



# VIVER EM CONDOMÍNIO

Propriedade - *Multifracção, Serviços e Gestão de Condomínios, Lda*

R. Engº Amaro da Costa, 334, 3880-214 Ovar - Telef. 256.582493 - Fax 256.582457 - E-mail [multifraccao@condominios.com.pt](mailto:multifraccao@condominios.com.pt)

Nº. 4 - JUNHO DE 2003-DISTRIBUIÇÃO GRATUITA AOS CONDÓMINOS DA MULTIFRACÇÃO

REPRODUÇÃO PROIBIDA



## PRIMEIRA COLUNA

Após quatro números do "Viver em Condomínio", chegamos à conclusão que o espaço começa a ser pouco para tudo o que pretendíamos transmitir. Além disso, atendendo a que iniciamos a administração de novos condomínios (cerca de 10 por ano), há temas que temos de repetir.

Nesta edição entendemos ser útil voltar ao tema da "compra de casa". Saber pequenas mas importantes coisas sobre esta matéria, poderá ajudar os nossos condóminos a melhor decidir na altura de mudarem de casa/apartamento, mas também porque transmitirão essas ideias a familiares e amigos.

Um tema recorrente é o "direito ao repouso". Nunca é demais falar nele.

As contas do condomínio merecem também a nossa atenção e daí nos preocuparmos em que haja a maior transparência possível. Daí a necessidade de procedermos a algumas inovações, como poderá verificar do artigo da página 3.

Chegado o Verão, chegam as férias, tempo necessariamente reparador. A todos desejamos BOAS FÉRIAS. Nesse período a Multifracção continuará a zelar pelas áreas e serviços comuns do seu prédio.

*Dr. Vitor Amaral*

## **VAI COMPRAR CASA / APARTAMENTO**

**TOME CERTAS CAUTELAS, PORQUE MAIS VALE  
PREVENIR DO QUE REMEDIAR.**  
**Saiba como deve agir, seguindo os nossos conselhos**

Pág.4

## **DIREITO AO REPOUSO**

Publicamos nesta edição extracto de 3 acordãos dos tribunais da Relação do Porto e de Coimbra, sobre o direito ao repouso em propriedade horizontal.

Pág. 2

## **ÁGUAS, ESGOTOS E GÁS**

**Do "guia prático da habitação", editado pela secretaria de estado da habitação, extraímos um elucidativo texto, que publicámos na página 3**

## **SISA**

**NOVA TAXA JÁ ESTÁ EM  
VIGOR**

Pág. 3

## **FÉRIAS**

**EM 2003 ESTAREMOS  
ENCERRADOS AO PÚBLICO PARA  
FÉRIAS DE 10 A 24 DE AGOSTO.**

**Tendo necessidade pode contactar-nos telefonicamente, porque temos sempre um colaborador de serviço para o atender. Leia os cuidados que deve ter em férias no nº 2, do "Viver em Condomínio".**

**A EQUIPA DA MULTIFRACÇÃO  
DESEJA-LHE**

**BOAS FÉRIAS**

**VISITE O NOSSO SITE NA INTERNET**

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

Está praticamente concluída a nossa página na Internet. Este é mais um serviço que prestamos aos condóminos, dando-lhes a possibilidade de em tempo real nos contactar.

No próximo "Viver em condomínio" apresentaremos algumas novidades. Até lá, visite-nos e transmita-nos a sua opinião.

## A MULTIFRACÇÃO TRABALHA PARA BEM SERVIR OS CONDÓMINOS

Toda a equipa da MULTIFRACÇÃO está embuida do espírito de bem servir os condóminos. Todos, sem excepção, gostam do que fazem e tratam dos assuntos dos diversos condomínios, como se tratasse do seu próprio prédio.

Se assim não fosse, esta equipa ou outra qualquer, não resistiria às constantes injustiças de que é vítima, por incompreensão do que é o nosso trabalho, confundindo muitas vezes o serviço administrativo com o serviço dos diversos prestadores de serviço, como electricistas, empreiteiros, canalizadores, empregadas de limpeza, etc.. Incompreensão que chega algumas vezes a ser de desrespeito!... Para ultrapassar tudo isto, está o grande empenho, o espírito tolerante e a consciência do dever cumprido.

