



# 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. 6 - JUNHO DE 2004-DISTRIBUIÇÃO GRATUITA AOS CONDÓMINOS DA MULTIFRACÇÃO

REPRODUÇÃO PROIBIDA



PREMIERA  
COLUNA

Trabalhamos para prestar o melhor serviço possível aos condóminos, sendo pioneiros em algumas áreas.

Como podem verificar da notícia em destaque deste Boletim, o nosso site permitirá que qualquer condómino, onde quer que esteja, possa consultar a sua conta-corrente, saber quais as despesas que o condomínio já teve no ano em curso, quais os vizinhos que ainda não pagaram, etc. É para nós uma grande conquista podermos fornecer esta possibilidade aos condóminos, para que a actividade da administração seja o mais transparente possível. Temos esperança que os condóminos aproveitarão este serviço e que nos farão chegar as suas opiniões, críticas, sugestões e pedirão esclarecimentos sobre dúvidas que eventualmente surjam.

A actividade de administração de condomínios é exigente e obriga a que as pessoas que nela estão inseridas tenham muitas vezes um espírito quase de sacerdócio, comungando com os condóminos os seus problemas. Infelizmente, nem sempre os profissionais desta área a dignificam. Daí que há muito que defendemos a necessidade de legislação sobre esta actividade e a criação de um organismo que fiscalize e oriente a actividade e que sirva também de segurança para os condóminos. Estão a ser dados os primeiros passos com a ação da APEGAC de que falamos também nesta edição.

Dr. Vitor Amaral

## ATRAVÉS DO SITE

[WWW.MULTIFRACCAO.COM](http://WWW.MULTIFRACCAO.COM)

### PODERÁ CONSULTAR A SUA CONTA-CORRENTE E AS CONTAS DO SEU CONDOMÍNIO

Esta é a novidade que tínhamos prometido e que dará maior transparência à forma como administramos o dinheiro do seu condomínio.

Pág.3

### ASSEMBLEIAS E REUNIÕES INFORMAIS DE JULHO, AGOSTO, SETEMBRO E OUTUBRO

PÁG. 4

TENDO COMO UM DOS SEUS  
PRINCIPAIS OBJECTIVOS  
CREDIBILIZAR E CREDENCIAR A  
ACTIVIDADE DAS EMPRESAS DE  
GESTÃO DE CONDOMÍNIOS, FOI  
CRIADA A  
ASS. PORTUGUESA DE  
EMPRESAS DE GESTÃO E  
ADMINISTRAÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS - APEGAC

PÁG. 2

## FÉRIAS 2004

**Estamos encerrados ao público de 8 a 29 de Agosto**, para descanso da maior parte dos colaboradores da Multifracção. No entanto, poderá continuar a contar com o nosso apoio, pois os funcionários que visitam os prédios continuam a trabalhar durante esse período. Se necessitar contacte-nos: 93.7017001/2, 91.9717288, 256.582493, e ainda por e-mail ou fax.

**Toda a equipa da Multifracção deseja-lhe  
BOAS FÉRIAS**

## Quem somos



### José Amaral Resende

É um dos colaboradores mais antigos da Multifracção.

Foi durante vários anos funcionário bancário mas gosta muito mais do serviço de "bricolage" e do que faz hoje na Multifracção, ou seja de visitar os prédios, fazer a inspecção aos serviços e necessidades de cada prédio e fazer cobranças.

Preocupa-se com os prédios como se fosse um dos seus moradores, sendo uma pessoa zelosa.

O seu principal hobby é a agricultura caseira,

tendo algumas estufas com novidades, de que trata com o mesmo cuidado que se entrega à Multifracção e aos prédios que administramos. Quando falha, como qualquer humano, fica revoltado com ele próprio, porque visa, como toda a equipa, a perfeição.

## NASCEU A APEGAC - ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Com sede na Maia, nasceu a APEGAC, tendo como um dos seus principais objectivos regular a actividade de gestão e administração de condomínios.

