras municipais. Regra geral, para movimentar as quantias depositadas é exigida a apresentação da ata da assembleia em que foi decidida a realização das obras e uma cópia do projeto e do orçamento da empreitada.

Facilidades de crédito

A lei prevê que os bancos concedam facilidades de crédito para obras aos titulares de contas poupança-condomínio constituídas há mais de três anos. Porém, o montante não pode ser superior à diferença entre o valor das obras projetadas e o saldo da conta, à data da concessão do empréstimo. Por outro lado, a experiência mostra que, na prática, não é fácil obter crédito dos bancos por esta via. Na maioria dos casos, será preferível que cada condômino opte, individualmente, por obter financiamento para a parte que lhe cabe, de acordo com a respetiva permissão (veja também o título *Financiamento de obras*, na [página 101](#)).

Penalização dos abusos

A utilização de uma conta poupança-condomínio para fins diferentes daquelas a que se destina pode ser punida com uma coima entre 99,76 euros e 1246,99 euros! Tendo ocorrido um crime de abuso de confiança (se o



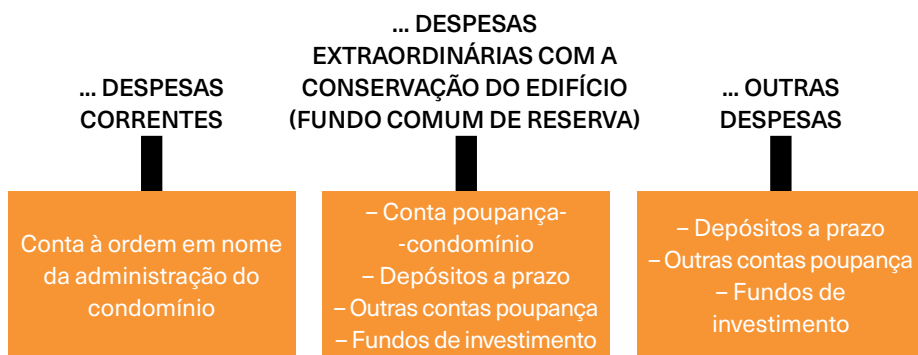
administrador se apropriar das quantias depositadas, por exemplo), o infrator sujeita-se, pelo menos, a uma pena de prisão até três anos.

Para outras despesas

Os condomínios podem constituir outros tipos de fundos, destinados aos mais diversos fins, como, por exemplo, eventuais despesas judiciais. A utilização das quantias assim acumuladas será, em princípio, esporádica e dificilmente programável. Além disso, atendendo aos objetivos, não é possível enquadrá-las no regime das contas poupança-condomínio. Finalmente, também não é desejável que a aplicação desse dinheiro esteja sujeita a riscos.

As contas à ordem não são solução, pois os juros são baixos ou inexistentes. Por outro lado, os investimentos em ações, por exemplo, contêm um grau de risco elevado que é de excluir. Conclui-se, portanto, que as aplicações recomendáveis para este tipo de poupanças terão de ser seguras e fáceis de movimentar. O melhor será um depósito a prazo. Para escolher os mais vantajosos, consulte o nosso comparador de depósitos a prazo e contas-poupança em www.deco.proteste.pt/investe > Poupanças.

APLICAÇÕES ADEQUADAS AO CONDOMÍNIO, PARA PAGAR...



Aplicação dos excedentes

Se há anos em que o orçamento se revela curto face às despesas do condomínio, também haverá outros que terminam com uma folga financeira. Isso será analisado na assembleia anual em que são aprovadas as contas do ano



anterior (que deverá ter lugar na primeira quinzena de janeiro ou, excepcionalmente, no primeiro trimestre do ano). Cabe à assembleia decidir o destino a dar a essas verbas.

Reforçar o fundo de reserva

Uma das opções mais acertadas será, em princípio, o reforço do Fundo Comum de Reserva (por depósito na conta poupança-condomínio ou noutra aplicação equivalente), já que as obras de conservação podem atingir valores significativos. Contudo, se o objetivo for fazer obras de inovação (uma área ajardinada ou uma piscina, por exemplo), é preferível escolher outro tipo de aplicação, pois, como vimos no título *Regras de movimentação*, na [página 98](#), o Fundo Comum de Reserva apenas pode ser utilizado para as obras de conservação ou de beneficiação.

Analisar as alternativas

Antes de optar por outro tipo de investimentos, considere o risco, a liquidez necessária e o prazo da aplicação. Há que avaliar durante quanto tempo o condomínio não irá necessitar do montante investido, procurando, tanto quanto possível, antecipar imprevistos. Quanto maior for o prazo, maior o potencial de rentabilidade em aplicações de maior risco, como, por exemplo, os fundos de investimento. No entanto, alguns fundos de investimento (e até depósitos a prazo) penalizam fortemente o levantamento antes de um determinado prazo, o que pode anular a rentabilidade obtida. Analise atentamente as condições de cada produto, antes de fazer a aplicação, e peça os esclarecimentos necessários.

Se o prazo estimado para movimentar o dinheiro for inferior a cinco anos, é preferível optar por contas poupança ou depósitos a prazo que, além de uma taxa de juro interessante, preveem prémios de permanência, bonificando a taxa se o consumidor não efetuar levantamentos. Nestas contas, o risco é bastante reduzido. Para prazos superiores a cinco anos, os fundos de investimento são uma possibilidade: uma carteira de fundos de obrigações ou uma carteira mista de fundos de ações e obrigações pode ser uma boa escolha. Veja quais são as melhores alternativas, a cada momento, em www.deco.proteste.pt/investe.

Uma cópia da ata da assembleia de condóminos em que foi decidida a forma de aplicação dos excedentes deverá ser suficiente para que o administrador possa depositar o dinheiro ou comprar unidades de participação de fundos de investimento. Relativamente a estes últimos, certifique-se previamente de



que o banco ou a entidade gestora não coloca entraves à subscrição por parte de condomínios.

É sempre possível, ao longo do ano, tentar rentabilizar excedentes pontuais, através de depósitos a prazo com uma duração inferior a um ano. E também não é de excluir, se for essa a decisão da assembleia, a possibilidade de distribuição do excedente pelos condóminos, de acordo com a proporção fixada para o pagamento das quotas, ou mesmo a redução do montante das quotas a pagar durante o ano seguinte.

Financiamento de obras

Como referimos, é obrigatório fazer obras de conservação nos condomínios de oito em oito anos. No entanto, pode acontecer que, chegado o momento, não tenha sido possível reunir a verba necessária. Além disso, a assembleia de condóminos pode, em qualquer altura, decidir fazer outro tipo de obras. Vejamos quais as possibilidades de financiamento.

Empréstimos bancários

Não sendo fácil obter um empréstimo em nome do condomínio, a solução passa por cada condómino que dele necessite pedir um empréstimo individual para cobrir a sua parte das despesas. Aprovado o orçamento das obras pela assembleia, reparte-se o custo total pelos condóminos, de acordo com a respetiva percentagem. Depois, há que pedir orçamentos individualizados ao empreiteiro, para que cada condómino possa iniciar, junto do seu banco, o processo de negociação de crédito para obras.

Modalidades de crédito

Existem três modalidades de crédito que permitem financiar as obras:

- o crédito pessoal “normal”, em que são exigidas garantias pessoais, como a fiança ou o aval;
- o crédito específico para obras, em que as garantias tanto podem ser pessoais como hipotecárias;



- o crédito hipotecário, em que a garantia para o empréstimo é obtida pela hipoteca de um imóvel. Normalmente, as taxas de juro são mais baixas, mas só é realmente compensador a partir de determinados montantes, já que obriga ao pagamento de custos de formalização adicionais (por exemplo, de registo). O processo de contratação é mais demorado do que os anteriores.

A maioria dos bancos exige a contratação de um seguro de vida em todos os tipos de crédito e, nalguns casos, de um seguro de proteção ao crédito, na modalidade de crédito pessoal. Estes seguros costumam ser dispensados no crédito pessoal à distância (créditos contratados online, através do home-banking ou de uma app), mas as quantias que é possível contratar, nestes casos, são um pouco mais reduzidas. Feitas as contas, o aspeto fundamental a considerar é a taxa de juro a pagar, refletida na taxa anual de encargos efetiva global (TAEG), que inclui todos os custos referidos, além das comissões e dos emolumentos notariais e de registo.

Uma questão de negociação

Normalmente, os bancos estão dispostos a reduzir as taxas de juro aos clientes que contratem diferentes produtos ou serviços, como a utilização de cartões de crédito, a subscrição de fundos de investimento, seguros, etc. Na modalidade de crédito pessoal, existe uma fórmula ainda mais compensadora, que consiste em tentar “puxar” as taxas para valores semelhantes às do crédito hipotecário, apresentando, como garantia, uma aplicação financeira (um depósito a prazo, uma conta poupança, uma carteira de ações, etc.) de valor idêntico ao pretendido.

Caso já tenha um crédito à habitação no banco com que pretende negociar, comece por tentar obter uma extensão do contrato, o que lhe permitirá beneficiar da mesma taxa de juro. Nalguns bancos, é possível, inclusive, evitar custos adicionais com as formalidades, através de aditamentos ao contrato de mútuo ou de outros mecanismos que não obrigam ao pagamento de emolumentos. A extensão do contrato não deve implicar um agravamento das condições em vigor.

Documentação necessária

Para concederem um crédito para obras, os bancos exigem, normalmente, a seguinte documentação:

- última declaração de IRS e nota de liquidação do imposto;



- recibo do ordenado, para os trabalhadores por conta de outrem;
- orçamento da obra, na parte que cabe ao condômino que pede o crédito pagar;
- caderneta predial do imóvel a hipotecar, se for o caso;
- documentos de identificação dos titulares do crédito;
- licença camarária, quando necessária.

O Programa RECRIPH

O RECRIPH é um programa de recuperação de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal, cuja gestão compete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). Tem como objetivo ajudar a financiar a recuperação dos edifícios anteriores a 7 de agosto de 1951 ou cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1970. Embora a legislação relativa a este programa se encontre em vigor, não existem garantias de participação.

Podem candidatar-se ao RECRIPH as administrações de condomínios que pretendam realizar obras nas partes comuns dos edifícios, e os condôminos, enquanto pessoas singulares, que desejem fazer obras nas respetivas frações autónomas. Os condomínios devem ser constituídos, no mínimo, por quatro frações autónomas, e apenas uma delas poderá ter outra finalidade que não a habitação própria e permanente (por exemplo, comércio). O auxílio prestado tem duas modalidades: a participação e o financiamento. Os pedidos são apresentados nas câmaras municipais.

Participações

Quando as obras se destinam à conservação das partes comuns de um edifício, o RECRIPH pode conceder uma participação a fundo perdido, isto é, sem que seja necessário reembolsar o dinheiro emprestado, até 20% do montante orçamentado. As obras de conservação em causa tanto podem ser de caráter ordinário (por exemplo, a reparação e a limpeza geral do prédio), como extraordinário (para reparar defeitos de construção do prédio e outros danos).

Financiamentos

Além das participações a fundo perdido, os condomínios podem solicitar, no âmbito do RECRIPH, um financiamento que lhes permita fazer face às



restantes despesas com as obras nas partes comuns (ou seja, os restantes 80% do valor orçamentado). Cabe ao administrador requerê-lo, em representação de todos os condóminos.

Este programa também prevê o financiamento de obras de conservação e beneficiação das frações autónomas. Para aceder a esta modalidade, é necessário que tenham sido realizadas todas as obras de conservação nas partes comuns do edifício ou que, pelo menos, a assembleia de condóminos tenha decidido efetuá-las.

O Programa SOLARH

Destina-se a proprietários com baixos rendimentos e que não possam recorrer a outros financiamentos para obras de conservação. Através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), o Estado empresta, sem juros, até 12 mil euros, por um prazo máximo de 30 anos. Nos condomínios, o valor do financiamento deve ser utilizado, prioritariamente, nas partes comuns (de acordo com a percentagem do condómino a quem é atribuído o apoio); o eventual excedente pode ser utilizado na beneficiação da fração autónoma. Nesse caso, se o custo das obras nas partes comuns a cargo do condómino for superior a seis mil euros, o montante máximo de empréstimo passa a ser de 15 mil euros. Tal como no RECRIPH, embora a legislação relativa a este programa se encontre em vigor, não existem garantias de comparticipação. Os interessados devem apresentar um requerimento na câmara municipal da sua área de residência, mencionando a composição e os rendimentos do agregado familiar.

Requisitos

Além dos limites de rendimento, a lei coloca as seguintes condições aos agregados familiares:

- devem ser proprietários exclusivos da habitação há, pelo menos, cinco anos, a não ser que a casa tenha sido herdada por um ou mais dos seus elementos, este(s) residisse(m) com o anterior proprietário na altura do falecimento e este fosse proprietário há cinco ou mais anos; tenha sido doada a um ou mais dos seus elementos, o doador faça parte do agregado à data da candidatura e seja proprietário da habitação há pelo menos cinco anos;
- nenhum dos membros do agregado pode ser proprietário de uma quota superior a 25% de outro prédio ou fração que se destine a habitação, nem ter rendimentos provenientes de imóveis;



- o agregado não pode ser titular de outros empréstimos para obras na habitação.

Prazos e restrições

As obras devem ter início no prazo máximo de seis meses, a contar da data do empréstimo, e terminar 12 meses após a mesma data, salvo circunstâncias extraordinárias comunicadas ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e à câmara. Regra geral, as habitações que beneficiem deste apoio não podem ser vendidas ou permutadas durante cinco anos, a contar da data do empréstimo.

Se a habitação for utilizada para fins diferentes dos declarados, os beneficiários terão de reembolsar o valor do empréstimo em dívida, acrescido de 20 por cento. Por fim, os dados relativos à composição e aos rendimentos do agregado deverão ser confirmados de dois em dois anos.

Programa 1.º direito

Este programa destina-se a apoiar as pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e não têm capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada às suas necessidades. Entre outras vertentes, abrange o financiamento para reabilitação de frações ou de prédios destinados a habitação própria e permanente. Tratando-se de uma fração em regime de propriedade horizontal, o financiamento pode abranger despesas relativas a obras na habitação ou à quota-parte do custo de obras de reabilitação de partes comuns do prédio.

Vejamos, de forma mais detalhada, os principais requisitos de acesso a este apoio.

Condições indignas

Considera-se que vivem em condições indignas as pessoas que não têm uma habitação adequada e que residem em condições precárias, incluindo, entre outro tipo de situações previstas na lei, as de:

- insolvência de elementos do agregado familiar ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside;
- violência doméstica;



- não renovação do contrato de arrendamento;
- sobrelotação, insularidade e insegurança.