### NOVA GERÊNCIA

A gerência, que até aqui pertencia exclusivamente ao Dr. Vitor Amaral, passa agora a pertencer também ao Sr. **António José Resende**. Um jovem de quase 26 anos, colaborador da empresa desde a sua fundação, é o responsável pela contabilidade dos condomínios, fazendo os lançamentos das despesas e os relatórios anuais de contas, além de atender os condóminos. Ele passará também a estar presente em algumas assembleias, em especial de apresentação de contas, juntamente com o Dr. Vitor Amaral, Dr. Paulo Costa ou José Costa, pessoas que habitualmente vão às reuniões.

Esta alteração deve-se ao facto do Dr. Vitor Amaral ter passado a dedicar mais tempo à advocacia, em especial na área da propriedade horizontal, em escritório na Rua Frei Francisco de Ovar, 3, 2º, em Ovar (junto ao Dr. Carlos Mendonça e Dr. Francisco Luís).

Isto não significa que ele não esteja de "corpo e alma" na MULTIFRACÇÃO. Todos os dias passa no escritório, desde as 8H00, bem como aos Sábados, todo o dia, acompanhando de perto os problemas que surjam e necessitem da sua opinião.

Além disso, a empresa continua a contar com o prestigiante apoio e colaboração do Dr. Paulo Costa, que está na Multifracção, à 2ª e à 6ª Feira, toda a tarde, além de representar a empresa em muitas reuniões.

Para o António José a Multifracção deseja a maior sorte neste seu novo cargo. Aos condóminos pedimos que confiem neste jovem, de grande dedicação e que, embora ainda esteja num processo de aprendizagem, tem já grandes conhecimentos sobre a problemática da propriedade horizontal. Com ele e com o resto da equipa e com o apoio dos condóminos, a Multifracção continuará a crescer cada vez mais e a corresponder cada vez melhor às expectativas que em nós depositam.

### ENGENHEIRO CIVIL PARA ACOMPANHAR SERVIÇO

O Sr. Eng. António Costa é a última "aquisição" da Multifracção. A partir de agora estaremos habilitados a fiscalizar trabalhos de reparações nas artes de construção civil, elaborando relatórios técnicos, etc. Será uma mais valia quer para nós, quer para os condomínios que administramos.

### PRESTADORES DE SERVIÇO A QUE HABITUALMENTE RECORREMOS

São vários os prestadores de serviço a quem recorremos. Apresentamos a lista de alguns. Caso conheça outros, que sejam bons técnicos, agradecemos nos comuniquem.

#### PORTÕES

J. Pinho & Pinho, Lda, de Ovar tel nº 918208758

JM Automatismos, de V. N. Gaia tel nº 919378585

#### ELECTRICIDADE

José Carlos Amaral, de Ovar tel nº 968025536

Millot, de Esmoriz tel nº 917573730

#### CANALIZAÇÃO

Carlos Alberto Silva, de Ovar tel nº 919733856

Inelsa, de Esmoriz tel nº 964036248

*Continua no próximo número*

## ??? O QUE INTERESSA SABER ???

Continuamos a divulgar extractos de alguns Acordãos Judiciais, que refutamos de importantes.

### Direito ao repouso

I-No regime de propriedade horizontal, as restrições de origem negocial são parte integrante do estatuto do condomínio e tem eficácia "erga omnes" (impõe-se a todos) prevalecendo sobre qualquer negócio obrigacional que com elas se não harmonizem.

II-Assim, se fracções do imóvel destinadas a estabelecimentos comerciais são arrendadas a terceiros e se estes desconhecem o que consta do estatuto do condomínio, não podem aqueles ser obrigados a fazer obras de insonorização nos mesmos, as quais deverão ser feitas pelos condóminos seus proprietários.

Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 16/10/1995, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

I-Os intensos e contínuos ruídos provocados pelo funcionamento de máquinas para fabrico de pão e doces, instaladas em prédio constituído em propriedade horizontal, se ocorrerem durante a noite e madrugada, de modo a perturbarem o descanso e sossego dos moradores habitacionais do mesmo prédio, ofendem o seu direito de personalidade.