Espera-se desta associação, de que a MULTIFRACÇÃO é associada, que não seja mais uma insituição corporativista e que venha contribuir para credibilizar a actividade.

São cada vez mais conhecidos casos de "habilidosos" que fazem administração de condomínios prestando um mau serviço aos condóminos e praticando actos lesivos dos seus interesses.. Isto cria uma enorme desconfiança em relação aos profissionais do sector. Daí a necessidade e a esperança que a APEGAC não sirva apenas os interesses dos seus associados, mas que preste um serviço de interesse público, com poderes para sancionar todos os profissionais que não cumpram satisfatoriamente a actividade e que lesem os clientes (entenda-se, condomínios).

Dignificar a classe passa em primeiro lugar por colocar a APEGAC acima dos interesses individuais de cada um dos seus associados.

Falta ainda legislação, há muito prometida, que regule a actividade e que a torne mais credível. Uma das obrigadoriedades que se impõe para que as empresas do ramo funcionem e transmitam segurança aos seus clientes é o seguro de responsabilidade civil, impondo-se às seguradoras a criação de um seguro com taxas mais baixas do que as actualmente praticadas, o que só acontecerá se elas verificarem que a actividade está regulamentada e que há requisitos a cumprir para estar no mercado.

AAPEGAC tem âmbito nacional, embora se aguarde que crie estruturas de base regional e local, de forma a que fique mais próxima dos seus associados e dos cidadãos.

Como se compreenderá, é impossível publicar neste Boletim os seus estatutos que têm mais de 60 artigos, mas teremos todo o gosto em os facultar a quem os deseje consultar.

## ??O QUE INTERESSA SABER??

### Ocupação de áreas comuns

I - A proibição de colocar objectos particulares de um condómino no espaço comum do condomínio traduz-se numa obrigação de facto negativo não fungível, pelo que é susceptível, no caso de incumprimento, de fixação de sanção pecuniária compulsória.

II - O montante da sanção é fixada segundo critérios de razoabilidade, sem prejuízo da indemnização que houver lugar, podendo ser fixado pelo tribunal segundo critério de equidade.

Ac. R.Port, de 18/03/2002

NOTAS: Não são raras as vezes que apelamos para que os condóminos não ocupem as áreas comuns com objectos particulares. As áreas comuns pertencem a todos os condóminos e só todos os condóminos podem dispor sobre a sua utilização.

Neste Acórdão, recente, o condómino em causa foi condenado a pagar ao condomínio 25.000\$00 por cada dia de ocupação (a sentença da primeira instância condenara-o a pagar 50.000\$00).

\*\*\*

Em prédio constituído em propriedade horizontal as partes comuns podem ou não constar do respectivo título constitutivo.

O sótão - espaço compreendido entre o tecto da fracção ou fracções superiores e o telhado - não se confunde com o telhado, não faz parte da estrutura do edificio, não está compreendido no artº 1421, nº. 1 b) do Código Civil.

O sótão cabe no artº 1421º, nº.2 b) do CC desde que nada se disponha em contrário no título constitutivo, o sótão presume-se parte comum quando não afecto ao uso exclusivo de uma das fracções autónomas.

Se o autor do título constitutivo, antes de vender as fracções afecta o sótão ao uso da fracção autónoma situada no piso mais alto, daí não decorre a propriedade de tal sótão pelo dono daquela fracção porque a declaração do autor do título, para ser válida e eficaz, tem que constar do título.

Na propriedade horizontal não há clandestinidade: as partes ou são próprias de cada condómino ou são comuns; as não incluídas no título como próprias são comuns, não podem ser objecto de propriedade singular.

Ac. R. Lisboa, de 30/04/91

NOTAS: Este é mais um exemplo do que acontece com frequência e que causa, por vezes, alguns conflitos entre vizinhos. Como conclui o Acórdão, "o sótão só poderá ser utilizado na sua função natural de caixa de ar do edificio", salvo se todos os condóminos dispozerem de forma diferente ou o título já preveja situação diferente.