Carência financeira

Encontra-se em situação de carência financeira o agregado habitacional cujo rendimento médio mensal seja inferior a quatro vezes o Indexante dos Apoios Sociais (IAS) e cujo património mobiliário seja inferior a 60 vezes o IAS.

Seguros

Comprar uma fração autónoma implica a contratação de um seguro de incêndio. É a lei que o diz, mas este seguro já quase não é comercializado, tendo dado lugar ao multirriscos, muito mais abrangente do que o seguro de incêndio e pouco mais caro. É, por isso, uma boa opção. Embora não seja obrigatório por lei, é incontornável para quem compra a casa com recurso ao crédito. Ao fazer o seguro, o condômino está a segurar não só as paredes da sua casa, mas também a permissão (ou percentagem) das partes comuns do edifício (paredes, telhado, terraços, escadas, etc.) que lhe pertence. Em princípio, este seguro deve ser subscrito por cada condômino. Porém, quando estes não o fizerem, dentro do prazo e pelo valor que tiver sido fixado em assembleia, o administrador pode – e deve – tomar essa iniciativa. Mas o condomínio fica com o direito de reaver o respetivo prémio dos condôminos em falta.

Seguros multirriscos

Os seguros multirriscos-habitação e os multirriscos-condomínio cobrem muito mais do que o risco de incêndio. A principal diferença entre estes dois tipos de seguro consiste no facto de o multirriscos-condomínio ser um seguro de grupo, já que abrange o conjunto dos condôminos. Isso faz com que seja mais barato do que o multirriscos-habitação e facilita a regularização de sinistros que provoquem danos em várias frações, pois só está envolvida uma companhia.



Subscrição de um multirriscos-condomínio

Para passar de um seguro individual de incêndio ou multirriscos-habitação a um multirriscos-condomínio, o administrador deve começar por indagar quais os condôminos interessados na alteração. Mesmo que nem todos queiram aderir, isso não significa que não se possa contratar um seguro deste tipo. Com efeito, a maioria das seguradoras contenta-se com 50% do condomínio. Obtido o mínimo exigido, o administrador pode contratar o seguro para as frações interessadas. Cada condômino pode informar a seguradora anterior de que não pretende renovar a apólice – de preferência com uma antecedência mínima de 30 dias relativamente ao vencimento, mas, na prática, não necessita de o fazer: basta não pagar e a apólice é automaticamente anulada. Assim, a adesão dos vários condôminos vai-se efetivando gradualmente, à medida que vencem as respetivas anuidades.

Quando houve recurso ao crédito

Quando os condôminos recorreram ao crédito hipotecário para adquirir as suas frações (a situação mais frequente), pode haver dificuldades adicionais na mudança para um seguro multirriscos-condomínio. É que, para a concessão do crédito, a maioria dos bancos exige a contratação de um seguro multirriscos-habitação e propõe que seja subscrito aos seus balcões. Em contrapartida, oferece reduções no *spread* do empréstimo (ou seja, na margem de lucro do banco). Por isso, perante o pedido de alteração para um seguro coletivo, é comum os bancos colocarem entraves ou subirem o *spread*, fazendo com que a mudança deixe de ser interessante do ponto de vista financeiro. Caso o valor do *spread* seja negociável, pergunte se o banco aceita que subscrisse outro produto bancário em substituição da apólice de seguro.

As objeções dos bancos estão relacionadas, por um lado, com a exigência de um pacote mínimo de coberturas que, segundo alegam, podem não estar contempladas na apólice do novo seguro e, por outro, com a dificuldade em controlar se o prémio é efetivamente pago pelo condomínio. No primeiro caso, o melhor é apurar, junto do banco, quais as coberturas consideradas essenciais, de forma a garantir que o seguro a contratar as contempla. Atendendo à semelhança entre as apólices multirriscos-habitação e multirriscos-condomínio, não haverá grandes dificuldades em consegui-lo. No segundo, basta que cada condômino se comprometa a exhibir, após contratação do novo seguro, o comprovativo do pagamento da apólice coletiva, de acordo com a periodicidade acordada (todos os anos, por exemplo).



Se o banco se mantiver intransigente, o condômino deverá apresentar a situação ao respetivo departamento de auditoria e, se necessário, ao Banco de Portugal.

Riscos cobertos

Este seguro destina-se a cobrir, exclusivamente, as paredes do condomínio e das frações autónomas. Por isso, os condôminos que pretendam segurar o recheio de suas casas devem contratar, para o efeito, um seguro multirriscos-habitação, unicamente com esse fim. Além de consultar os estudos comparativos efetuados pela equipa da DECO PROteste e fazer uma simulação no nosso comparador de seguros multirriscos-habitação, em www.deco.proteste.pt, informe-se sobre o valor do prémio que a seguradora contratada pelo condomínio propõe para o recheio da habitação. Regra geral, é possível obter descontos vantajosos.

Os seguros multirriscos-condomínio acautelam diversas eventualidades, o que faz com que a sua subscrição seja, de longe, preferível a um mero seguro de incêndio. No entanto, existe, normalmente, um número considerável de exclusões, que exige um olhar atento por parte dos condôminos. A lista que se segue inclui as coberturas e, para cada uma, as exclusões mais frequentes ou relevantes.

Incêndio, queda de raio ou explosão

Além dos danos causados por este tipo de fenómenos, também estão cobertos os resultantes do combate ao sinistro. As seguradoras excluem o risco de incêndio se este ocorrer a seguir a um sismo e o condomínio não tiver subscrito a cobertura desse tipo de fenómenos.

Tempestades

As seguradoras têm um conceito de tempestade bastante rigoroso. Normalmente, o pagamento dos danos só é garantido quando a violência da tempestade destrói ou danifica “*vários edifícios, de boa construção, objetos ou árvores no raio de cinco quilómetros em volta do prédio seguro*”. Em caso de dúvida, o condomínio pode ter de provar, através de documento emitido pelo [Instituto Português do Mar e da Atmosfera \(IPMA\)](#), que, no momento do sinistro, os ventos atingiam velocidades superiores, por exemplo, a 100 km/hora. A emissão deste documento tem um custo.

Se o edifício, e os que o rodeiam, não ficarem danificados, a indemnização não contempla danos provocados em dispositivos de proteção, como persianas, marquises, vedações ou portões. O mesmo se aplica aos danos provocados



pela ação do mar e pela entrada de água da chuva através de telhados, portas, janelas ou terraços, exceto se a tempestade tiver danificado essas estruturas.

Inundações

Só uma autêntica enxurrada pode fazer com que a maioria das seguradoras pague os danos provocados por uma inundação. De facto, só chuvas cuja intensidade seja superior a dez milímetros de água por metro quadrado em dez minutos estão, normalmente, ao abrigo desta cobertura. Os danos que resultem do rebentamento de diques e barragens ou do transbordamento de cursos de água estão incluídos, ao contrário dos causados em dispositivos de proteção (veja [Tempestades](#)) ou resultantes da ação do mar.

Danos por água

Cobre os danos resultantes da rotura, entupimento ou transbordamento da rede interna de distribuição de água e esgotos do condomínio. É muito importante que, nesta cobertura, esteja incluída a indemnização por pesquisa de avarias (veja a ilustração na [página seguinte](#)). Caso contrário, o condomínio (ou um condómino isolado) terá de suportar os prejuízos causados pelas obras necessárias à deteção de uma eventual fuga de água na canalização. Por vezes, os custos com a pesquisa de avarias estão previstos numa cobertura à parte.

Demolição e remoção de escombros

Paga as despesas com a demolição e a remoção de escombros na sequência de um sinistro coberto pela apólice. Convém evitar as franquias e optar por uma apólice com um capital elevado para esta cobertura.

Responsabilidade civil do condomínio ou do proprietário

Esta cobertura destina-se a transferir para a seguradora a responsabilidade pelos danos causados a pessoas exteriores ao condomínio ou mesmo a outros condóminos. Se uma parte da fachada do edifício desabar, por exemplo, e daí resultarem prejuízos, cabe ao condomínio, em princípio, proceder à indemnização. No entanto, se a apólice incluir esta cobertura, as despesas correm por conta da seguradora. Mas convém não esquecer que a cobertura não paga a reparação da parede.

A responsabilidade civil cruzada significa que estão cobertos os prejuízos causados pelo proprietário de uma fração a qualquer vizinho e vice-versa. Assim, todos os condóminos podem indemnizar-se mutuamente. Convém ter em conta, porém, que os prejuízos em casa do responsável pelos danos serão sempre da responsabilidade do próprio. Além disso, é importante, dado o valor que os estragos podem atingir, que o capital coberto não seja demasiado reduzido.



tenor, na condição que estes danos se verifiquem nas 48 (quarenta e oito) horas seguintes ao momento da destruição parcial do edifício.

São considerados como constituindo um único e mesmo sinistro, os estragos ocorridos nas 48 (quarenta e oito) horas que se seguirem ao momento em que os bens seguros sofram os primeiros danos.

Fica, no entanto, estabelecido que em cada sinistro haverá sempre que deduzir à indemnização, que couber à Seguradora liquidar, o valor da franquia declarada nas Condições Particulares.

05. Inundações

Ficam cobertos os danos causados aos bens seguros em consequência de:

- Tromba de água ou queda da chuvas torrenciais, precipitação atmosférica de intensidade superior a 10 (dez) milímetros em 10 (dez) minutos no pluviómetro;
- Rebentamento de adutores, colectores, drenos, diques e barragens;
- Enxurrada ou transbordamento do leito de cursos de água, naturais ou artificiais.

São considerados como constituindo um único e mesmo sinistro, os estragos ocorridos nas 48 (quarenta e oito) horas que se seguirem ao momento em que os bens seguros sofram os primeiros danos.

Fica no entanto, estabelecido que em cada sinistro haverá sempre que deduzir à indemnização, que couber à Seguradora liquidar, o valor da franquia declarada nas Condições Particulares.

06. Danos por água

Ficam cobertos os danos, com carácter súbito e imprevisível, causados aos bens seguros em consequência de rotura, defeito, entupimento ou transbordamento da rede interior de distribuição de água e esgotos do edifício (incluindo **nestes os sistemas** de esgotos de águas pluviais), assim como de aparelhos ou utensílios ligados à rede de distribuição de água e esgotos do mesmo edifício e respectivas ligações.

07. Busca e localização de avarias

Ficam cobertas as despesas resultantes de busca e localização de defeitos de ligação ou de roturas de tubagens ou canalizações da rede interior de distribuição de água e esgotos do edifício ou fracção segura, que tenham originado sinistro coberto pela cobertura 06 - Danos por água.

A indemnização máxima por sinistro e anuidade fica limitada ao valor fixado no quadro anexo às presentes Condições Especiais.

08. Demolição e remoção de escombros

Ficam cobertas as despesas razoavelmente efectuadas com a demolição ou remoção de escombros, na sequência da destruição ou de danos causados aos bens seguros por sinistros cobertos por qualquer das garantias da apólice até ao limite fixado no quadro anexo às presentes Condições Especiais.

09. Queda de aeronaves

Ficam cobertos as perdas ou danos que sofram os bens seguros em consequência de:

- Choque ou queda do todo ou de parte de aparelhos de navegação aérea e engenhos espaciais ou objectos deles caídos ou arrojados;
- Vibração ou abalo resultante da travessia da barreira do som por aparelhos de navegação aérea.

10. Choque ou impacto de veículos terrestres ou animais

Ficam cobertos os danos ou danos que sofram os bens seguros em consequência de choque ou impacto de veículos terrestres ou animais, sempre que os mesmos não sejam conduzidos pelo Tomador do seguro e/ou Segurado ou por quem ele seja civilmente responsável e desde que os prejuízos verificados não sejam em veículos.

11. Derrame accidental de óleo

Ficam cobertos as perdas ou danos que sofram os bens seguros em consequência de:

Derrame accidental de óleo desde que este esteja contido em qualquer instalação fixa ou portátil para aquecimento do ambiente, exceptuando os danos sofridos pela própria instalação e seu conteúdo.

12. Quebra de vidros, espelhos, mármore e louça sanitária

Fica coberta a quebra accidental de:

- Vidros fixos em janelas, portas, bandeiras, claraboias, jardins de inverno, marquises e mobiliário;
- Espelhos fixos e suspensos;
- Louça sanitária fixa que se encontre no local de fisco;
- Podras mármores aplicadas em mobiliário;

Ficam incluídos os gastos necessários com a colocação dos bens danificados.

A indemnização máxima por sinistro e anuidade fica limitada ao valor fixado no quadro anexo às presentes Condições Especiais.

13. Quebra ou queda de antenas

Fica coberto a quebra ou queda de antenas exteriores re-

Para que o condômino não tenha de suportar os encargos com as obras necessárias à deteção de uma fuga de água, é preciso que a apólice de seguro contemple a "pesquisa de avarias".



Fenómenos sísmicos

É uma das coberturas mais importantes, mas também das mais caras. Cobre os danos causados por tremores de terra, erupções vulcânicas e maremotos. Regra geral, as seguradoras impõem uma franquia mínima de 5% do capital seguro, mas o condomínio pode optar por franquias superiores em troca de prémios mais baratos.

As seguradoras permitem optar por uma participação na reparação dos danos sofridos. Por exemplo, os condôminos aceitam suportar 20% dos prejuízos, o que tem, como contrapartida, um prémio 25% mais baixo. No entanto,



isso poderá revelar-se uma falsa economia, pois os prejuízos decorrentes de um sismo são, por norma, muito elevados.

Para definir o custo desta cobertura, as seguradoras dividiram o país em cinco zonas de risco, a que correspondem três tarifas diferentes: a zona A é a de maior risco e, conseqüentemente, aquela onde os prémios são mais elevados; a zona B é considerada de risco intermédio e as C, D e E as mais seguras, onde os valores são mais baixos (as zonas C, D e E têm tarifas iguais). Atendendo ao risco sísmico em cada localidade (duas localidades de um mesmo concelho podem ter riscos diferentes), assim se define a zona onde esta se integra e o prémio a pagar. Consulte as zonas de risco em Portugal na [página 150](#).

Aluimento de terras

Cobre os danos resultantes de aluimentos, deslizamentos e derrocadas de terrenos. Não estão contempladas as situações em que os edifícios afetados tivessem defeitos de construção, ou outros danos anteriores ao sinistro, nas paredes, telhados e fundações (apesar de ser difícil prová-lo), bem como as que ocorram em construções clandestinas.