II-O direito de uma pessoa ao descanso e sossego, cuja contínua violação pode fazer perigar a sua vida, devido a insustentável depressão nervosa, mercê de contínuos e insuperáveis ruídos, é juridicamente superior ao direito do uso das máquinas criadoras dos ruídos, em exploração comercial ou industrial.

Ac. do Trib. Relação do Porto, de 22/6/1995, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

I-Em prédio urbano consituído em propriedade horizontal, os donos de fracção destinada a sua habitação gozam do direito de exigir do arrendatário de uma loja do mesmo prédio, onde funciona uma associação académica, a cessação dos ruídos provocados pelos utilizadores dessa associação, nomeadamente durante a noite, e indemnização pelos danos causados por esses ruídos.

II-A má construção do prédio, permissiva da transmissão desses ruídos, não é circunstância impeditiva daqueles direitos.

III-O senhorio da loja, destinada a actividades comerciais, segundo o título constitutivo do regime de propriedade horizontal, não pode ser responsabilizado por tais ruídos, no caso de não ser invocado, com causa de pedir, o uso diverso dado a loja no contrato de arrendamento, nem lhe ser imputado qualquer facto relacionado com os ruídos.

Ac. do Trib. Relação do Porto, de 2/7/1991, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

## HORÁRIO DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO

O escritório da Multifracção, na Rua Eng. Amaro da Costa, nº 334, em Ovar, está aberto de Segunda a Sexta-feira, das 10:00 às 12:30 e das 15:00 às 19:00. Aos Sábados abrimos às 09:00 e encerramos às 12:00.

Apesar deste horário de atendimento ao público, os n/ colaboradores começam a trabalhar de 2ª a Sexta, das 8H30 às 21H00 e aos Sábados das 8H30 às 17H30.

O atendimento de telefonemas, de 2ª a Sexta, é das 9H00 às 20H00 e aos Sábados das 9H00 às 12H30.

# Diz quem sabe

## Águas, Esgotos e Gás

### TUBAGEM DE ÁGUAS FRIAS E QUENTES

**Possíveis patologias:** 1. Aparecimento de manchas de ferrugem (corrosão) nas paredes.- falta de estanquicidade (que pode provocar infiltrações e humidade).- ruído; 2. Diminuição do caudal de saída das torneiras; 3. Fugas e roturas;

**Causas:** 1. Sinal de efeito de corrosão no interior da canalização; 2. Efeito de incrustações nas tubagens de ferro galvanizado ou cobre, como consequência do depósito do carbonato de cálcio, aderido às paredes internas da tubagem, reduzindo o diâmetro da própria tubagem; 3. Envelhecimento das tubagens.

**Soluções:** 1.2.3. Substituição da canalização afectada por outra nova de menor sensibilidade ao carbonato de cálcio.

**Operações de manutenção:-** Revisão completa da tubagem (reparando tubagens, acessórios)- Prova de estanquicidade e funcionamento da instalação - no

início e quando haja reparações - limpeza dos sedimentos e incrustações produzidas no interior das tubagens

### TUBAGENS, ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTOS DOMÉSTICOS

**Possíveis patologias:** 1. Falta de estanquicidade 2. Fissuras na tubagem; 3. Problemas nas uniões e acessórios;

**Causas:** 1. Acessórios deficientemente fixados, roturas; 2. Pressão da água superior à capacidade de resistência da tubagem/ defeito na tubagem; 3. Deficiência do material ou má ligação; 4. Deficiente fixação

**Soluções:** 1. Colocar adequadamente os acessórios; 2 e 3. Substituir tubagens / acessórios; 4. Fixar adequadamente a tubagem.

**Operações de manutenção:-** Em tubagem à vista, revisão dos empalmes e fixação - Controlo das fissuras - Controlo das fixações- Revisão e limpeza das tubagens e acessórios - Revisão completa da rede

Continua no próximo número

# SISA Nova taxa já em vigor

A descida das taxas de SISA começou já a vigorar no início de Junho. Porém, a nova designação que passará a ser de Imposto Municipal sobre as Transmissões de Imóveis, só terá lugar no início de 2004, segundo o que tem vindo publicado a imprensa da especialidade.