Conhecemos casos de ocupação e até de construção de arrumos no sótão, porque os promotores da venda dão essa autorização, sem que conste do título constitutivo. É uma forma bem clara de promoção da venda de forma enganosa, que pode e deve ser condenada, mas à qual o condomínio é estranho.

## 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 do "Viver em condomínio" n.º 5

### REVESTIMENTO DE TECTOS E PAREDES

#### PAREDES REVESTIDAS COM AZULEJOS

##### Possíveis patologias:

1. Juntas mal betumadas (preenchidas)
2. Desprendimento, fissuração dos azulejos (descolamento com a base)

##### Causas:

1. Limpeza do azulejo com produto inadequados ou deficiente execução.
2. Deficiente colocação do material com colas -argamassas- inadequadas, diferença de dilatação térmica entre a base e o azulejo, incorrecta preparação da base.

##### Solução:

1. Limpeza, remoção do anterior material e refechamento da junta.
2. Substituição, preparação de nova base e colocação de novo material com argamassa ou colas adequadas.

##### Operação de manutenção:

- Limpeza com água e detergentes não ácidos e não abrasivos.
- Refechamento de juntas entre azulejos com cimento branco (ter especial atenção no encontro com banheiras).

#### REVESTIMENTO DE TECTOS E PAREDES EM REBOCO OU ESTUQUE

##### Possíveis patologias:

1. Manchas e bolor.
2. Empolamento e eflorescência.
3. Fissuras de retracção.
4. Outras fissuras.

##### Causas:

1. Humidade
2. Infiltração de água
3. Reboco demasiado rico em cimento, grandes espessuras ou deficiente humidificação durante a secagem.
4. Deficiências estruturais.

##### Solução:

1. Eliminar as causas de humidade.
2. e 3. Reparação com materiais apropriados.
4. Corrigir a deficiente estrutural

##### Operações de manutenção:

- Revisão geral

#### REVESTIMENTO DA FACHADA

##### Possíveis patologias:

1. Permeabilização à água.
2. Humidade na zona baixa da fachada e eflorescências.
3. Desprendimento dos materiais cerâmicos

##### Causas:

1. Aplicação dos materiais de revestimento em condições adversas, materiais utilizados inadequadamente para o exterior ou execução incorrecta, envelhecimento dos revestimentos.
2. Ascensão capilar da humidade do subsolo ou roturas em canalizações.
3. Entrada de água da chuva pelas juntas das peças de revestimento ou incorrecta fixação.

##### Solução:

1. Reparação ou substituição do material de revestimento, aplicação de revestimento, aplicação de produtos hidrófugos repelentes à água.
2. Execução de uma barreira contra a humidade ascendente ou reparação da rotura.
3. Limpeza da zona de actuação eliminando restos dos materiais aderentes e reposição das peças com colas apropriadas.

##### Operações de manutenção:

- Lavagem de fachadas revestidas a ladrilho com água e sabão ou com uma solução de ácido acético.
- Reposição da pintura exterior.
- Inspeção de possíveis fissuras, gretas, humidade.

Continua no próximo número

## ESTEJA ONDE ESTIVER SAIBA AS CONTAS DO SEU CONDOMÍNIO

Conforme tínhamos prometido, o novo site da Multifracção traz algumas novidades, destacando-se a possibilidade de qualquer condómino poder desde sua casa, do escritório, em férias, mesmo do estrangeiro, aceder às contas do condomínio sem grandes formalismos e com a simplicidade de alguns cliques no seu computador.

O principal objectivo da inserção no nosso site dum área de clientes é disponibilizar acesso via internet às mais diversas informações do condomínio, dum forma segura.

O primeiro passo para que possa ter acesso a toda a informação é entrar no site, na área de clientes e efectuar o pedido de registo. Este pedido será recebido por e-mail sob a forma de um formulário e, após validação, é respondido automaticamente no processo de activação.

Depois da activação estar concluída é apresentado um ecrã principal com as informações que irá necessitar nas futuras visitas.