Valor a segurar

Convém contratar os seguros por um valor que permita repor a situação anterior à ocorrência que originou os danos. O multirriscos-condomínio deve abranger a possibilidade de reconstruir o edifício na totalidade (materiais e mão de obra), sem considerar o valor do terreno. Cabe ao administrador propor um valor à assembleia de condóminos que, por sua vez, o aprova ou sugere alterações (veja *Quais as tarefas do administrador?*, na [página 59](#)).

É recomendável pedir ajuda à seguradora para determinar o capital seguro. Muitas seguradoras utilizam como referência os valores divulgados pela Associação Nacional de Agentes e Corretores de Seguros (APROSE), que pode consultar no quadro *Valores de reconstrução por m² em 2024*, na [página seguinte](#). Assim, para determinar o capital seguro para o multirriscos-condomínio, multiplica-se a área total do edifício pelo preço de reconstrução por metro quadrado da zona onde se situa. Para segurar as frações e as partes comuns, no multirriscos-habitação, considere a área total da fração (área bruta privativa + área bruta dependente + eventuais áreas exteriores + área proporcional das áreas comuns). Se, por qualquer motivo, não for possível ter acesso a esta informação, terá mesmo de fazer um cálculo aproximado.

Outra possibilidade é recorrer ao simulador da Associação Portuguesa de Seguradores, em <https://scrim.apseguradores.pt/simulator>, que calcula o



capital a segurar tendo em conta as características do imóvel (por exemplo, a localização, o tipo de estrutura e a área bruta privativa que consta na caderneta predial ou, em alternativa, o valor base considerado no cálculo do IMI indicado no portal das Finanças).

VALORES DE RECONSTRUÇÃO POR M² EM 2024 ⁽¹⁾

ZONA I	– Capitais de distrito e regiões autónomas; – Concelhos de Almada, Amadora, Barreiro, Cascais, Gondomar, Loures, Maia, Matosinhos, Moita, Montijo, Odivelas, Oeiras, Póvoa de Varzim, Seixal, Sintra, Valongo, Vila do Conde, Vila Franca de Xira e Vila Nova de Gaia.	905,39 euros
ZONA II	Abrantes, Albufeira, Alenquer, Caldas da Rainha, Chaves, Covilhã, Elvas, Entroncamento, Espinho, Estremoz, Figueira da Foz, Guimarães, Ílhavo, Lagos, Loulé, Olhão, Palmela, Peniche, Peso da Régua, Portimão, Santiago do Cacém, São João da Madeira, Sesimbra, Silves, Sines, Tomar, Torres Novas, Torres Vedras, Vila Real de Santo António e Vizela.	791,44 euros
ZONA III	Restantes concelhos do Continente.	717,04 euros

⁽¹⁾ Valores divulgados pela Associação Nacional de Agentes e Corretores de Seguros (APROSE).

Por exemplo, para um edifício com mil metros quadrados, na Covilhã, o preço de referência será de 791,44 euros. Assim, terá de fazer a seguinte conta:

$$1000 \times 791,44 \text{ euros} = 791\,440 \text{ euros}$$

Ou seja:

$$\text{Área (m}^2\text{)} \times \text{valor médio de reconstrução} = \text{capital seguro do edifício}$$

As consequências de uma avaliação incorreta são fáceis de adivinhar. Se o edifício for segurado por um valor inferior ao correto, a seguradora pode alegar, em caso de sinistro, que o condomínio estava a pagar apenas uma percentagem do prémio que deveria. Nesse caso, poderá não pagar uma indemnização superior à proporção correspondente dos prejuízos. Por outras palavras: se o valor de reconstrução de um edifício for de 500 mil euros e o capital seguro for de apenas 400 mil, só 80% do prédio está realmente coberto. Assim, se houver um sinistro com prejuízos no valor de 250 mil euros, a seguradora poderá indemnizar apenas 80% daquele valor, ou seja, 200 mil euros, o que não será suficiente. Dessa forma, a seguradora estará a aplicar a *regra proporcional*.

Por outro lado, se o edifício for segurado por um valor superior ao da avaliação, os condóminos pagarão, inutilmente, um prémio demasiado elevado. Em caso de sinistro, as seguradoras só pagam até ao valor real do imóvel.



Atualização dos montantes

Os capitais seguros devem acompanhar a evolução dos valores de reconstrução; caso contrário, haverá uma desatualização, com as consequências atrás apontadas. Naturalmente, o prêmio do seguro subirá em conformidade. Apesar de esta ser uma das tarefas do administrador, todas as apólices preveem a atualização automática do capital seguro, com base nos índices publicados trimestralmente pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF). No entanto, também é possível optar pela atualização do capital de acordo com uma taxa indicada pelo administrador e aprovada pela assembleia.

Descontos e agravamentos

Algumas seguradoras, atendendo às características do edifício e aos meios de prevenção e proteção de que dispõe, podem fazer incidir descontos ou agravamentos sobre o prêmio-base. Por exemplo, as características mais relevantes costumam ser a idade do edifício e a altura. Ou seja: quanto mais antigo e alto for o prédio, mais caro será o seguro. Mas também a cobertura do prédio e os materiais utilizados podem influenciar o valor a pagar. Quanto aos meios de prevenção contra incêndio e proteção contra roubo, as seguradoras têm tendência a ser mais “generosas” com os condomínios onde estão instalados extintores, sistemas de detecção de incêndio, fechaduras de segurança, alarmes antirroubo, etc. Nalguns casos, os descontos podem chegar a 30% do prêmio-base.

Participação de sinistros

Em caso de sinistro, a participação tanto pode ser feita pela administração como por cada condômino, e até por terceiros que tenham sido lesados.

Seguros de acidentes de trabalho

Os condomínios contratam empregados para determinadas tarefas. Por exemplo, uma mulher a dias que limpa periodicamente as partes comuns do edifício ou um jardineiro que cuida das zonas ajardinadas. Nesses casos, a lei obriga à contratação de um seguro de acidentes de trabalho. Este seguro deve considerar a totalidade das remunerações do empregado. Se não contratar o seguro, o condomínio terá de suportar, em caso de sinistro durante



a prestação de trabalho ou nas circunstâncias a seguir descritas, todas as despesas de tratamento e, eventualmente, o sustento futuro do empregado. Além disso, terá de pagar as coimas previstas para as entidades patronais faltosas, na ordem dos milhares de euros.

O que é um acidente de trabalho?

A lei considera acidente de trabalho aquele que suceda *“no local e no tempo de trabalho e produza, direta ou indiretamente, lesão corporal, perturbação funcional ou doença de que resulte redução na capacidade de trabalho ou de ganho ou a morte”*. Também são considerados acidentes de trabalho, entre outros, os que ocorram durante:

- o trajeto normalmente utilizado pelo empregado entre a sua residência e o local de trabalho, e vice-versa, bem como os que ocorram fora desse trajeto quando o desvio for justificável;
- o trajeto entre o local de trabalho e aquele onde toma as refeições, bem como entre os locais onde se encontra a prestar serviço por ordem da entidade patronal;
- a execução de tarefas fora do local de trabalho, a mando ou com autorização da entidade patronal.

Condições gerais e especiais

As condições gerais do seguro integram as prestações que a lei fixou como obrigatórias e, portanto, são comuns a todas as seguradoras; as condições especiais constituem garantias complementares e variam conforme a companhia.

As condições gerais garantem ao trabalhador:

- assistência médica e cirúrgica, incluindo todos os elementos de tratamento e diagnóstico necessários;
- assistência farmacêutica;
- enfermagem;
- internamento hospitalar e eventuais tratamentos termais;
- transporte e hospedagem para observação médica e tratamentos ou para depor em tribunal;
- indemnizações por incapacidade temporária, calculadas com base no salário que o empregado recebia na altura do acidente;
- indemnizações em dinheiro ou pensão vitalícia, em caso de invalidez permanente;



2. Por acordo estabelecido nas condições particulares, podem não ser identificados na apólice, no todo ou em parte, os nomes das pessoas seguras.

2. Por acordo estabelecido nas condições particulares, podem não ser identificados na apólice, no todo ou em parte, os nomes das pessoas seguras.

3. São consideradas prestações em espécie as prestações de natureza médica, cirúrgica, farmacêutica e hospitalar e outras acessórias e complementares, seja qual for a sua forma, desde que necessárias e adequadas ao restabelecimento do estado de saúde e da capacidade de trabalho ou ganho da vítima e à sua recuperação para a vida activa.

4. Constituem prestações em dinheiro a indemnização por incapacidade temporária absoluta ou parcial para o trabalho, a indemnização em capital ou pensão vitalícia correspondente à redução na capacidade de trabalho ou de ganho, em caso de incapacidade permanente, e as pensões aos familiares da vítima e despesas de funeral, no caso de morte.

5. Por acordo prévio entre as partes, o presente contrato pode cobrir unicamente a responsabilidade pelo pagamento de pensões já fixadas ou homologadas por decisão judicial, bem como a obrigação do respectivo caucionamento.

6. Salvo convenção expressa em contrário nas condições particulares, esta apólice garante ainda a cobertura dos acidentes solares, frídos no percurso normal de e para o local de trabalho, tendo em conta a necessária duração da deslocação, qualquer que seja o meio de transporte utilizado, cometido ou não pelo tomador do seguro, independentemente de o acidente ser ou não consequência de particular perigo do percurso normal ou de outras circunstâncias que tenham agravado o risco desse mesmo percurso.

7. De harmonia com o estipulado nas condições particulares relativamente às condições especiais que tiverem sido contratadas, poderão ainda ser objecto do presente contrato outras garantias ou formas de cobertura.

Artigo 3º - Âmbito territorial

1. O presente contrato apenas abrange os acidentes de trabalho que ocorram em Portugal, sem prejuízo do número seguinte.
2. Os acidentes de trabalho que ocorram no estrangeiro e de que sejam vítimas trabalhadores portugueses, ao serviço de uma empresa portuguesa, apenas estarão cobertos por este contrato no caso de a legislação do país onde ocorreu o acidente não lhes reconhecer o direito à reparação.

Artigo 4º - Modalidades de cobertura

1. O presente contrato de seguro pode ser:
 - a) **Seguro completo**, quando cobre a responsabilidade por todos os encargos legais, em espécie ou em dinheiro, respeitantes a acidentes abrangidos por esta apólice;
 - b) **Seguro de pensões**, quando cobre unicamente a responsabilidade pelo pagamento de pensões já fixadas ou homologadas por decisão judicial, bem como a obrigação do respectivo caucionamento.
2. O seguro completo referido na alínea a) do número anterior pode ser celebrado nas seguintes modalidades:
 - a) **Seguro a prémio fixo**, quando o contrato cobre um número previamente determinado de pessoas seguras, com um montante de salários antecipadamente conhecido;
 - b) **Seguro a prémio variável**, quando a apólice cobre um número variável de pessoas seguras, com salários seguros também variáveis, sendo considerados pela se-

guradora as pessoas e os salários identificados nas folhas de vencimento que lhe são enviadas periodicamente pelo tomador de seguro.

3. O seguro de pensões referido na alínea b) do nº 1 é celebrado a prémio único.

Artigo 5º - Exclussões

1. Além dos acidentes excluídos pela legislação aplicável, não ficam, em caso algum, abrangidos pelo presente contrato:
 - a) as doenças profissionais;
 - b) os acidentes devidos a distúrbios laborais, tais como assaltos, graves e tumultos;
 - c) os acidentes devidos a actos de terrorismo e de sabotagem, rebelião, insurreição, revolução e guerra civil;
 - d) os acidentes devidos a invasão e guerra contra país estrangeiro (declarada ou não) e hostilidades entre nações estrangeiras (quer haja ou não declaração de guerra) ou de actos bélicos provenientes directa ou indirectamente dessas hostilidades;
 - e) as hérnias com sacco formado;
 - f) a responsabilidade por quaisquer multas que recaiam sobre o tomador de seguro por falta de cumprimento das disposições legais.
2. As despesas efectuadas em território estrangeiro, relativas a assistência médica, medicamentosa ou hospitalar e a transportes ou repatriamento, só ficarão a cargo da seguradora se tal for expressamente estipulado nas condições particulares.
3. Ficam excluídos do presente contrato os acidentes de trabalho de que seja vítima o tomador de seguro, quando se tratar de uma pessoa física, bem como todos aqueles que não tenham com o tomador de seguro um contrato de trabalho, salvo os administradores e gerentes se estiverem especificamente identificados no contrato.
4. Não conferem direito às prestações previstas nesta apólice as incapacidades judicialmente reconhecidas como consequência da injustificada recusa ou falta de observância das prescrições clínicas ou cirúrgicas ou como tendo sido voluntariamente provocadas, na medida em que resultem de tal comportamento.

Capítulo II

INÍCIO E DURAÇÃO, RESOLUÇÃO E NULDADE DO CONTRATO

Artigo 6º - Início e duração do contrato

1. O presente contrato considera-se celebrado pelo período de tempo estabelecido nas condições particulares da apólice, produzindo os seus efeitos a partir das zero horas do dia imediato ao da aceitação da proposta pela seguradora, salvo se, por acordo das partes, for aceite outra data de início, a qual não pode, todavia, ser anterior à da recepção da proposta.
2. A proposta considera-se aprovada no décimo quinto dia a contar da data da sua recepção na seguradora, a menos que entretanto o candidato a tomador de seguro seja notificado da recusa ou da sua antecipada aprovação, ou da necessidade de colher esclarecimentos essenciais à avaliação do risco.
3. Quando o contrato for celebrado por um período de tempo determinado (seguro temporário), o mesmo cessa os seus efeitos às 24 horas do último dia, ainda que se tenha verificado uma interrupção dos trabalhos durante o prazo de vigência.

Não ter de identificar o empregado na apólice permite que o seguro de acidentes de trabalho se mantenha válido mesmo quando a rotatividade de trabalhadores é elevada.



- fornecimento de aparelhos de prótese e ortóteses, sua renovação e reparação;
- em caso de morte, os familiares têm direito a uma pensão e ao pagamento das despesas do funeral.

As condições especiais dependem, como dissemos, das companhias. Algumas incluem propostas interessantes para os condomínios, como, por exemplo, a possibilidade de contratar um seguro sem ter de identificar o empregado. Na prática, isso permite que o seguro se mantenha válido mesmo que, no decurso de um só ano, se mude várias vezes de empregado (veja a imagem da [página anterior](#)). Outra possibilidade é a subscrição de um seguro temporário, que cubra apenas um período restrito de prestação de trabalho.



