



# 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

Nº. 5 - DEZEMBRO DE 2003-DISTRIBUIÇÃO GRATUITA AOS CONDÓMINOS DA MULTIFRACÇÃO

REPRODUÇÃO PROIBIDA

!

## PRIMEIRA COLUNA

Aproxima-se mais um final de ano, altura ideal para fazer balanços e estudar projectos para o futuro. Os condomínios não são excepção. Analisámos os 12 meses decorridos de 2003 e sentimo-nos realizados por sentirmos que cumprimos o que nos propusemos, ou seja, que servimos os condomínios que nos confiaram a respectiva administração com o máximo empenho, com rigor, com entrega total. No entanto, também sentimos que as dificuldades com as cobranças aumentaram, em especial quando é necessário realizar obras e nos confrontamos com casos sérios de dificuldades financeiras de muitos jovens casais que não conseguem ganhar para pagar a prestação do apartamento e as despesas do condomínio, com a agravante de, muitas vezes, antes do fim do prazo de garantia terem de pagar obras de reparação de defeitos, porque os vendedores não cumprem com as suas obrigações.

Esta situação, com tendência para agravar, é uma questão social para a qual é necessário que os governos olhem e actuem, para que em muitos destes lares possa haver um NATAL MAIS FELIZ!

Dr. Vitor Amaral

# COLÓQUIO SOBRE VIVER EM CONDOMÍNIO

## DIA 30 DE JANEIRO, ÀS 21H00, NO SALÃO PAROQUIAL DE OVAR

Pág.3

## ASSEMBLEIAS DE DEZEMBRO E JANEIRO

Caso o ano económico do seu prédio coincida com o ano cívil, veja qual a data da assembleia ordinária na  
Pag. 4

## O que Interessa saber

Conheça alguns Acórdãos dos Tribunais Superiores sobre INOVAÇÕES  
Pag. 2

A MULTIFRACÇÃO  
DESEJA-LHE



**BOAS FESTAS**

Visite o nosso site na internet

**WWW.CONDOMINIOS.COM.PT**

Embora esta página ainda não esteja concluída, poderá conhecer um pouco mais da empresa através dela.

As novidades prometidas ficam para a próxima edição. Até lá apresente-nos as suas sugestões para podermos melhorar o site.

## Quem somos

### Jorge Manuel Reis Lopes Bandeira

Dando seguimento à divulgação que fizemos nas primeiras edições deste Boletim da equipa da Multifracção chegou agora a vez de falarmos do Jorge Bandeira.

Exerce as funções de escriturário, recebendo telefonemas dos condóminos, encaminhando as reclamações e sugestões apresentadas, emite

recibos, lança os documentos de despesas dos condomínios e dá cumprimento às deliberações das assembleias, fazendo os processamentos dos orçamentos, enviando cópias das actas, etc.

O Jorge é natural de Moçambique mas as suas raízes são de Valpaços, onde residiu até se mudar para Ovar.

Tem o curso técnico de contabilidade e o curso de direcção de empresas e animação comercial.

Como hobbie tem a música, sendo um dos executantes da Banda Filarmónica Ovarense.

### Gerência

A gerência da Multifracção pertence ao Dr. Vitor Amaral, António José Resende e Sérgio Pinho.

### Departamento Jurídico

O departamento jurídico da Multifracção está a cargo do advogados Dr. Vitor Amaral e Dr. Paulo Costa.

### Assembleias

A representação da Multifracção nas assembleias geralmente é feita por duas pessoas, cabendo esta representação ao Dr. Vitor Amaral, Dr. Paulo Costa, António José Resende, Sérgio Pinho e José Costa.

## PAGAMENTOS

A cobrança de quotas tem vindo a piorar de forma acentuada apesar dos nosso apelos e do envio de cartas de contencioso. O não pagamento das quotas prejudica a administração, que enfrenta sérias dificuldades para proceder ao pagamento das despesas do prédio, mas também prejudica os condóminos que cumprem com as suas obrigações.

O pagamento pode ser feito no escritório da Multifracção, por envio ou depósito de cheque na caixa do condomínio ou por transferência bancária, devendo neste caso deixar na caixa do condomínio o documento comprovativo dessa operação. Se optar pelo cheque deve "barrá-lo" e escrever no verso a letra da fracção e o nome do condomínio. Se optar pela transferência bancária terá de o fazer para o seguinte NIB: 004532204017773163664.

Apelamos mais uma vez para o pagamento dentro dos prazos de vencimento, para evitar a aplicação de sanções e o recurso à via judicial.