Depois de devidamente registado poderá ver os seus dados pessoais, as fracções que detém no condomínio, se participam ou não no seguro colectivo e ver ainda a informação geral do condomínio, qual o exercício a que se referem os valores, as respectivas quotas anuais, avisos, recibos, etc. Poderá ainda consultar e inserir ocorrências (avarias, sugestões, etc), aceder às suas mensagens ou do condomínio e alterar a palavra passe.

Com este serviço pretendemos que todos os condóminos participem mais activamente na vida dos seus condomínios e tornar as contas e a actividade administrativa ainda mais transparente.

Todas as cobranças são registadas de imediato. Porém, as despesas poderão ser lançadas com algum atraso, pelo que os saldos do condomínio poderão não estar devidamente actualizados. Deverá ter em atenção a data do último lançamento.

Sabemos que a informática torna a relação mais impessoal e somos dos que partilham a ideia de uma maior personalização nas comunicações. No entanto, no caso dos condomínios, em que a distância e os horários da administração e dos condóminos nem sempre é coincidente, este poderá ser um meio de aproximar mais os condóminos não só da administração como também da vida dos seus condomínios.

**Contamos consigo. Registe-se.**

## ELEVADORES

O Decreto-Lei n.º 320/2002 de 28/12 estabelece o regime de manutenção e inspecção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, após a sua entrada em serviço, bem como as condições de acesso às actividades de manutenção e inspecção. Foram aprovadas novas regras quanto à manutenção e inspecção de ascensores e transferiu para as Câmaras Municipais a competência de inspecção, num processo de descentralização administrativa que é de louvar. Porém, o consumidor final (condómino) está a sentir fortemente na sua carteira esta transferência de competências: Até aqui eram cobrados cerca de €35,00/elevador por inspecção e agora há câmaras a cobrar **mais de €120,00 pelo mesmo serviço**. Absolutamente inaceitável o que se está a passar, com a passividade da administração central. Voltaremos a este DL.

## ASSEMBLEIAS E REUNIÕES INFORMAIS DE JULHO A OUTUBRO DE 2004

Apresentamos as assembleias ordinárias (AO), extraordinárias (AE) e reuniões informais (RI) já convocadas ou a convocar, para os meses de Julho a Outubro de 2004. No caso das reuniões informais, serão na altura convocadas as assembleias ordinárias.