CAPÍTULO 5

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À ADMINISTRAÇÃO

**MODELO 1** MODELO EDITÁVEL

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO

O regulamento é um conjunto de normas que tem por objetivo ajudar a disciplinar a vida do condomínio, tanto no que respeita ao uso dos espaços comuns do edifício, como, em determinados aspetos, às frações autónomas. Quanto a estas últimas, não se pretende condicionar a autonomia dos condóminos, mas introduzir regras que permitam reduzir os conflitos. Trata-se de um documento obrigatório em todos os edifícios onde há mais de quatro condóminos. Nalguns casos, já faz parte do título constitutivo, pelo que, a não ser que este tenha sido alterado, bastará consultá-lo para ficar a conhecer as normas que regem a vida do condomínio. Quando ainda não existe regulamento, a sua redação compete à assembleia de condóminos. Se esta não o fizer, o administrador poderá tomar a iniciativa e submeter a sua proposta a votação. Para motivar os condóminos a apresentarem as suas próprias sugestões, pode ser útil convocar uma reunião preparatória e levar, por exemplo, a proposta que a seguir indicamos.

REGULAMENTO DE CONDOMÍNIO

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º

1. O presente regulamento é aplicável ao prédio urbano sito em _____

_____, freguesia de _____

_____, em _____

e que está:

a) descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º _____

b) constituído em propriedade horizontal, nos termos da inscrição _____

c) inscrito na matriz predial urbana da freguesia de _____

sob o artigo _____ no _____ serviço de Finanças de _____

_____, registado como entidade equiparada a pessoa coletiva com o n.º XXX XXX.

2. Todas as matérias que não se encontrem previstas no presente regulamento são reguladas pelos artigos 1414.º a 1438.º- A do Código Civil e pelos Decretos-Lei 268/94 e 269/94, ambos de 25 de outubro.



ARTIGO 2.º

O edifício é composto por _____ frações autónomas, identificadas com as letras de _____ a _____⁽¹⁾

ARTIGO 3.º

1. Este regulamento e os respetivos anexos regularão a utilização dos espaços comuns do edifício acima identificado e definirão os direitos e os deveres dos condóminos relativamente aos mesmos.

2. O regulamento aplica-se também a futuros condóminos, devendo os contratos de compra e venda reproduzi-lo integralmente.

ARTIGO 4.º

Ao cumprimento do regulamento estão obrigados todos os proprietários e, nas partes que lhes sejam aplicáveis, os arrendatários e os usufrutuários.

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÓMINOS

ARTIGO 5.º

Os condóminos têm o direito de usar exclusivamente a sua fração e de utilizar, em conjunto, as áreas, equipamentos e serviços comuns existentes, nos termos do presente regulamento, do título constitutivo da propriedade horizontal e da lei.⁽²⁾

ARTIGO 6.º

Além das limitações impostas pelo título constitutivo, os condóminos não podem:

- a) praticar quaisquer atos que prejudiquem ou dificultem a utilização das restantes frações e/ou das partes comuns;
- b) prejudicar, quer por falta de reparação, quer por alterações exteriores (por exemplo, a instalação, nas varandas, de perfis de alumínio ou de aparelhos de ar condicionado exteriores), a linha arquitetónica, o arranjo estético ou a segurança do edifício;
- c) destinar à fração quaisquer usos ofensivos dos bons costumes;
- d) dar à fração uso diverso do que lhe é atribuído pelo título constitutivo;
- e) ocupar as partes comuns, exceto se o título constitutivo o prever ou a assembleia de condóminos decidir em contrário, por votação unânime;
- f) emitir sons, vibrações, cheiros ou fumos que, pela sua natureza ou intensidade, possam afetar o bem-estar dos restantes condóminos ou pôr em risco a sua segurança;

⁽¹⁾ Quando existam no edifício frações destinadas ao comércio e à habitação, convém discriminá-las. Nos edifícios em que a pernilagem não seja idêntica para todas as frações autónomas, é aconselhável fazer uma tabela onde as mesmas sejam identificadas e atribuído o respetivo valor (veja também a [página 21](#)). Essa tabela terá a vantagem, entre outras, de facilitar a contagem dos votos durante as assembleias dos condóminos.

⁽²⁾ Legalmente, cada condómino possui, nos bens comuns, uma quota-parte correspondente à pernilagem ou percentagem da sua fração autónoma. Isso não impede, no entanto, que se sirva deles na totalidade, desde que não os use de forma diferente da prevista na lei e no regulamento e não prive os restantes condóminos da sua utilização.



g) desrespeitar as decisões que tenham sido legalmente tomadas pela assembleia de condóminos.

ARTIGO 7.º

Constituem obrigações dos condóminos:

- a) pagar a quota de condomínio anualmente aprovada pela assembleia de condóminos, no prazo definido por esta; ⁽¹⁾
- b) manter a respetiva fração e seu equipamento em bom estado de conservação;
- c) efetuar obras na sua fração autónoma sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos restantes condóminos;
- d) efetuar o pagamento de todas as despesas que, por força deste regulamento, por deliberação da assembleia de condóminos ou por imposição legal venham a ser realizadas e sejam da sua responsabilidade;
- e) informar a administração, por escrito, acerca da sua residência habitual, sempre que seja diferente da descrita no artigo 1.º ou em caso de alteração da morada, e indicar o respetivo número de contribuinte, contacto telefónico e e-mail;
- f) informar a administração, por correio registado, até 15 dias depois de vender a fração, indicando o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário. A falta de comunicação implica, para o condómino que vendeu, o pagamento das despesas necessárias à identificação do novo proprietário.

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 8.º

1. A administração do condomínio compete a um ou mais administradores e à assembleia de condóminos. ⁽²⁾
2. Os administradores serão designados por uma das seguintes formas:
 - a) eleição, por maioria, pela assembleia de condóminos;
 - b) nomeação do tribunal, a requerimento de qualquer dos condóminos;
 - c) outra via que venha a ser aprovada pela assembleia de condóminos.
3. Salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos, o mandato da administração tem a duração de um ano, renovável pelo mesmo período.
4. O administrador mantém-se em funções até que seja designado, nos termos do n.º 2 do presente artigo, o seu sucessor.
5. Na falta ou impedimento do administrador e de quem o substitua, as suas funções serão desempenhadas pelo condómino que for proprietário da fração com maior permissão/percentagem.

⁽¹⁾ Sugerimos um esquema de pagamento trimestral antecipado, por transferência bancária para a conta do condomínio.

⁽²⁾ Em condomínios com mais de dez condóminos pode ser aconselhável a eleição ou nomeação de dois ou mais administradores.



ARTIGO 9.º

1. O administrador tem, entre outras que venham a ser estipuladas pela assembleia de condóminos, as seguintes funções:

- a) convocar a assembleia de condóminos;
- b) elaborar o orçamento das despesas e receitas relativas a cada ano;
- c) verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propor à assembleia o montante do capital seguro e manter os restantes seguros que respeitem ao condomínio;
- d) cobrar as receitas e efetuar o pagamento das despesas comuns;
- e) exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento de condomínio ou por deliberação da assembleia;
- f) tratar da documentação relativa ao condomínio junto de conservatórias ou de outros organismos;
- g) regular o uso das coisas comuns e a prestação de serviços de interesse comum;
- h) executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis ou no prazo fixado, salvo por impossibilidade devidamente fundamentada;
- i) representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
- j) intentar ações em tribunal, em representação do condomínio, contra qualquer dos condóminos ou contra terceiros, no âmbito das suas funções ou quando para tal for autorizado pela assembleia;
- k) velar pelo pontual cumprimento deste regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
- l) no cumprimento da alínea g), contratar, suspender e despedir o pessoal responsável pelos serviços de utilidade comum, de acordo com as deliberações da assembleia de condóminos; superintender e coordenar o trabalho destas pessoas; e controlar todos os serviços e trabalhos de terceiros que digam respeito ao condomínio, igualmente de acordo com as deliberações da assembleia de condóminos;
- m) prestar contas à assembleia;
- n) entregar, no fim do seu mandato, toda a documentação e saldos de caixa ou bancários do condomínio a quem o substituir;
- o) elaborar o registo das contas do condomínio para aprovação da assembleia, e guardar os respetivos documentos, bem como todos os outros que digam respeito ao condomínio;
- p) mobilizar as contas do condomínio, de acordo com as deliberações da assembleia de condóminos;
- q) afixar, em local visível, as regras respeitantes à segurança do edifício, nomeadamente as de utilização de equipamentos de uso comum;
- r) garantir a manutenção das condições de segurança contra incêndios no que respeita às partes comuns;
- s) verificar se existe Fundo Comum de Reserva;
- t) informar os condóminos, por escrito (pode ser por e-mail), sempre que o condomínio seja citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedi-



- mento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;
- u) informar os condóminos, pelo menos a cada seis meses, por carta ou por e-mail, acerca do desenvolvimento de processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;
- v) emitir, no prazo máximo de dez dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado, designadamente para efeitos de venda da fração;
- x) intervir em todas as situações de urgência, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação dos atos necessários.
2. Apresentar, pelo menos, três orçamentos, sempre que esteja em causa uma deliberação da assembleia de condóminos relativa a obras de conservação extraordinária ou obras de inovação.
3. O(s) condómino(s) que pretenda(m) opor-se a quaisquer atos do administrador pode(m) recorrer, por escrito e de forma fundamentada, à assembleia de condóminos, no prazo de 30 dias após o conhecimento dos referidos atos. Para o efeito, o(s) condómino(s) recorrente(s) deve(m) convocar, dentro desse prazo, a assembleia de condóminos.

ARTIGO 10.º

1. A assembleia de condóminos é composta por todos os proprietários das frações autónomas que constituem o edifício.
2. Sempre que não possam estar presentes, os condóminos podem fazer-se representar por um procurador.
3. A assembleia reúne na primeira quinzena de janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao ano transato e aprovação do orçamento do ano em curso. Excecionalmente, a assembleia pode realizar-se no primeiro trimestre de cada ano.
4. A assembleia também reunirá, extraordinariamente, quando for convocada pelo administrador ou por condóminos cujas frações representem, pelo menos, um quarto do valor total do edifício ou, ainda, pelos condóminos que pretendam recorrer de atos do administrador.
5. As convocatórias são feitas por carta registada com aviso de receção, enviada a todos os condóminos com, pelo menos, dez dias de antecedência. Aí se indicará o dia, a hora, o local da reunião e os temas a abordar. A convocatória também é válida se for entregue aos condóminos um aviso convocatório e a receção for por eles acusada e datada em livro de protocolo.
6. A convocatória pode ser enviada por e-mail para os condóminos que manifestarem essa vontade em assembleia, desde que tal seja lavrado em ata, com a indicação do endereço de correio eletrónico. O condómino deve confirmar a receção da convocatória.
7. A convocatória definirá os assuntos cuja deliberação só possa ser aprovada por unanimidade dos votos.

ARTIGO 11.º

1. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter quórum e na convocatória não tiver sido fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para



uma semana depois, na mesma hora e local. Neste caso, a assembleia poderá deliberar por maioria de votos dos condôminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do edifício.

2. Se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condôminos que representem um quarto do valor total do prédio, a assembleia pode decorrer trinta minutos depois, no mesmo local.

3. As deliberações que necessitem de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem sê-lo por unanimidade dos condôminos presentes na assembleia, desde que estes representem, pelo menos, dois terços do valor total do edifício e na condição de os condôminos ausentes virem a aprovar as decisões tomadas, nos termos seguintes:

- a) as deliberações têm de ser comunicadas a todos os condôminos ausentes, por carta registada com aviso de receção, no prazo de 30 dias;
- b) os condôminos têm 90 dias, após a receção da carta referida na alínea anterior, para comunicar à assembleia de condôminos, por escrito, o seu assentimento ou a sua discordância;
- c) o silêncio dos condôminos ausentes, decorrido o prazo referido, será considerado como aprovação das deliberações.

DESPESAS DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 12.º

As despesas efetuadas para garantir o normal funcionamento e a manutenção das partes comuns serão suportadas pelos condôminos, através do pagamento periódico de uma quota, em função da permissão respetiva.

ARTIGO 13.º

O orçamento anual incluirá verbas destinadas à conservação do condomínio, que integrarão um fundo, designado por Fundo Comum de Reserva.

ARTIGO 14.º

1. O Fundo Comum de Reserva destina-se a satisfazer as despesas resultantes de obras de conservação no condomínio.
2. Por deliberação da assembleia, o Fundo Comum de Reserva pode ser utilizado para fim diverso do indicado no número anterior, desde que os condôminos assegurem o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, de quotização extraordinária para repor o montante utilizado.
3. Cada condômino contribuirá para o Fundo Comum de Reserva com 10% da sua quota-parte (podendo a assembleia fixar valores superiores, se necessário) nas restantes despesas do condomínio.
4. O Fundo Comum de Reserva será depositado numa conta poupança-condomínio ou noutra aplicação financeira, desde que aprovada por unanimidade dos condôminos.
5. O Fundo será movimentado pela administração, de acordo com as deliberações da assembleia de condôminos, ou pelos condôminos autorizados por ela para o efeito.



VOTAÇÕES

ARTIGO 15.º

Cada condômino tem, na assembleia, tantos votos quantas as unidades inteiras que correspondem à percentagem ou permilagem da sua fração.

ARTIGO 16.º

Os litígios entre os condôminos ou entre estes e a administração, quando relacionados com o condomínio, serão, sempre que possível, submetidos a arbitragem.

RESPONSABILIDADE E PENALIDADES

ARTIGO 17.º

1. O condômino que, direta ou indiretamente, violar as disposições deste regulamento será responsável pelas perdas e danos que o seu procedimento originar.
2. Os condôminos serão considerados responsáveis pelos danos causados pelo pessoal que se encontre ao seu serviço.

ARTIGO 18.º

1. O incumprimento do disposto nas alíneas a) e d) do artigo 7.º, por períodos superiores a 30 dias, determinará o pagamento de uma multa de valor igual à quota mensal do condomínio.
2. Se o atraso no pagamento da quota de condomínio ultrapassar os 90 dias, deverá a administração tomar as providências necessárias à cobrança coerciva da mesma, nomeadamente intentar uma ação em tribunal contra o condômino em falta.
3. O incumprimento das restantes disposições deste regulamento, bem como das determinações da administração, obrigará o infrator a indemnizar os restantes condôminos pelos prejuízos sofridos, em montante a fixar pela assembleia de condôminos, sem prejuízo da eventual responsabilidade civil que decorra do ato.
4. Os montantes pagos nos termos deste artigo reverterem, a título de receita, para o Fundo Comum de Reserva.

