

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

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

O que está vedado ao condómino

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

As regras do arrendamento

Arrendamento de partes comuns	38
Arrendamento de frações autónomas	41

Alojamento local

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

CAPÍTULO 2

Administração do condomínio

A assembleia de condóminos	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

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

CAPÍTULO 3

Obras no condomínio

Antes de pôr mãos à obra

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

Acompanhar as obras

Cuidados a ter com empreitadas	79
--------------------------------	----

Depois da obra feita

Procedimento simplificado	83
Comunicação prévia com prazo	83
Deferimento tácito	84
Responsabilidade do condomínio	85

A destruição do edifício

Garantias e reclamações

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

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 compartilhar 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 compartilhar 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 __/__/__, reitramos 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.



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