## ??O QUE INTERESSA SABER??

### INOVAÇÕES

#### • Construção sobre o terraço

I - A construção implantada, por condóminos, sobre terraço, a nível da sua fracção, destinada a ampliá-la com mais divisões, constitui modificação que, quer estética, quer volumetricamente, ofende os elementos diferenciadores da linha arquitectónica do prédio, em que se situa.

II - Embora de uso exclusivo de tal condómino, o terraço, por ser cobertura de armazém, é parte comum do prédio e como tal está sujeito ao regime de compropriedade.

III - Constituindo as limitações impostas aos condóminos, pelos artigos 1.422º, n.º 2 e 1.425., N.º2, do Cód. Civil, o «estatuto real do condomínio», a reconstituição natural não pode ser substituída por indemnizações em dinheiro.

Ac. R.Port, de 03/11/94

#### • Áreas comuns

I-É no título constitutivo da propriedade horizontal que se especificam as partes do edifício correspondentes às várias fracções por forma a que estas fiquem perfeitamente individualizadas.

II-No n.º2 do artigo 1421 do Código Civil enumeram-se as partes que só presuntivamente são comuns, isto é, que no caso de não se afectarem na escritura de constituição da propriedade horizontal à propriedade exclusiva de uma das fracções não são comuns a todas elas.

III- O simples uso de uma parte do prédio por um ou alguns dos condóminos não basta para afastar a presunção estabelecida no n.º2 do artigo 1421 do Código Civil.

IV- A regra constante do artigo 1425 do Código Civil respeita apenas às inovações nas partes comuns.

V-Quanto às inovações nas fracções autonomas rege o disposto nas alíneas a) e d) do n.º2 do artigo 1422

VI - Constitui inovação toda a obra que traga algo de novo, criativo, em benefício quer das coisas comuns do prédio, já existentes, quer criando outras benéficas coisas comuns, ou que, pelo contrário, levem ao desaparecimento de coisas comuns existentes, com o prejuízo para os condóminos.

VII-No regime da propriedade horizontal é especialmente vedado aos condóminos prejudicar com obras novas a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício, sendo indiferente que essas obras sejam feitas na parte dianteira ou nas traseiras do edifício.

Ac. R. Porto, de 12/10/99

## Atendimento

O escritório da Multifracção, na Rua Engº Amaro da Costa, 334, em Ovar, está aberto de Segunda a Sexta-feira, das 10 às 12H30 e das 15 às 19H00. Aos Sábados abrimos às 9H00 e encerramos às 12H00. Além disso, de Segunda a Sexta-feira, temos uma pessoa a fazer serviço nos prédios até às 21H00 e aos Sábados até às 17H00. Pode ainda contactar-nos pelos telef. 256.582493 - 91.9717288 - 93.7017001/2 - 96.4101784 - Fax 256.582457 - E-mail multifraccao@condominios.com.pt

# Diz quem sabe

Continuação da anterior edição

## INSTALAÇÃO DE GÁS

Possíveis patologias:

- Falta de estanquidade da instalação, deficiente pressão na rede

Causas:

- Acessórios deficientemente fixados ou em mau estado/roturas, obstrução na rede ou secção do tubo inadequado para as necessidades.

Solução:

- Colocar adequadamente os acessórios e substituir tubos de borracha danificados, desobstruir ou substituir a tubagem.

Operações de manutenção:

- Limpeza da tubagem e do purgador, comprovação da estanquidade, mediante utilização aparelhos apropriados, revisão de toda a instalação.

## BANHEIRA

Possíveis patologias:

- Deterioração da junta entre a banheira e parede, entupimento ou evacuação deficiente do ralo, danificação do revestimento da banheira.

Causa:

- Deficiente colocação de silicone, deficiente limpeza do ralo, queda de material contundente sobre o revestimento.

Solução:

- Substituir o silicone deteriorado e colocar novo após a superfície se encontrar seca, promover periodicamente a limpeza do ralo, reparar ou substituir a baheira.

Operações de manutenção:

- Limpeza com detergentes ácidos que não ataquem a porcelana vitrificada - Periodicamente

- Substituição da junta entre a banheira e a parede - 2 anos

## TORNEIRAS

Possíveis patologias:

- Corrosão nas torneiras, deficiência no fecho, pressão insuficiente

Causas:

- Aplicação de produtos abrasivos sobre a torneira, excedido a vida útil ou juntas deficientes, obstrução do filtro.

Solução:

- Substituição da torneira, substituir a torneira ou junta, limpeza ou substituição dos filtros.