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 19.º

1. É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício ou equivalente (multirrisco-habituação ou multirrisco-condomínio), quer quanto às frações autónomas, quer relativamente às partes comuns.
2. O seguro deve ser celebrado pelos condôminos.
3. Quando estes não o fizerem, dentro do prazo e pelo valor fixados em assembleia, cabe ao administrador contratar o seguro; neste caso, ficará com o direito de reaver deles o



respetivo prémio.

4. É obrigatória a atualização anual do seguro contra risco de incêndio, competindo à assembleia deliberar sobre o seu montante.

5. Se a assembleia não aprovar esse montante até 45 dias antes da atualização anual do prémio do seguro, deve o administrador efetua-la, de acordo com o índice publicado trimestralmente pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

ARTIGO 20.º

1. O condómino que arrende a sua fração autónoma deverá incluir, no respetivo contrato, a obrigação de o arrendatário se submeter ao disposto no título constitutivo, ao presente regulamento e às eventuais alterações que venham a ser feitas.

2. O arrendamento de qualquer fração autónoma deverá ser dado a conhecer à administração, por carta registada, constando desta a identidade do arrendatário.

ARTIGO 21.º

1. O presente regulamento entra em vigor após a sua aprovação em assembleia de condóminos.

2. Cada condómino receberá uma cópia do regulamento.

3. O procedimento descrito em 1 e 2 aplica-se a qualquer alteração que venha a ser introduzida no teor deste regulamento.

**MODELO 2** MODELO EDITÁVEL**CONVOCATÓRIA**

Pode ser enviada por carta registada com aviso de receção, entregue em mão com registo pessoal de cada condómino no livro de protocolo ou efetuada por e-mail, mas, neste caso, só para quem tiver manifestado essa vontade em assembleia de condóminos e desde que tal conste da ata e inclua os endereços de correio eletrónico. O condómino também deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de leitura. O texto deve conter, obrigatoriamente, uma série de elementos (veja também o título *Convocar a assembleia*, na [página 48](#)), que se encontram na proposta que apresentamos.

CONVOCATÓRIA

(Identificação do[s] autor[es] da convocatória) ⁽¹⁾

(Localidade e data)

Exmo(a). Senhor(a),

Por este meio, fica V. Exa. convocado(a) para a assembleia de condóminos do condomínio sito na _____
a realizar _____ ⁽²⁾, no dia ____ de _____ de
_____ pelas _____ horas, com a seguinte ordem de trabalhos ⁽³⁾:

1. _____
2. _____
3. _____
4. (idem...).

Os assuntos referidos nos pontos _____ exigem aprovação por unanimidade dos condóminos.

⁽¹⁾ Exemplo: O administrador do condomínio (*nome*) _____
Os condóminos (*nomes*) _____

⁽²⁾ Na sala de condóminos; no átrio principal; na fração _____, correspondente ao ____ andar ____; na sala _____, do prédio sito na _____; etc.

⁽³⁾ Na assembleia anual obrigatória, é comum tratarem-se, pelo menos, os seguintes pontos:

1. Aprovação das contas do ano anterior.
2. Discussão do orçamento do ano corrente.

No caso das assembleias extraordinárias, devem discriminar-se todos os assuntos que se pretende tratar.



Não comparecendo o número de condôminos suficiente para aprovar as deliberações, fica, desde já, convocada nova reunião, no mesmo local e com a mesma ordem de trabalhos, para o dia _____ de _____ de _____ pelas _____ horas.

Ou

Não comparecendo o número de condôminos suficiente para aprovar as deliberações, se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condôminos que representem um quarto do valor total do prédio, fica, desde já, convocada nova reunião, no mesmo local e com a mesma ordem de trabalhos, para meia hora mais tarde.

Com os melhores cumprimentos,

(Assinatura do[s] autor[es] da convocatória)

**MODELO 3** MODELO EDITÁVEL**ATA DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS**

As atas são obrigatoriamente redigidas por quem tiver presidido à assembleia e assinadas por todos os participantes. Devem conter um resumo do que se passou na reunião, incluindo a data e o local onde decorreu, a indicação dos condóminos presentes e ausentes, as questões analisadas, as decisões tomadas e a respetiva votação, bem como o facto de a ata ter sido lida e aprovada. Aprovada a ata, ainda que não tenha sido assinada, as deliberações que contém tornam-se vinculativas para os condóminos e para os restantes titulares de direitos relativos às frações.

A ata pode servir como um importante meio de prova em situações que envolvam litígios entre os condóminos ou entre estes e a administração. Por isso, é importante ser rigoroso quanto aos elementos que dela devem constar. Recomendamos que se utilize um formulário único para a redação das atas e que estas sejam numeradas e arquivadas, juntamente com os demais documentos utilizados na reunião (convocatória com a ordem de trabalhos, lista de presenças, procurações, eventuais orçamentos, etc.), num livro de atas que sirva exclusivamente para esse efeito. O exemplo que a seguir apresentamos contém todos os elementos que devem constar da ata de uma assembleia de condóminos. Mais adiante poderá encontrar um modelo especial para as atas das reuniões em que não tenha sido possível obter quórum.

ATA N.º _____

Aos _____ dias de _____ de _____ pelas _____ horas, reuniu _____
_____ ⁽¹⁾ a assembleia de condóminos do condomínio sito na _____
_____ n.º _____, freguesia de _____,
concelho de _____, para deliberar sobre os assuntos seguintes:

1. _____
2. _____
3. _____
4. (*idem...*) _____

A assembleia foi regularmente convocada por _____
_____ ⁽²⁾ por carta registada com aviso de receção/aviso

⁽¹⁾ Na sala de condóminos; no átrio principal; por videoconferência; na fração _____, correspondente ao _____ andar _____; na sala _____ do prédio sito na _____; etc.

⁽²⁾ Indicar se foi convocada pelo administrador ou pelos condóminos e, neste último caso, identificá-los.



convocatório com receção registada por todos os condóminos no livro de protocolo do condomínio/por correio eletrónico. ⁽¹⁾

Estiveram presentes (ou representados) os seguintes condóminos:

proprietário da fração _____, correspondente ao _____ andar/lote, representando _____ ⁽²⁾ do capital total do edifício;

proprietário da fração _____ correspondente ao _____ andar/lote, representando _____ ⁽²⁾ do capital total do edifício;

proprietário da fração _____ correspondente ao _____ andar/lote, representando _____ ⁽²⁾ do capital total do edifício;

(idem...)

O(s) condómino(s) _____ pro-
prietário(s) da fração _____, correspondente ao _____ andar/lote, represen-
tando _____ ⁽²⁾ do capital total do edifício, fez-se (fizeram-se) representar por
_____ conforme
procuração exibida ao presidente da assembleia, que se junta à presente ata.

Os condóminos presentes representam _____ ⁽²⁾ do valor total do edifício, o que per-
mite deliberar sobre os assuntos constantes da ordem de trabalhos.

Exerceu as funções de presidente da assembleia o condómino _____

Relativamente aos assuntos indicados na ordem de trabalhos, os condóminos _____

apresentaram as seguintes propostas ⁽³⁾, respetivamente:

1. _____
2. _____
3. _____

As propostas acima referidas foram acolhidas com as seguintes votações:

1. Votos favoráveis: _____
Votos contra: _____
Abstenções: _____

⁽¹⁾ Riscar o que não interessa.

⁽²⁾ Indicar a percentagem ou a permilagem.

⁽³⁾ A acrescentar, caso se justifique.



Votaram contra os seguintes condóminos:

Abstiveram-se os seguintes condóminos:

2. Votos favoráveis: _____
Votos contra: _____
Abstenções: _____

Votaram contra os seguintes condóminos:

Abstiveram-se os seguintes condóminos:

3. (*idem...*)

Relativamente à ordem de trabalhos, foram aprovadas (por unanimidade ou maioria de _____) as seguintes deliberações:

1. _____

2. _____

3. _____

Foram proferidas as seguintes declarações de voto ⁽¹⁾:

⁽¹⁾ A acrescentar, caso se justifique.



Não foram aprovadas as seguintes deliberações:

Fora da ordem de trabalhos, foram ainda tratados os seguintes assuntos:

1. _____

2. _____

3. _____

As propostas acima referidas foram acolhidas com as seguintes votações:

1. Votos favoráveis: _____

Votos contra: _____

Abstenções: _____

Votaram contra os seguintes condóminos:

Abstiveram-se os seguintes condóminos:

2. Votos favoráveis: _____

Votos contra: _____

Abstenções: _____

Votaram contra os seguintes condóminos:



Abstiveram-se os seguintes condóminos:

3. *(idem...)*

Foram proferidas as seguintes declarações de voto ⁽¹⁾:

Nada mais havendo a tratar, encerraram-se os trabalhos da assembleia, lavrando-se a presente ata que, após lida e aprovada _____ ⁽²⁾, vai ser assinada por mim, na qualidade de presidente desta assembleia, e pelos condóminos presentes.

(Localidade e data)

O presidente da assembleia de condóminos realizada no dia ____/____/____

Os condóminos:

(idem...)

(Uma cópia da presente ata será distribuída a todos os condóminos).

⁽¹⁾ A acrescentar, caso se justifique.

⁽²⁾ Por unanimidade, com os votos contra de, etc.

**MODELO 4** MODELO EDITÁVEL**ATA DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS (sem quórum)****ATA N.º** _____

Aos _____ dias de _____ de _____, pelas _____ horas, reuniu _____⁽¹⁾ a assembleia de condóminos do condomínio sito na _____ n.º _____, freguesia de _____, concelho de _____, para deliberrar sobre os assuntos seguintes:

1. _____
2. _____
3. _____
4. (*idem...*)

A assembleia foi regularmente convocada por _____⁽²⁾ por carta registada com aviso de receção/aviso convocatório com receção registada por todos os condóminos no livro de protocolo do condomínio/por correio eletrónico⁽³⁾.

Estiveram presentes (ou representados) os seguintes condóminos:

proprietário da fração _____, correspondente ao _____ andar, representando _____⁽⁴⁾ do capital total do edifício;

proprietário da fração _____, correspondente ao _____ andar, representando _____⁽⁴⁾ do capital total do edifício;

proprietário da fração _____, correspondente ao _____ andar, representando _____⁽⁴⁾ do capital total do edifício;

(*idem...*)

O(s) condómino(s) _____ proprietário(s) da fração _____, correspondente ao _____ andar, representando _____⁽⁴⁾ do capital total do edifício, fez-se (fizeram-se) representar por _____

⁽¹⁾ Na sala de condóminos; por videoconferência; no átrio principal; na fração _____, correspondente ao _____ andar _____; na sala _____ do prédio sito na _____; etc.

⁽²⁾ Indicar se foi convocada pelo administrador ou pelos condóminos e, neste último caso, identificá-los.

⁽³⁾ Riscar o que não interessa.

⁽⁴⁾ Indicar a percentagem ou a permissão.



_____, conforme procuração exibida ao presidente da assembleia, que se junta à presente ata. Os condóminos presentes representam _____⁽¹⁾ do valor total do edifício, o que não permite deliberar sobre os assuntos constantes da ordem de trabalhos. Deste modo, a assembleia considera-se convocada para a data suplementar indicada na convocatória, designadamente _____ de _____ de _____, às _____ horas.⁽²⁾

Nessa data, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do edifício, exceto quanto às decisões que exijam unanimidade, as quais só poderão ser tomadas se houver presenças correspondentes a dois terços daquele valor.

Nada mais havendo a tratar, encerraram-se os trabalhos da assembleia, lavrando-se a presente ata que, após lida e aprovada _____⁽³⁾, vai ser assinada por mim, na qualidade de presidente desta assembleia, e pelos condóminos presentes.

(Localidade e data)

O presidente da assembleia de condóminos realizada no dia ____/____/____

Os condóminos:

(idem...)

(Uma cópia da presente ata será distribuída a todos os condóminos).

⁽¹⁾ Indicar a percentagem ou a permilagem.

⁽²⁾ Em alternativa, se não constar data suplementar na convocatória:

– Deste modo, e de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 1432.º do Código Civil, considera-se convocada nova reunião para de hoje a uma semana, dia ____ de _____ de _____ à mesma hora e no mesmo local.

⁽³⁾ Por unanimidade, com os votos contra de, etc.

**MODELO 5** MODELO EDITÁVEL**LISTA DE PRESENCAS**

A elaboração de uma lista de presenças, a ser assinada por todas as pessoas que comparecerem à reunião da assembleia de condôminos (incluindo procuradores e representantes), pode revelar-se bastante útil. Essa lista poderá servir como mais um meio de prova (a juntar, por exemplo, ao testemunho dos outros condôminos) de que um determinado condômino esteve realmente presente na assembleia e evitará que o mesmo tente, em caso de má-fé, manipular os prazos de que dispõe para impugnar as deliberações (veja o [capítulo 2](#)). Além disso, permite constatar rapidamente, através da soma das permissões dos condôminos presentes, se existe ou não quórum para aprovar as diversas propostas.

LISTA DE PRESENCAS

Condomínio sito em _____

Assembleia de condôminos de ____ / ____ / ____

Fração	Presenças (nome)	Qualidade ⁽¹⁾	Porcentagem ou permissão	Rubrica

⁽¹⁾ Neste campo deve registrar-se se foi o condômino ou um seu representante, munido de procuração, que esteve presente. Neste último caso, deve ser escrita a palavra "Procurador" e identificar quem assumiu essa qualidade. As procurações apresentadas devem ser anexas à lista de presenças.



MODELO 6

MODELO EDITÁVEL

PROCURAÇÃO DURADOURA

Uma procuração permite aos condôminos que não possam estar presentes fazer-se representar nas assembleias. É muito útil, tanto para o interessado como para os outros condôminos, pois permite viabilizar tomadas de decisão que, de outra forma, poderiam arrastar-se durante demasiado tempo.

Na proposta que a seguir apresentamos, o condômino, por ausência permanente ou outro impedimento, concede a alguém a capacidade de o representar em todas as reuniões. Na [página seguinte](#) encontrará o modelo adequado para uma procuração válida para uma só assembleia de condôminos.