O receio da paralisação do mercado imobiliário, que já conheceu melhores dias, levou o governo a antecipar a aplicação da nova taxa.

Com a alteração ao imposto de SISA, a taxa máxima para habitação própria permanente passa de 10% para 6% e terá aplicação para imóveis de valor superior a 500.000 €. Por sua vez a isenção que era de cerca de 61.000 €, passou 80.000 €.

Na aquisição de prédios urbanos não destinados exclusivamente a habitação, a taxa única é de 6,5%.

Estes valores subirão substancialmente (para 15%), quando o adquirente tenha residência em paraísos fiscais, conforme lista a publicar pelo Ministério das Finanças.

Certo é que, embora com outra designação e com outros valores percentuais e alguma diferentes regras, ainda não foi desta que acabaram com este imposto sobre o património.

Valor Declarado	Imposto antes da reforma	Imposto depois da reforma
75.000 €	689 €	0 €
105.000 €	3.450 €	500 €
140.000 €	9.290 €	2.100 €
210.000 €	21.000 €	6.800 €
280.000 €	28.000 €	12.000 €
350.000 €	35.000 €	17.000 €

## CONTAS - MAIOR TRANSPARÊNCIA

É necessário haver uma grande relação de confiança entre administração e condóminos. Para isso, a administração deverá apresentar periodicamente as contas, porque são estas que levam muitas vezes a que as assembleias sejam morosas, complicadas, criadoras de atritos e onde nasce a desconfiança geralmente concluída na questão "onde se gasta tanto dinheiro?".

A MULTIFRACÇÃO empenha-se por apresentar periodicamente as contas, afixando-as no prédio. Ultimamente e para contribuir para uma maior transparência, também afixamos a relação dos condóminos com débitos, o que nem sempre é bem aceite porque nessa relação serão "apanhados" aqueles que geralmente cumprem e que devem apenas 1 ou 2 meses. Porém, essa relação não pode omitir qualquer valor em débito porque os condóminos podem analisar as contas e verificariam que a diferença entre o saldo de caixa e o saldo económico afinal não correspondia ao valor que está por receber. Aos condóminos nesta situação dizemos habitualmente que não têm de se preocupar, porque o problema das contas do condomínio tem a ver sobretudo com grandes débitos, de vários meses.

Nas contas que afixamos pode-se verificar o que se gastou até à data da afixação. Além disso, os prestadores de serviço quando vão ao prédio têm a obrigação de preencher e assinar o impresso que está afixado no "placard" de avisos, descrevendo o serviço que realizaram.

A partir de agora iremos afixar cópia das facturas que paguemos, desde que superiores a € 100,00 (cem euros), para que possam acompanhar melhor a vida financeira do prédio e as despesas que se têm na sua manutenção e conservação. Caso algum condómino

entenda que o valor do serviço é caro, devem-nos informar, objectivamente, para que possamos reclamar e, se for o caso, deixar de entregar serviço a essa entidade. De preferência e sempre que possível, com a reclamação deve-nos ser informado o nome ou nomes de outros técnicos, a quem possamos recorrer e sejam da confiança dos condóminos. As cópias das facturas de mais de € 100 (excepto valores contratados, como elevadores, limpeza, etc) estarão afixadas durante uma semana e, não havendo reclamações (objectivas) serão pagas.

Não são raras as vezes que nos chamam à atenção nas assembleias para o facto de acharem que alguns serviços efectuados é caro. Partilhamos, muitas vezes, da mesma opinião. Porém, convém Ter em conta que qualquer prestador de serviço, mesmo para pequenas reparações, leva de 20 a 30 euros só de deslocação. Daí deixarmos o apelo, já repetido em muitas assembleias, para que evitem comunicar pequenas avarias que possam ser reparadas com a habilidade de algum condómino, ou então que nos indiquem prestadores de serviços que tenham melhor preço e correspondam também de imediato à nossa comunicação.

Para uma maior transparência das contas deverá também consultar, sempre que entenda, os documentos do condomínio.