Operações de manutenção:

- Vistoriar, limpar e retirar resíduos depositados nos filtros ou nos perlatores - Periodicamente

- Rever juntas e funcionamento - anual

In"guia prático da habitação " da Secretaria de Estado da Habitação

# COLÓQUIO SOBRE VIVER EM CONDOMÍNIO

**Dia 30 de Janeiro de 2004, pelas 21h00, a Multifracção, Lda, promove um colóquio sobre "viver em condomínio", que se realizará no salão Paroquial de Ovar.**

O Dr. Vitor Amaral e o Dr. Paulo Costa, estarão disponíveis para responderem às questões que lhe forem colocadas sobre a problemática da vida em comum sob o regime da propriedade horizontal.

Será uma óptima oportunidade para todos quantos vivem em apartamentos ou têm fracções em prédios sob o regime da propriedade horizontal, esclarecem as suas dúvidas, tais como:

- Posso ter um cão no apartamento?
- O que fazer se o meu vizinho faz barulho durante a noite? E durante o dia poderá emitir qualquer tipo de ruído?
- Se o empreiteiro/promotor da venda não efectuar as reparações que prometeu, o que fazer?
- Qual a garantia para os vícios/defeitos de construção?
- O que fazer se o vizinho de cima tem uma rotura estando a cair água na minha casa?
- Posso fechar uma varanda?
- Se o piso da varanda ou do terraço necessitar de obras, quem as paga?
- Posso construir uma chaminé exterior?
- Se quiser abrir uma padaria numa loja destinada a comércio, o que tenho de fazer?
- Quem paga as quotas do condomínio? Senhorio ou inquilino?
- Se o prédio necessitar de obras e a assembleia não aprovar realizá-las, o que fazer?
- etc, etc, etc.

Enquanto advogados e também com a experiência da gestão de condomínios, os representantes da Multifracção tentarão esclarecer os presentes.

Esta iniciativa tem como objectivo dar contributo à melhor convivência nos prédios sob o regime da propriedade horizontal e também para que os condóminos tenham mais conhecimentos sobre os seus direitos e deveres, de forma a que os exerçam correctamente.

Divulgue esta iniciativa que é aberta a todas as pessoas, sejam ou não condóminos em prédios administrados pela Multifracção.

## PRESTADORES DE SERVIÇO A QUEM HABITUALMENTE RECORREMOS (continuação)

Neste número damos seguimento à relação dos prestadores de serviço a quem recorreremos, lembrando uma vez mais que caso conheça outros, que sejam bons técnicos, nos comunique. Deixámos de entregar serviços de electricidade ao Sr. José Carlos Amaral, por indisponibilidade do mesmo para executar serviços.

### ELECTRICIDADE \ PICHELARIA

Bruno Borges, de Ovar tel. nº 914912886

### IMPERMEABILIZAÇÕES \ RECUPERAÇÃO EDIFÍCIOS

Pinturas Nova Era, de Stª Mª Feira tel. nº 934289176

Impernova, de S. J. Madeira tel. Nº 965710570

Impergaia, de V. N. Gaia tel. nº 227129191

Rc3, do Porto tel. nº 917847000

Olivete Silva, de Ovar tel. nº 935866751

### ANTENAS TERRESTRES E PARABÓLICAS

Casa Portela, de Avanca tel. nº 963817380

### ESCOAMENTO FOSSAS

José Santos, de Válega tel. nº 962358901

José Celso tel. nº 917260885

### PORTÕES

Portas e Automatismos, de S. João de Vêr tel. nº 964157517

Continua no próximo número

## ASSEMBLEIAS ORDINÁRIAS

As assembleias que temos já marcadas para os meses de Dezembro/03 e Janeiro/04 são as seguintes:

DIA	HORA	PRÉDIO	NOSSA PRESENÇA NA ASSEMBLEIA:
4	21H00	Edifício Jardim, em São João da Madeira	Dr. Vítor Amaral
6	14H00	Rua Irmãos OLiveira Lopes, 380, em Ovar	Dr. Paulo Costa e António Resende
6	17H00	Edifício Parque dos Cedros, em Pedroso	Dr. Vítor Amaral, Dr. Paulo Costa e António Resende
12	21H00	Rua Ferreira de Castro, 127/129, em Ovar	Dr. Paulo Costa e António Resende
13	9H30	Rua 10, 952, em Espinho	Dr. Vítor Amaral
13	14H00	Rua Gago Coutinho, 47, no Furadouro	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
13	16H00	Rua Gago Coutinho, 78, no Furadouro	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
13	17H00	Avª Descobrimientos, 415, no Furadouro	Dr. Vítor Amaral e José Costa
15	17H30	Edifício King, em Cortegaça	Dr. Paulo Costa e António Resende
17	21H00	Rua Dr. Jacinto Nunes, 14, no Porto	Dr. Vítor Amaral
17	21H00	Edifício Sargaçal 4, em Válega	Dr. Paulo Costa e José Costa
18	19H00	Edifício Ponte Reada, em Ovar	Dr. Paulo Costa e José Costa
19	19H00	Rua Pedra Alva, em Arcozelo	Dr. Vítor Amaral
19	21H00	Edifício Sargaçal 1, em Válega	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
20	10H30	Avª Fernão Magalhães, 169, no Furadouro	Dr. Vítor Amaral e José Costa
20	14H30	Edifício Moinho de Vento, em S. Félix da Marinha	Dr. Vítor Amaral e José Costa
20	17H00	Edifício Rossio, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa, António Resende e Sérgio Pinho
20	17H30	Rua 8, 967, em Espinho	Dr. Vítor Amaral
22	21H00	Edifício Office Center, em Ovar	Dr. Vítor Amaral
26	21H00	Rua Alexandre Herculano,60, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
27	10H00	Avª Nunes da Silva, 87, em Ovar	Dr. Vítor Amaral
27	14H30	Avª Nunes da Silva, 62, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
27	17H00	Avª Nunes da Silva, 44, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e José Costa
27	21H00	Edifício S. Pedro, no Furadouro	Dr. Vítor Amaral e José Costa
29	21H00	Rua Marquês Sá da Bandeira, em Vila Nova de Gaia	Dr. Vítor Amaral
29	21H00	Edifício Miramar, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa, António Resende e José Costa
02-Jan	21H00	Edifício Habitovar, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e Dr. Paulo Costa
3	10H00	Rua Diogo Cão, lote 56, no Furadouro	Dr. Vítor Amaral e António Resende
3	14H30	Edifício Praça do Sol, no Furadouro	Dr. Vítor Amaral e António Resende
3	17H00	Edifício Cunha, no Furadouro	Dr. Paulo Costa e José Costa
3	17H30	Edifício Santo António, em S. João da Madeira	Dr. Vítor Amaral e António Resende
3	21H30	Edifício S. Nicolau, em Santa Maria da Feira	Dr. Vítor Amaral e António Resende
7	21H00	Avª Antª Valente Fonseca, em Válega	Dr. Vítor Amaral e Dr. Paulo Costa
9	21H00	Edifício Espinho Center, em Espinho	Dr. Vítor Amaral
9	21H00	Edifício Torre, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa e José Costa
10	10H00	Edifício Outeiro, em Arrifana	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
10	14H00	Praceta Belmiro Adelino, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
10	14H00	Rua Loureiro, 37/39, em Ovar	Dr. Paulo Costa, José Costa e Sérgio Pinho
10	17H30	Edifício Noveuropa, em S. Paio de Oleiros	Dr. Vítor Amaral e José Costa
10	17H30	Edifício Vila Marinha, em S. Félix da Marinha	Dr. Paulo Costa, António Resende e Sérgio Pinho
14	21H00	Edifício S. Cristovão I, em Ovar	Dr. Paulo Costa e António Resende
14	21H00	Edifício S. Cristovão II, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
15	21H00	Edifício S. Gabriel, em Santa Maria da Feira	Dr. Vítor Amaral
16	21H00	Edifício Jardins d'Arruella, Lote 1, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e Dr. Paulo Costa
17	14H00	Edifício Pinhal Mar, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa e José Costa
17	14H00	Edifício Alto Saboga, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e António Resende
17	16H30	Edifício Praça da Varina, na Torreira	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
17	21H00	Edifício Jardins da Estação II, em Ovar	Dr. Vítor Amaral, Dr. Paulo Costa e António Resende
23	21H00	Edifício Aldeia Mar, em Arcozelo	Dr. Vítor Amaral
23	21H00	Rua Jorge Barradas, 398 a 414, em Ovar	Dr. Paulo Costa e António Resende
24	14H00	Rua Zagalo dos Santos, em Ovar	Dr. Vítor Amaral, José Costa e Sérgio Pinho
24	17H00	Edifício Chloé, em Vila Nova de Gaia	Dr. Vítor Amaral e Dr. Paulo Costa
24	21H00	Edifício Park 2, em Ovar	Dr. Vítor Amaral

## ORGANIGRAMA DA MULTIFRACÇÃO