PROCURAÇÃO

Eu, _____ (*nome do signatário*),
residente em _____
_____, proprietário da fração autónoma _____, sita em _____
_____, com a permissão/percentagem de _____, constituo meu bastante procurador _____ (*nome*),
com o cartão de cidadão número _____, válido até _____, residente em _____
_____, a quem confiro os
poderes de, em meu nome, deliberar e votar as propostas que forem apresentadas em
assembleia de condôminos do condomínio sito em _____
_____, com exceção das referentes a _____
_____ (1).

(Localidade e data)

(Assinatura reconhecida em notário)

(1) Pode ser recomendável estipular exceções aos poderes do procurador. Por exemplo, caso se justifique, as que respeitarem à determinação das quotas do condomínio e participações em obras de conservação ou inovação.

**MODELO 7** MODELO EDITÁVEL**PROCURAÇÃO PARA UMA SÓ ASSEMBLEIA****PROCURAÇÃO**

Eu, _____ (*nome do signatário*),
residente em _____
_____, proprietário da fração autónoma _____, sita em _____
_____, com a permissão/percentagem de _____, constituo meu bastante procurador
_____ (*nome*), com o
cartão de cidadão número _____, válido até _____, residente em _____
_____, a quem confiro os poderes
de, em meu nome, deliberar e votar as propostas que forem apresentadas em assem-
bleia de condóminos do condomínio sito em _____, que
terá lugar no dia _____ de _____ de _____
_____, com exceção das referentes a _____
_____ (1).

(*Localidade e data*)

(*Assinatura reconhecida em notário*)

(1) Pode ser recomendável estipular exceções aos poderes do procurador. Por exemplo, caso se justifique, as que respeitarem à determinação das quotas do condomínio e participações em obras de conservação ou inovação.

**MODELO 8**

MODELO EDITÁVEL

RATIFICAÇÃO

Quando um condômino não tenha podido designar legalmente um procurador, poderá, mesmo assim, fazer-se representar por alguém que defenda as suas posições, desde que a assembleia de condôminos o aceite. Nesse caso, deverá apresentar, posteriormente, um documento em que confirme as votações emitidas em seu nome. Este documento chama-se *ratificação*.

RATIFICAÇÃO

Eu, _____ (*nome do signatário*),
residente em _____
_____, proprietário da fração autónoma _____, sita em _____
_____, com a permilagem/percentagem de _____, ratifico as propostas apre-
sentadas e as votações protagonizadas, na assembleia de condôminos do dia _____ de
_____ de _____, por _____
_____ (*nome*), com o cartão de cidadão número _____, válido até
_____, residente em _____
_____ (exceto as respeitantes a: ⁽¹⁾ _____
_____).

(*Localidade e data*)

(*Assinatura*) ⁽²⁾

⁽¹⁾ A acrescentar, caso haja alguma decisão que não mereça concordância.

⁽²⁾ Reconhecida em notário, de preferência.



MODELO 9

PROPOSTA DE ORÇAMENTO

A proposta que apresentamos pode ser usada como modelo para outras, certamente mais adequadas à situação concreta de cada condomínio.

A inclusão de alíneas com a rubrica *Diversos* visa salvaguardar situações inesperadas que, normalmente, não são integradas em orçamentos. As verbas atribuídas a reparações devem ser estimadas em função de um grau médio de deterioração anual. Após algum tempo de uso das partes comuns, os condóminos conseguirão prever, com mais rigor, os montantes necessários. Nos prédios mais antigos, esta alínea deve ser reforçada.

PROPOSTA DE ORÇAMENTO PARA O ANO DE _____

Administração do condomínio sito em _____

Data da assembleia de condóminos: ____/____/____

DESPESAS

a) ESCADAS E TERRAÇOS

- | | |
|----------------------------|-------------|
| 1. Reparções e conservação | _____ euros |
| 2. Eletricidade | _____ euros |
| 3. Água | _____ euros |
| 4. Gás | _____ euros |
| 5. Limpeza | |
| Vencimentos do pessoal | _____ euros |
| Material | _____ euros |
| 6. Diversos | _____ euros |

Subtotal _____ euros

b) GARAGENS E ARRECADAÇÕES

- | | |
|----------------------------|-------------|
| 1. Reparções e conservação | _____ euros |
| 2. Eletricidade | _____ euros |
| 3. Água | _____ euros |
| 4. Gás | _____ euros |
| 5. Limpeza | |
| Vencimentos do pessoal | _____ euros |
| Material | _____ euros |
| 6. Diversos | _____ euros |



Subtotal _____ euros

c) SALAS DE CONDÓMINOS

1. Reparações e conservação _____ euros

2. Eletricidade _____ euros

3. Água _____ euros

4. Gás _____ euros

5. Limpeza
 Vencimentos do pessoal _____ euros

 Material _____ euros

6. Diversos _____ euros

Subtotal _____ euros

d) ELEVADORES

1. Contrato de manutenção _____ euros

2. Reparações _____ euros

Subtotal _____ euros

e) JARDIM

1. Vencimentos do jardineiro _____ euros

2. Materiais de jardinagem _____ euros

Subtotal _____ euros

f) DESPESAS GERAIS

1. Seguros
 Seguro multirriscos-condomínio _____ euros

 Seguros de acidentes de trabalho _____ euros

2. Remunerações
(administrador ou porteiro, por exemplo) _____ euros

3. Diversos ⁽¹⁾ _____ euros

Subtotal _____ euros

g) FUNDO DE RESERVA _____ euros
(correspondente a _____ % da quota de condomínio). ⁽²⁾

⁽¹⁾ É nesta rubrica que são inscritas, por exemplo, as despesas administrativas (envio de convocatórias, arquivadores, fotocópias diversas, etc.).

⁽²⁾ Se a assembleia deliberar outra forma de financiamento do Fundo Comum de Reserva, é necessário descrevê-la.



h) DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS ⁽¹⁾ _____ euros

Total das Despesas _____ euros

RECEITAS

a) QUOTAS DOS CONDÓMINOS

Valor anual _____ euros

Correspondente à quotização mensal das seguintes frações, em função da respetiva per-
milagem, de acordo com o estipulado no título constitutivo:

Fração A Permilagem: _____ – _____ euros

Fração B Permilagem: _____ – _____ euros

Fração C Permilagem: _____ – _____ euros

Fração D Permilagem: _____ – _____ euros

Fração E...

b) OUTRAS RECEITAS

(por exemplo, as provenientes do arrendamento de espaços comuns).

Valor anual _____ euros

Total das Receitas _____ euros

SALDO _____ euros

⁽¹⁾ Nesta rubrica devem ser inscritas as verbas que os condóminos entendam atribuir a iniciativas ocasionais. Por exemplo, a realização de obras em partes comuns. Note-se, no entanto, que a assembleia pode decidir estas despesas em qualquer momento, mesmo que não tenham sido fixadas no orçamento.

**MODELO 10****APRESENTAÇÃO DAS CONTAS DO ANO ANTERIOR**

A lei determina que a assembleia de condôminos se reúna todos os anos, por norma na primeira quinzena de janeiro, a fim de discutir e aprovar (ou não) as contas do ano anterior. A proposta que se segue facilita essa tarefa ao administrador. O saldo final corresponde a um déficit, que terá de ser contrabalançado, ou a um excedente, que pode ser integrado, por exemplo, no orçamento do ano seguinte ou depositado na conta bancária relativa ao Fundo Comum de Reserva. Em ambos os casos, cabe à assembleia de condôminos decidir. Se for aprovado, o relatório das contas é arquivado juntamente com a ata da assembleia que deliberou sobre o assunto. Não o sendo, é revisto e, se houver suspeitas de uso indevido de verbas, pode justificar-se uma ação em tribunal contra o administrador. Neste caso, a ata da assembleia deve discriminar as razões para o relatório de contas não ser aprovado. Cabe ao administrador pôr à disposição de todos os condôminos, com a antecedência necessária, as faturas, recibos e outros documentos indispensáveis à verificação das contas.

**APRESENTAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO
RELATIVAS AO ANO DE _____****DESPESAS ⁽¹⁾****JANEIRO**

Escadas e terraços	_____ euros
Garagens e arrecadações	_____ euros
Salas de condôminos	_____ euros
Elevadores	_____ euros
Jardim	_____ euros
Despesas gerais	_____ euros
Fundo de Reserva	_____ euros
Total do mês de janeiro	_____ euros

FEVEREIRO

Escadas e terraços	_____ euros
Garagens e arrecadações	_____ euros

⁽¹⁾ O destino de todas as verbas deve ser discriminado mensalmente. Por exemplo, indicar, sempre que possível, as quantias exatas despendidas na aquisição de lâmpadas, interruptores, vidros, produtos de limpeza, remunerações, etc.



Salas de condóminos _____ euros
Elevadores _____ euros
Jardim _____ euros
Despesas gerais _____ euros
Fundo de Reserva _____ euros
Total do mês de fevereiro _____ euros

Etc.

Total das Despesas _____ euros

RECEITAS

JANEIRO

Quotizações dos condóminos
Fração A Permilagem: _____ – _____ euros
Fração B Permilagem: _____ – _____ euros
Fração C Permilagem: _____ – _____ euros
Fração D Permilagem: _____ – _____ euros
Fração E...
Multas _____ euros
Outras ⁽¹⁾ _____ euros
Total do mês de janeiro _____ euros

FEVEREIRO

Quotizações dos condóminos
Fração A Permilagem: _____ – _____ euros
Fração B Permilagem: _____ – _____ euros
Fração C Permilagem: _____ – _____ euros
Fração D Permilagem: _____ – _____ euros
Fração E...
Multas _____ euros
Outras ⁽¹⁾ _____ euros
Total do mês de fevereiro _____ euros

Etc.

Total das Receitas _____ euros

CONTA FINAL DO CONDOMÍNIO: _____ euros

⁽¹⁾ Rendas, por exemplo.

**MODELO 11****CONTRATO DE EMPREITADA EM IMÓVEIS**

Contratos de empreitada e de subempreitada devem, nos termos da lei, ser efetuados por escrito. Além da identificação das partes, o documento deve incluir outras informações, como, por exemplo, alvarás, certificados ou registos das empresas de construção intervenientes, identificação do objeto do contrato, incluindo as peças escritas e desenhadas, quando existam, o valor do contrato e a forma e os prazos de pagamento. Desta forma, pretende-se salvaguardar os direitos e deveres tanto do construtor como do dono da obra.

CONTRATO DE EMPREITADA EM IMÓVEIS

Entre:

_____ (*identificação do construtor, indicando denominação social, sede, n.º de pessoa coletiva*), matriculada na _____ Conservatória do Registo Comercial de _____ sob o n.º _____, neste ato representada por _____ na qualidade de _____, adiante designada por EMPREITEIRO, portador do alvará ou certificado _____, emitido pelo IMPIC, I. P. – Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, e

_____ (*nome, estado civil, morada, n.º de contribuinte*), adiante designado por DONO DA OBRA, é celebrado o presente contrato de empreitada, que se rege pelas cláusulas seguintes:

1.ª ⁽¹⁾

1. O empreiteiro obriga-se a executar a obra definida no caderno de encargos, no imóvel propriedade do dono da obra, sito em _____
2. O caderno de encargos é do conhecimento dos outorgantes e constitui anexo ao presente contrato, fazendo dele parte integrante.
3. Os trabalhos de execução da obra deverão iniciar-se em _____

⁽¹⁾ O caderno de encargos referido na cláusula 1.ª deverá descrever as obras a realizar, com indicação das zonas do imóvel intervencionadas, os materiais a utilizar, o preço da obra com especificação do preço dos materiais e da mão de obra, as condições de pagamento, o prazo de execução e as datas de finalização e entrega da obra.



4. Consideram-se incluídos na empreitada todos os trabalhos preparatórios ou complementares necessários à sua execução.

5. As características, quantidade, ritmo de execução, valor dos trabalhos e materiais utilizados encontram-se definidos nos seguintes documentos que fazem parte integrante deste contrato:

2.ª

O preço a pagar pelo dono da obra é de _____ euros (*por extenso*), incluindo IVA à taxa legal em vigor, de acordo com o orçamento aprovado que faz parte integrante deste contrato.

3.ª

1. O preço será pago da seguinte forma:

- _____ % no momento da celebração deste contrato;
- _____ % quando estiverem concluídos 50% dos trabalhos;
- _____ % na conclusão da obra;
- _____ % no prazo de 30 dias após a entrega provisória da obra e caso não haja lugar ao acionamento da garantia de boa execução da obra, prevista na cláusula 13.ª.

4.ª

O dono da obra poderá recusar o pagamento do preço em qualquer dos momentos previstos na cláusula 3.ª quando:

- a) a obra apresentar vícios de execução;
- b) não for cumprido pelo empreiteiro o estipulado no presente contrato e documentos anexos.

5.ª

1. Os trabalhos previstos na cláusula 1.ª e nos documentos anexos a este contrato deverão estar concluídos no prazo de _____ (*dias/meses*) a contar da data de celebração do presente contrato.

2. Os diversos prazos parcelares de execução da empreitada estão fixados no caderno de encargos anexo a este contrato.

3. O decurso dos prazos referidos nos números anteriores suspende-se em caso fortuito



ou de força maior, desde que o empreiteiro requeira e justifique a suspensão até três dias úteis após a cessação do evento que foi causa da referida situação.

6.ª

Se os trabalhos não se iniciarem na data prevista neste contrato, o empreiteiro pagará ao dono da obra a quantia diária de _____ (ou uma percentagem diária sobre o preço total da obra) até que efetivamente sejam iniciados.

7.ª

A entrega da obra deverá ser notificada pelo empreiteiro, ao dono da obra, por meio de carta registada com aviso de receção.

8.ª

A verificação final da obra será realizada no prazo máximo de _____ dias após a entrega da mesma.

9.ª

Após a verificação, o dono da obra poderá:

- a) aceitá-la integralmente;
- b) aceitá-la sob condição de serem reparados os vícios ou defeitos identificados;
- c) rejeitá-la por inadequação aos fins a que se destina e, caso não seja possível a reparação, considerar incumprido o contrato, com as consequências previstas no mesmo e nas disposições legais em vigor.

10.ª

1. Às alterações à obra ou obras novas realizadas aplica-se o regime estabelecido nos Art. 1214.º a 1217.º do Código Civil.
2. Qualquer trabalho que acresça ao convencionado terá de ser autorizado, por escrito, pelo dono da obra.

11.ª

O empreiteiro é responsável perante o dono da obra ou terceiros pelos factos imputáveis aos seus empregados, colaboradores ou subempreiteiros, pelas consequências resultantes de deficiente execução dos trabalhos ou má qualidade dos materiais ou utensílios utilizados.