Com a colaboração de todos as despesas poderão ser reduzidas. A MULTIFRACÇÃO dá, como lhe compete, o seu contributo. Aguardamos o seu, quer consultando as contas, quer indicando-nos técnicos da sua confiança (desde que assumam depois a defesa do técnico e o preço que ele facturar e eventuais atrasos), quer apresentando-nos as suas sugestões (de preferência antes as assembleias, para que possamos corrigir eventuais erros).

## **VAI COMPRAR CASA/APARTAMENTO? TOME CERTAS CAUTELAS, PORQUE MAIS VALE PREVENIR QUE REMEDIAR**

Já em edição anterior abordámos esta questão, mas nunca é demais repetir alguns dos cuidados a ter com a compra, em especial de um apartamento. Sem prejuízo de outras, aconselhamos as seguintes regras a ter em conta:

1. Peça a certidão de registo predial do prédio. Caso se esquivem à sua entrega, peça-a na Conservatória do Registo Predial da área onde se situa o prédio. Para isso terá que saber o número da inscrição. Verifique se há alguma hipoteca, penhora ou outro ónus que esteja registado. Não assine qualquer contrato e muito menos aceite fazer a escritura sem cancelamento desses ónus. A compra deve ser feita livre de qualquer ónus ou encargo. Mais complicada que a hipoteca, o que é comum em edifícios novos, para garantia do financiamento, é a penhora. É que, na hipoteca, normalmente a instituição credora recebe o valor do financiamento e isso extingue este ónus. Já assim não será no caso da penhora, que pode desde logo indiciar que o vendedor tem débitos a terceiros (particular, Estado Finanças, Segurança Social, etc, ou outro) e só com o pagamento desses débitos a penhora será cancelada. Podem existir outros ónus ou encargos, como usufruto, etc..

2. Peça a cópia do título constitutivo (escritura de constituição da propriedade horizontal), onde deverá verificar qual a composição do edifício (número de fracções, áreas comuns, permissão de cada uma das fracções, etc).

3. Tente obter do promotor da venda as plantas do edifício e, em especial, os projectos das diferentes especialidades ou artes, como electricidade, pichelaria, aquecimento, etc.

4. Visite o edifício com um engenheiro civil ou pelo menos com alguém que conheça alguma coisa de construção civil, de forma a que seja verificado o tipo de construção (isolamentos térmicos e acústicos, exaustão do fôgo de sala e das casas de banho, se tem boa

luminosidade e poucas pontes térmicas, se a cobertura está bem isolada, se o revestimento exterior do prédio oferece o mínimo de garantias de isolamento à humidade, isolamento dos terraços que deve evitar-, etc, etc).

5. Só depois de se certificar que o prédio está livre de qualquer ónus ou encargos é que deve assinar qualquer contrato, mesmo o contrato-promessa de compra e venda. Aconselhamos a consulta a um advogado antes de assinar qualquer contrato.

6. Caso o negócio não se concretize porque o promotor da venda não cedeu às suas exigências, não lamente, porque teria, concerteza, que lamentar muito mais depois da compra.

7. Fale com a administração do condomínio (caso já exista) antes de fazer o negócio. Tente saber quais são os encargos do condomínio, se o promotor da venda tem correspondido bem a eventuais reclamações, se existem problemas entre vizinhos. Peça uma cópia do regulamento do condomínio. Não se esqueça que as despesas do condomínio serão sempre elevadas, mesmo que a quota mensal (ou com outra periodicidade) seja baixa, desde que o prédio tenha elevadores, bombas de elevação, grandes áreas de jardim, piscina, court de ténis, etc. Tudo isto acarretará, mais tarde ou mais cedo, grandes despesas, para as quais deverá estar preparado.

8. Caso tenha de recorrer ao empréstimo bancário consulte várias instituições de crédito, tendo em consideração não só as taxas de juro, como também as despesas inerentes ao processo. Tome cuidado com o endividamento, não ultrapassando as suas reais possibilidades, em especial se já está a pagar outras prestações (por exemplo da compra do carro, mobília, etc) porque terá que pagar também as despesas do condomínio, seguro do prédio, etc.. Esse cuidado deve ser muito maior se o seu emprego não é efectivo e não lhe dá garantias de estabilidade por um grande período de tempo.