12.ª

1. Em caso de abandono da obra por parte do empreiteiro, o dono da obra tem direito à resolução do contrato e a ser ressarcido de todos os prejuízos sofridos.
2. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 5.ª e 6.ª, considera-se abandonada a obra se o empreiteiro não executar os trabalhos durante um período superior a 15 dias.
3. Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 1 desta cláusula, são também considerados prejuízos todos os encargos e honorários decorrentes da contratação de terceiro para concluir a obra abandonada que excedam os montantes acordados no presente contrato e documentos anexos.

13.ª

1. Para garantia do integral cumprimento deste contrato, o empreiteiro prestará seguro-caução no montante de _____ euros *(por extenso)*.
2. A garantia prevista no n.º anterior só será revogada após aceitação integral da obra.

_____, _____ de _____ de _____

O Empreiteiro

O Dono da Obra

**MODELO 12** **MODELO EDITÁVEL**

DECLARAÇÃO DE RENDAS RESPEITANTES A PARTES COMUNS

Esta declaração pode ser utilizada para efeitos fiscais (veja o título *Arrendamento de partes comuns*, na [página 38](#)).

DECLARAÇÃO

Declara-se para os devidos efeitos que _____
_____*(Nome)*, proprietário da fração _____, correspondente ao _____
andar _____ do condomínio sito na _____,
n.º _____, em _____, recebeu, no ano de _____, a quantia
de _____ euros, relativa ao arrendamento de uma parte comum do edifício, designadamente _____⁽¹⁾.

Mais se declara que, no mesmo ano, foram gastos _____ euros em _____
_____ ⁽²⁾ da respetiva parte comum, tendo o condómino _____
_____ suportado _____ euros.

Os montantes recebidos e pagos foram calculados com base no valor relativo da fração _____, correspondente a _____/1000 do valor total do edifício.

(Localidade e data)

(Assinatura do administrador do condomínio)

Anexo: cópia da fatura das obras realizadas.

⁽¹⁾ A antiga casa da porteira, por exemplo.

⁽²⁾ Obras de conservação, por exemplo.



ANEXOS



A que zona sísmica pertence o seu concelho?

O preço da cobertura de fenómenos sísmicos varia, entre outros fatores, consoante a probabilidade de ocorrer um sismo na zona onde se localiza a casa que pretende segurar. Assim, Portugal foi dividido em cinco zonas sísmicas, sendo a zona A a de maior risco, e onde o prémio será mais elevado, e a zona E aquela onde o risco é mais reduzido, embora a tarifa seja comum às zonas C, D e E. Os Açores correspondem, na íntegra, à zona A, e a Madeira à zona C.

Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica	Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica
Série Códigos Postais 1000				2065	Alcoentre	Azambuja	B
1000	Lisboa	Lisboa	B	2070	Cartaxo	Cartaxo	A
1050	Lisboa	Lisboa	B	2080	Almeirim	Almeirim	A
1070	Lisboa	Lisboa	B	2090	Alpiarça	Alpiarça	A
1100	Lisboa	Lisboa	B	2100	Coruche	Coruche	B
1150	Lisboa	Lisboa	B	2120	Salvaterra de Magos	Salvaterra de Magos	A
1170	Lisboa	Lisboa	B	2125	Marinhais	Salvaterra de Magos	A
1200	Lisboa	Lisboa	B	2130	Benavente	Benavente	A
1250	Lisboa	Lisboa	B	2135	Samora Correia	Benavente	A
1300	Lisboa	Lisboa	B	2140	Chamusca	Chamusca	B
1350	Lisboa	Lisboa	B	2150	Golegã	Golegã	A
1400	Lisboa	Lisboa	B	2200	Abrantes	Abrantes	C
1495	Algés	Lisboa	B	2230	Sardoal	Sardoal	C
1500	Lisboa	Lisboa	B	2240	Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere	C
1600	Lisboa	Lisboa	B	2250	Constância	Constância	B
1675	Pontinha	Lisboa	B	2260	Vila Nova da Barquinha	Vila Nova da Barquinha	B
1700	Lisboa	Lisboa	B	2300	Tomar	Tomar	B
1750	Lisboa	Lisboa	B	2330	Entroncamento	Entroncamento	B
1800	Lisboa	Lisboa	B	2350	Torres Novas	Torres Novas	B
1885	Lisboa	Lisboa	B	2380	Alcanena	Alcanena	B
1900	Lisboa	Lisboa	B	2395	Minde	Alcanena	B
Série Códigos Postais 2000				2400	Leiria	Leiria	C
2000	Santarém	Santarém	A	2405	Maceira Liz	Leiria	C
2025	Alcanede	Santarém	B	2410	Leiria	Leiria	C
2040	Rio Maior	Rio Maior	B	2425	Monte Real	Leiria	C
2050	Azambuja	Azambuja	A				



Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica
2430	Marinha Grande	Marinha Grande	C
2440	Batalha	Batalha	C
2445	Pataias	Alcobaça	C
2450	Nazaré	Nazaré	C
2460	Alcobaça	Alcobaça	C
2475	Benedita	Alcobaça	C
2480	Porto de Mós	Porto de Mós	C
2485	Mira de Aire	Porto de Mós	B
2490	Ourém	Ourém	C
2495	Fátima	Ourém	C
2500	Caldas da Rainha	Caldas da Rainha	C
2510	Óbidos	Óbidos	C
2520	Peniche	Peniche	C
2530	Lourinhã	Lourinhã	C
2540	Bombarral	Bombarral	C
2550	Cadaval	Cadaval	C
2560	Torres Vedras	Torres Vedras	C
2580	Alenquer	Alenquer	B
2590	Sobral de Monte Agraço	Sobral de Monte Agraço	C
2600	Vila Franca de Xira	Vila Franca de Xira	B
2615	Alverca	Vila Franca de Xira	B
2625	Póvoa de Santa Iria	Vila Franca de Xira	B
2630	Arruda dos Vinhos	Arruda dos Vinhos	B
2640	Mafra	Mafra	C
2655	Ericeira	Mafra	C
2665	Malveira	Mafra	C
2670	Loures	Loures	B
2675	Odivelas	Odivelas	B
2685	Sacavém	Loures	B
2700	Amadora	Amadora	B
2710	Sintra	Sintra	C
2715	Pero Pinheiro	Sintra	C
2720	Amadora	Amadora	B
2725	Mem Martins	Sintra	C
2735	Cacém	Sintra	C
2745	Queluz	Sintra	C
2750	Cascais	Cascais	C
2765	Estoril	Cascais	C

Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica
2775	Parede	Cascais	C
2780	Oeiras	Oeiras	B
2795	Linda-a-Velha	Oeiras	B
2800	Almada	Almada	B
2810	Almada	Almada	B
2825	Monte da Caparica	Almada	B
2830	Barreiro	Barreiro	B
2835	Baixa da Banheira	Moita	B
2840	Seixal	Seixal	B
2855	Corroios	Seixal	B
2860	Moita	Moita	B
2870	Montijo	Montijo	B
2890	Alcochete	Alcochete	B
2900	Setúbal	Setúbal	B
2910	Setúbal	Setúbal	B
2925	Azeitão	Setúbal	B
2950	Palmela	Palmela	B
2955	Pinhal Novo	Palmela	B
2965	Águas de Moura	Vendas Novas	B
2970	Sesimbra	Sesimbra	B
2985	Pegões Velhos	Montijo	B

Série Códigos Postais 3000

3000	Coimbra	Coimbra	C
3020	Coimbra	Coimbra	C
3030	Coimbra	Coimbra	C
3040	Coimbra	Coimbra	C
3050	Mealhada	Mealhada	C
3060	Cantanhede	Cantanhede	C
3070	Mira	Mira	C
3080	Figueira da Foz	Figueira da Foz	C
3100	Pombal	Pombal	C
3130	Soure	Soure	C
3140	Montemor-o-Velho	Montemor-o-Velho	C
3150	Condeixa-a-Nova	Condeixa-a-Nova	C
3200	Lousã	Lousã	C
3220	Miranda do Corvo	Miranda do Corvo	C



Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica	Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica
3230	Penela	Penela	C	3650	Vila Nova de Paiva	Vila Nova de Paiva	E
3240	Ansião	Ansião	C	3660	São Pedro do Sul	São Pedro do Sul	D
3250	Alvaiázere	Alvaiázere	C	3670	Vouzela	Vouzela	D
3260	Figueiró dos Vinhos	Figueiró dos Vinhos	C	3680	Oliveira de Frades	Oliveira de Frades	D
3270	Pedrógão Grande	Pedrógão Grande	C	3700	São João da Madeira	São João da Madeira	D
3280	Castanheira de Pêra	Castanheira de Pêra	C	3720	Oliveira de Azeméis	Oliveira de Azeméis	C
3300	Arganil	Arganil	D	3730	Vale de Cambra	Vale de Cambra	D
3305	Coja	Arganil	D	3740	Sever do Vouga	Sever do Vouga	D
3320	Pampilhosa da Serra	Pampilhosa da Serra	D	3750	Águeda	Águeda	C
3330	Góis	Góis	D	3770	Oliveira do Bairro	Oliveira do Bairro	C
3350	Vila Nova de Poiares	Vila Nova de Poiares	C	3780	Anadia	Anadia	C
3360	Penacova	Penacova	C	3800	Aveiro	Aveiro	C
3400	Oliveira do Hospital	Oliveira do Hospital	D	3810	Aveiro	Aveiro	C
3420	Tábua	Tábua	D	3830	Ílhavo	Ílhavo	C
3430	Carregal do Sal	Carregal do Sal	D	3840	Vagos	Vagos	C
3440	Santa Comba Dão	Santa Comba Dão	D	3850	Albergaria-a-Velha	Albergaria-a-Velha	C
3450	Mortágua	Mortágua	D	3860	Estarreja	Estarreja	C
3460	Tondela	Tondela	D	3870	Murtosa	Murtosa	C
3465	Campo de Besteiros	Tondela	D	3880	Ovar	Ovar	C
3475	Caramulo	Tondela	D	3885	Esmoriz	Ovar	C
3500	Viseu	Viseu	D	Série Códigos Postais 4000			
3510	Viseu	Viseu	D	4000	Porto	Porto	D
3520	Nelas	Nelas	D	4050	Porto	Porto	D
3525	Canas de Senhorim	Nelas	D	4100	Porto	Porto	D
3530	Mangualde	Mangualde	D	4150	Porto	Porto	D
3550	Penalva do Castelo	Penalva do Castelo	D	4200	Porto	Porto	D
3560	Sátão	Sátão	D	4300	Porto	Porto	D
3570	Aguiar da Beira	Aguiar da Beira	E	4400	Vila Nova de Gaia	Vila Nova de Gaia	D
3600	Castro Daire	Castro Daire	E	4405	Valadares	Vila Nova de Gaia	D
3610	Tarouca	Tarouca	E	4415	Carvalhos	Vila Nova de Gaia	D
3620	Moimenta da Beira	Moimenta da Beira	E	4420	Gondomar	Gondomar	D
3630	Penedono	Penedono	E	4430	Vila Nova de Gaia	Vila Nova de Gaia	D
3640	Sernancelhe	Sernancelhe	E	4435	Rio Tinto	Gondomar	C
				4440	Valongo	Valongo	D
				4445	Ermesinde	Valongo	D
				4450	Matosinhos	Matosinhos	D
				4460	Matosinhos	Matosinhos	D



Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica
4465	São Mamede de Infesta	Matosinhos	D
4470	Maia	Maia	D
4480	Vila do Conde	Vila do Conde	C
4490	Póvoa de Varzim	Póvoa de Varzim	C
4500	Espinho	Espinho	C
4520	Santa Maria da Feira	Santa Maria da Feira	C
4535	Lourosa	Santa Maria da Feira	D
4540	Arouca	Arouca	D
4550	Castelo de Paiva	Castelo de Paiva	D
4560	Penafiel	Penafiel	D
4575	Entre-os-Rios	Marco de Canaveses	D
4580	Paredes	Paredes	D
4590	Paços de Ferreira	Paços de Ferreira	D
4600	Amarante	Amarante	E
4605	Vila Meã	Vila Nova de Cerveira	D
4610	Felgueiras	Felgueiras	D
4615	Macieira da Lixa	Felgueiras	D
4620	Lousada	Lousada	D
4630	Marco de Canaveses	Marco de Canaveses	D
4640	Baião	Baião	E
4660	Resende	Resende	E
4690	Cinfães	Cinfães	D
4700	Braga	Braga	D
4710	Braga	Braga	D
4720	Amares	Amares	D
4730	Vila Verde	Vila Verde	D
4740	Esposende	Esposende	C
4750	Barcelos	Barcelos	C
4760	Vila Nova de Famalicão	Vila Nova de Famalicão	D
4765	Riba de Ave	Vila Nova de Famalicão	D
4775	Nine	Vila Nova de Famalicão	D
4780	Santo Tirso	Santo Tirso	D
4785	Trofa	Trofa	D

Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica
4800	Guimarães	Guimarães	D
4810	Guimarães	Guimarães	D
4815	São Paio de Vizela	Vizela	D
4820	Fafe	Fafe	D
4830	Póvoa de Lanhoso	Póvoa de Lanhoso	D
4840	Terras de Bouro	Terras de Bouro	D
4845	Gerês	Terras de Bouro	D
4850	Vieira do Minho	Vieira do Minho	D
4860	Cabeceiras de Basto	Cabeceiras de Basto	E
4870	Ribeira de Pena	Ribeira de Pena	E
4880	Mondim de Basto	Mondim de Basto	E
4890	Celorico de Basto	Celorico de Basto	E
4900	Viana do Castelo	Viana do Castelo	C
4905	Barroselas	Viana do Castelo	C
4910	Caminha	Caminha	C
4920	Vila Nova de Cerveira	Vila Nova de Cerveira	C
4930	Valença	Valença	C
4940	Paredes de Coura	Paredes de Coura	C
4950	Monção	Monção	C
4960	Melgaço	Melgaço	D
4970	Arcos de Valdevez	Arcos de Valdevez	D
4980	Ponte da Barca	Ponte da Barca	D
4990	Ponte de Lima	Ponte de Lima	C

Série Códigos Postais 5000

5000	Vila Real	Vila Real	E
5030	Santa Marta de Penaguião	Santa Marta de Penaguião	E
5040	Mesão Frio	Mesão Frio	E
5050	Peso da Régua	Peso da Régua	E
5060	Sabrosa	Sabrosa	E
5070	Alijó	Alijó	E
5085	Pinhão	Alijó	E
5090	Murça	Murça	E
5100	Lamego	Lamego	E
5110	Armamar	Armamar	E
5120	Tabuaço	Tabuaço	E
5130	São João da Pesqueira	São João da Pesqueira	E



Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica
5140	Carrazeda de Ansiães	Carrazeda de Ansiães	E
5150	Vila Nova de Foz Côa	Vila Nova de Foz Côa	E
5155	Cedovim	Vila Nova de Foz Côa	E
5160	Moncorvo	Moncorvo	E
5180	Freixo de Espada à Cinta	Freixo de Espada à Cinta	E
5200	Mogadouro	Mogadouro	E
5210	Miranda do Douro	Miranda do Douro	E
5220	Vimioso	Vimioso	E
5225	Sendim	Miranda do Douro	E
5300	Bragança	Bragança	E
5320	Vinhais	Vinhais	E
5335	Rebordelo	Vinhais	E
5340	Macedo de Cavaleiros	Macedo de Cavaleiros	E
5350	Alfândega da Fé	Alfândega da Fé	E
5360	Vila Flor	Vila Flor	E
5370	Mirandela	Mirandela	E
5385	Torre Dona Chama	Mirandela	E
5400	Chaves	Chaves	E
5425	Vidago	Chaves	E
5430	Valpaços	Valpaços	E
5445	Carrazedo de Montenegro	Valpaços	E
5450	Vila Pouca de Aguiar	Vila Pouca de Aguiar	E
5460	Boticas	Boticas	E
5470	Montalegre	Montalegre	E
Série Códigos Postais 6000			
6000	Castelo Branco	Castelo Branco	D
6005	Alcains	Belmonte	D
6030	Vila Velha de Ródão	Vila Velha de Ródão	D
6040	Gavião	Gavião	C
6050	Nisa	Nisa	D
6060	Idanha-a-Nova	Idanha-a-Nova	D
6090	Penamacor	Penamacor	D
6100	Sertã	Sertã	C

Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica
6110	Vila de Rei	Vila de Rei	C
6120	Mação	Mação	C
6150	Proença-a-Nova	Proença-a-Nova	D
6160	Oleiros	Oleiros	D
6185	Orvalho	Oleiros	D
6200	Covilhã	Covilhã	D
6215	Unhais da Serra	Covilhã	D
6225	Minas da Panasqueira	Covilhã	D
6230	Fundão	Fundão	D
6250	Belmonte	Belmonte	D
6260	Manteigas	Manteigas	D
6270	Seia	Seia	D
6285	Vide	Seia	D
6290	Gouveia	Gouveia	D
6300	Guarda	Guarda	D
6320	Sabugal	Sabugal	D
6350	Almeida	Almeida	E
6355	Vilar Formoso	Almeida	D
6360	Celorico da Beira	Celorico da Beira	D
6370	Fornos de Algodres	Fornos de Algodres	D
6400	Pinhel	Pinhel	E
6420	Trancoso	Trancoso	E
6430	Meda	Meda	E
6440	Figueira de Castelo Rodrigo	Figueira de Castelo Rodrigo	E
Série Códigos Postais 7000			
7000	Évora	Évora	C
7040	Arraiolos	Arraiolos	C
7050	Montemor-o-Novo	Montemor-o-Novo	C
7080	Vendas Novas	Vendas Novas	C
7090	Viana do Alentejo	Viana do Alentejo	C
7100	Estremoz	Estremoz	D
7150	Borba	Borba	D
7160	Vila Viçosa	Vila Viçosa	D
7170	Redondo	Redondo	D
7200	Reguengos de Monsaraz	Reguengos de Monsaraz	D



Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica
7220	Portel	Portel	C
7230	Barrancos	Barrancos	C
7240	Mourão	Mourão	D
7250	Alandroal	Alandroal	D
7300	Portalegre	Portalegre	D
7320	Castelo de Vide	Castelo de Vide	D
7330	Marvão	Marvão	D
7340	Arronches	Arronches	D
7350	Elvas	Elvas	D
7370	Campo Maior	Campo Maior	D
7400	Ponte de Sor	Ponte de Sor	C
7425	Montargil	Ponte de Sor	C
7430	Crato	Crato	D
7440	Alter do Chão	Alter do Chão	D
7450	Monforte	Monforte	D
7460	Fronteira	Fronteira	D
7470	Sousel	Sousel	C
7480	Avis	Avis	C
7490	Mora	Mora	C
7500	Santo André	Santiago do Cacém	B
7520	Sines	Sines	B
7540	Santiago do Cacém	Santiago do Cacém	B
7555	Cercal do Alentejo	Odemira	B
7565	Ermidas-Sado	Santiago do Cacém	C
7570	Grândola	Grândola	B
7580	Alcácer do Sal	Alcácer do Sal	B
7595	Torrão	Alcácer do Sal	C
7600	Aljustrel	Aljustrel	C
7630	Odemira	Odemira	B
7645	Vila Nova de Milfontes	Odemira	A
7665	Santa Clara-a-Velha	Odemira	B
7670	Ourique	Ourique	C
7700	Almodôvar	Almodôvar	B

Código Postal	Localidade	Concelho	Zona Sísmica
7750	Mértola	Mértola	C
7780	Castro Verde	Castro Verde	C
7800	Beja	Beja	C
7830	Serpa	Serpa	C
7860	Moura	Moura	C
7875	Safara	Moura	C
7885	Amareleja	Moura	C
7900	Ferreira do Alentejo	Ferreira do Alentejo	C
7920	Alvito	Alvito	C
7940	Cuba	Cuba	C
7960	Vidigueira	Vidigueira	C
Série Códigos Postais 8000			
8000	Faro	Faro	A
8100	Loulé	Loulé	A
8125	Quarteira	Loulé	A
8135	Almancil	Loulé	A
8150	São Brás de Alportel	São Brás de Alportel	A
8200	Albufeira	Albufeira	A
8300	Silves	Silves	A
8365	Armação de Pêra	Portimão	A
8375	São Bartolomeu de Messines	Silves	A
8400	Lagoa	Lagoa	A
8500	Portimão	Portimão	A
8550	Monchique	Monchique	A
8600	Lagos	Lagos	A
8650	Vila do Bispo	Vila do Bispo	A
8670	Aljezur	Aljezur	A
8700	Olhão	Olhão	A
8800	Tavira	Tavira	A
8900	Vila Real de Santo António	Vila Real de Santo António	A
8950	Castro Marim	Castro Marim	A
8970	Alcoutim	Alcoutim	B



Legislação em vigor

Código Civil

Em particular, os artigos 1207.º a 1230.º (empreitadas) e os artigos 1414.º a 1438.º-A (propriedade horizontal).

Direitos do Consumidor na Compra e Venda de Bens, Conteúdos e Serviços Digitais

Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro (transpõe as diretivas da União Europeia 2019/771 e 2019/770).

Lei de Defesa do Consumidor

Lei n.º 24/96, de 31 de julho, com a redação do Decreto-Lei n.º 28/2023, de 4 de julho.

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Regime da Propriedade Horizontal

Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, com a redação da Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro.

Regime Jurídico da Segurança contra Incêndios em Edifícios

Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, com a redação do Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro.

Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Regulamento Geral do Ruído

Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, com a redação do Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto.

Quer consultar a legislação? Abra o Diário da República Eletrónico (www.dre.pt) e pesquise aquilo que lhe interessa. No que respeita aos impostos, vá à página da Autoridade Tributária e Aduaneira em info.portaldasfinancas.gov.pt > [Cidadãos](#) > [Informação Fiscal e Aduaneira](#) > [Informação Fiscal \(consultar\)](#) > [Códigos Tributários](#).



Índice remissivo

A

Administração do condomínio . . . [47](#), [56-64](#),
[120](#)
Alojamento local [43-44](#)
Alvará de empreiteiro [80](#), [81](#)
Animais de companhia [29](#)
Antenas de telecomunicações [70](#)
Aparelhos de ar condicionado [29](#), [74](#)
Arbitragem (veja *Centros de arbitragem*)
Arrecadações [60](#)
Arrendamento
 frações autónomas [41-43](#)
 obras [75](#)
 partes comuns [38-41](#), [148](#)
Assembleia de condóminos [46-56](#)
Ata da assembleia [37](#), [52](#), [128-132](#), [133-134](#)
Atos proibidos [31](#)
Autorização de utilização [83](#)
Aviso convocatório [48](#)

B

Boa vizinhança [25-29](#)
Bons costumes [30](#)

C

Capital seguro [111](#), [112](#)
Carregamento de carros elétricos [71](#)
Cartão de pessoa coletiva [97](#)
Casa da porteira [38](#)
Centros de arbitragem [36](#), [92](#)
Certificado
 de empreiteiro [80](#), [81](#)
 energético [38](#)
Cheiros [28](#)
Churrascos [27](#)
Compromisso arbitral [36](#)
Compropriedade [14](#)
Comunicação prévia (Obras) . . . [76](#), [77](#), [83](#), [85](#)
Conflitos entre condóminos [32-37](#)

Contas bancárias [96-101](#)
Contrato de
 arrendamento [38](#), [39](#)
 empreitada [82](#), [90](#), [144-147](#)
 prestação de serviços [62](#)
 subempreitada [82](#)
 trabalho [61](#), [62](#), [63](#)
Convocatórias [48-49](#), [122](#), [126-127](#)
Crédito para obras [98](#), [101-103](#)
Custas judiciais [22](#)

D

Declaração de
 encargos ao condomínio [10](#), [23](#)
 rendas [148](#)
Defeitos (veja *Garantias*)
Deferimento tácito [84](#)
Despesas comuns [17-25](#), [96](#), [97](#)
Destrução do edifício [86](#)
Direito de preferência [43](#)
Dívidas dos condóminos [22-25](#), [37](#)
Divisão das frações autónomas [74](#)
Documentos do condomínio [10](#), [11](#)
Dupla maioria [51](#), [70](#)

E

Edifício novo [11](#)
Elevadores [18](#), [19](#), [70](#)
Empregados do condomínio [61-63](#),
[113-116](#)
Empreitadas [79-82](#), [90](#), [91](#), [156](#)
Empresas de administração
 de condomínios [56](#), [57](#)
Empréstimos bancários
 (veja *Crédito para obras*) [72](#)
Energias renováveis [72](#)
Equipamentos [92-93](#)
Estética do edifício [29](#), [70](#), [74](#)
Exoneração do administrador [64](#)

**F**

Festas	31
Ficha Técnica de Habitação.....	11, 12, 87
Financiamento de obras	98, 101-106
Fração autónoma.....	14
Fumo	28
Fundo Comum de Reserva	21, 67, 96, 97, 99, 100, 123

G

Garantias.....	86-91
Bens imóveis.....	87
Bens móveis	88-90, 92
Obras.....	90
Gás canalizado.....	70
Geradores eólicos	72

I

Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC) ..	80
IRS.....	39-41, 148

J

Julgados de paz	33-35
Junção de frações autónomas	74

L

Legislação	156
Licença de obras	76-79
utilização.....	38, 83
Lista de presenças	51, 135
Litígios.....	32-37, 91-93
Livro de protocolo	48

M-N

Maiorias	22, 50, 51, 54
Mediação de conflitos	33-36, 92, 93
Minutas / modelos apresentação de contas	142-143
ata da assembleia	128-132, 133-134
aviso de obras.....	73
contrato de empreitada.....	144-147

convocatória	126-127
declaração de rendas.....	148
emissão de fumos e cheiros	28
lista de presenças	135
orçamento anual	139-141
procuração.....	136, 137
ratificação.....	138
regulamento do condomínio	118-125

Mobilidade condicionada.....	19, 70
------------------------------	------------------------

Novo Regime do Arrendamento

Urbano.....	156
-------------	---------------------

O

Obras	26, 66-93
acompanhamento.....	79-82, 90
comunicação prévia.....	76, 77, 83, 85
controlo prévio	76-79
de conservação	24, 30, 66-68, 75, 79, 103
de escassa relevância urbanística	76
de inovação	24, 29, 68-72, 79, 81
de livre execução.....	76
em casa.....	72-75
em espaços arrendados	75
financiamento.....	98, 101-106
garantia.....	90
licença.....	76-79
sanções.....	85
urgentes	26, 68, 75
Orçamento anual	21, 47, 49, 59, 123, 139-141

P

Painéis solares	72
Partes comuns	17, 24, 38-41, 148
de uso exclusivo.....	19, 24, 67
Pedido de informação prévia.....	78
Penhora.....	35, 37
PEPEX.....	37
Percentagem (veja <i>Permilagem</i>)	
Permilagem	10, 15, 20, 21, 50, 67, 119
Plano de pagamentos.....	22
Plataformas elevatórias	19, 70



Pontos de carregamento	
de carros elétricos	71
Prestação de serviços	62 , 63
Procedimento extrajudicial	
pré-executivo (veja PEPEX)	
Procuração	55 , 135 , 136 , 137
Programa	
1.º direito	105-106
RECRIPH	103-104
SOLARH	104-105
Propriedade horizontal	10 , 14 , 15 , 156
Q	
Quórum	49 , 50 , 51 , 122 , 133
Quotas de condomínio	19-21 , 37 , 96
R	
Rampas de acesso	19 , 70
Ratificação das votações	56 , 138
RECRIPH	103-104
Regra proporcional	112
Regulamento	
do condomínio	10 , 42 , 118-125
Geral do Ruído	26 , 156
Relatório de contas	142-143
Rendimentos prediais	39-41 , 148
Resolução de litígios	11 , 32-37
Responsabilidade civil	34 , 109
Ruído	26 , 27 , 31 , 73
S	
Sala de condomínio	60
Sanções	
a condôminos	23 , 63
ao condomínio	85
aos empreiteiros	85
Segurança contra incêndios	60 , 156
Seguros	
de acidentes de trabalho	113-116
de incêndio	106
multirriscos	106-113
Sistema de videovigilância	70
SOLARH	104-105
Subempreitada	81 , 82
T	
Terraços de cobertura	17 , 19 , 67
Título	
constitutivo	10 , 15-17 , 31 , 50 , 69
executivo	37
Tribunais	36 , 58 , 63
U	
Unanimidade	51 , 52
Uso	
da fração	31 , 41
exclusivo	19 , 24 , 67
V-Z	
Valores de reconstrução	112 , 113
Videovigilância	70
Vistoria	
edifício novo	11
municipal	84
Vizinhança	25-29 , 34
Votos na assembleia	50
Zonas sísmicas	111 , 150-155



Descubra todo o catálogo em

www.deco.proteste.pt/guiaspraticos