### **OS TÉCNICOS QUE PRESTEM SERVIÇO NO PRÉDIO TÊM QUE SE FAZER ACOMPANHAR DE UMA FOLHA DE "REGISTO DE OCORRÊNCIAS"**

Está a tornar-se habitual aparecerem pessoas em alguns prédios que tocam a campainha e dizem que vão fazer serviços para o condomínio. As pessoas abrem a porta sem se certificar, colocando em perigo a sua segurança e a segurança de todos os utentes do prédio.

Pedimos mais uma vez a todos os condóminos que se certifiquem que é um técnico ao serviço do condomínio, ou porque o conhecem, ou exigindo que ele apresente a nossa folha de encomenda do serviço, que tem o título de "registo de ocorrências" e de onde consta o nome do condómino que nos comunicou a avaria (estará escrito "inspecção ao prédio" caso tenha sido o nosso funcionário a detectar a anomalia, ou "assembleia" ou ainda "reunião informal", caso a anomalia tenha sido comunicada numa dessas reuniões); num outro espaço tem a descrição do serviço ou avaria; tem também o nome do prestador do serviço ou técnico que se deslocará ao prédio, a quem foi encomendado o serviço. Tem na parte superior um número de registo e a data e hora da comunicação.

Caso o prestador de serviço não apresente este documento, não estará a fazer qualquer serviço a nosso pedido e, nesse caso, não deverá permitir o acesso ao interior do prédio.

### **ALTERAÇÕES À LEGISLAÇÃO SOBRE ELEVADORES**

O Decreto-Lei 320/2002, de 28 de Dezembro, introduziu no ordenamento jurídico português uma Directiva Comunitária sobre elevadores, que irá obrigar a algumas alterações, das quais destacamos:

As empresas de manutenção de ascensores passam a ser responsáveis pela marcação das inspecções periódicas aos ascensores (para os prédios exclusivamente de habitação essas inspecções são quinquenais e para os prédios de serviços e/ou comércio, são anuais).

- A responsabilidade pela realização e fiscalização das inspecções, passa a ser da Câmara Municipal da respectiva área.

- O valor da taxa, que até aqui era de cerca de €35 por elevador, será definido pela Câmara Municipal.

- Caso a inspecção não seja requerida e efectuada atempadamente o valor mínimo da coima é de €250.

- Sem querer especular e atendendo às dificuldades financeiras da maior parte das Câmaras, será de adivinhar que as taxas serão superiores ao que até agora se praticava e que as coimas passarão a ser aplicadas com mais acuidade. Razões suficientes para não descorar este assunto. No entanto, é também de exigir que as Câmaras tenham técnicos com capacidade reconhecida para a realização destas inspecções, até porque está em causa a segurança das pessoas.

### **SEGURO DO PRÉDIO**

#### **SE PREFERIR O SEGURO INDIVIDUAL FAÇA PROVA DA SUA EXISTÊNCIA E VALIDADE**

Sobre o seguro do prédio aconselhamos vivamente uma atenta leitura ao artigo publicado sobre o assunto, no Boletim "Viver em Condomínio" nº. 2, de Maio de 2002. Caso já não o tenha pode pedi-lo no nosso escritório ou telefonicamente.

Vamos repetir apenas a abordagem duma questão, que tem a ver com o seguro individual. Não é obrigatório que os condóminos adiram ao seguro colectivo (ver vantagens no artigo atrás referido). Porém, já é obrigatório que todos que optem pelo seguro individual apresentem à administração o comprovativo da existência desse seguro e sua validade (apólice e respectivo recibo). Enquanto esses documentos não forem apresentados a fracção em causa não será excluída do seguro colectivo, com as consequências que daí advirão, ou seja, com a obrigatoriedade do pagamento do prémio. Se é um dos casos que tem seguro individual, mesmo que já tenha feito a apresentação daqueles documentos, e isso já tenha mais de um ano, **DEVERÁ APRESENTAR CÓPIA DO RECIBO DA ÚLTIMA ANUIDADE, ATÉ 31 DE JULHO DE 2003.** Por favor, colabore e não particularize a sua situação, como se já tivesse-mos conhecimento, porque são centenas de casos e não podemos abrir excepções.