DIA	HORA		PRÉDIO	NOSSA PRESENÇA NA ASSEMBLEIA:
1/07	21H30	AE	Edifício Espinho Center, em Espinho	Dr. Vitor Amaral, Dr. Paulo Costa e José Costa
2	21H30	AO	Edifício Formal, em Oliveira de Azemeis	Dr. Vitor Amaral
2	21H30	AO	Edifício na Rua de Timor, 134 a 158, em Ovar	Dr. Paulo Costa e António Resende
3	10H00	AO	Av.º Descobrimientos Bl. C, no Furadouro	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
3	14H00	AO	Edifício Reis, no Furadouro	Dr. Vitor Amaral e José Costa
3	16H00	AO	Edifício Sacadura Cabral, 30, no Furadouro	Dr. Paulo Costal e António Resende
3	18H30	AO	Edifício Central, no Furadouro	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
5	19H30	AE	Edifício Mamãe, em Souto	Dr. Paulo Costa e José Costa
7	19H30	RI	Av.º Dr. Francisco Sá Carneiro n.º 9	Dr. Vitor Amaral
8	18H30	RI	Rua Dr. António Valente Fonseca, em Válega	Dr. Vitor Amaral
9	21H30	AO	Av.º Fernaão Magalhães, n.º 189, Furadouro	Dr. Vitor Amaral
9	21H30	AO	Edifício S. Cristovão II, em Ovar	Dr. Paulo Costa, Sérgio Pinho e António Resende
10	10H00	AE	Edifício Vila Marinha, em S. Felix da Marinha	Dr. Paulo Costa, Sérgio Pinho e José Costa
10	14H00	RI	Rua Gonçalo Velho, 63/77, no Furadouro	Dr. Vitor Amaral e José Costa
10	16H00	RI	Rua Gago Coutinho, no Furadouro	Dr. Vitor Amaral e José Costa
10	18H00	RI	Av.º Descobrimientos, 415, no Furadouro	Dr. Vitor Amaral e José Costa
13	21H30	AE	Rua António Valente Fonseca, em Válega	Dr. Vitor Amaral
16	19H30	AE	Edifício Marcos I, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa, Dr. Vitor Amaral
16	21H30	AO	Rua Manuel Luis Leite Junior, S. João da Madeira	Dr. Paulo Costa e José Costa
17	10H30	RI	Edifício Cambra, no Furadouro	Dr. Vitor Amaral e José Costa
17	14H30	AE	Edifício Millenium, no Furadouro	Dr. Vitor Amaral, Dr. Paulo Costa e José Costa
17	17H00	RI	Edifício Alto Saboga, Ovar	Dr. Vitor Amaral e José Costa
19	19H00	AO	Rua Jorge Barradas n.ºs 399, 417 e 435, em Ovar	Dr. Vitor Amaral, Dr. Paulo Costa, António Resende e José Costa
21	19H00	AE	Rua Pedra Alva, em Arcozelo	Dr. Vitor Amaral
23	19H00	RI	Edifício Milenio, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa e António Resende
23	19H30	AO	Rua Companhas, 213, no Furadouro	Dr. Vitor Amaral e José Costa
23	21H30	RI	Edifício Park II, em Ovar	Dr. Vitor Amaral
26	19H00	RI	Edifício Marcos III, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa e António Resende
26	20H00	RI	Edifício Marcos IV, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa e António Resende
27	21H30	AO	Rua Pupilas Sr. Reitor, em Ovar	Dr. Vitor Amaral e António Resende
28	21H30	AO	Edifício Tulipa, em Ovar	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
29	19H00	AO	Edifício Milénio 4, em St.ª Maria da Feira	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
30	19H00	RI	Edifício na Urbanização de Cidacos Lote 1	Dr. Vitor Amara e Sérgio Pinho
30	19H30	RI	Rua 8, 967, em Espinho	Dr. Paulo Costa e José Costa
30	21H30	AO	Edifício Torre Tália, em S. João de Ver	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
31	10H00	RI	Rua Comendador Rainho, 1080, S. João da Madeira	Dr. Vitor Amaral e António Resende
31	14H00	AO	Edifício Janelas do Mar, no Furadouro	Dr. Vitor Amaral e António Resende
31	14H00	AO	Edifício Vilamar, em Cortegaça	Dr. Paulo Costa e José Costa
2/08	19H00	RI	Edifício Condestável, em S. João da Madeira	Dr. Vitor Amaral e José Costa
02	19H30	RI	Edifício Terraços da Encosta, em Ovar	Dr. Paulo Costa e António Resende
07	10H30	RI	Edifício Curral, Grijó	Dr. Vitor Amaral, José Costa
07	14H30	RI	Edifício Moinho de Vento, S. Félix Marinha	Dr. Vitor Amaral, Dr. Paulo Costa e José Costa
6/09	19H00	AE	Edifício Visconde, S. João da Madeira	Dr. Vitor Amaral e José Costa
17	19H00	RI	R. Monsenhor M. Oliveira, Ovar	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
17	21H00	AO	Edifício Barroca, em St.ª Maria da Feira	Dr. Paulo Costa, António Resende e Sérgio Pinho
18	10H00	RI	Edifício Ginita, Arrifana	Dr. Vitor Amaral e José Costa
18	14H00	AO	Rua da Imprensa Portuguesa, no Furadouro	Dr. Paulo Costa, António Resende e José Costa
18	17H00	RI	R. Gonçalo Velho, Furadouro	Dr. Vitor Amaral e José Costa
20	19H00	RI	Av.º Praia II, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa
22	19H00	RI	Edifício Parque dos Cedros, Pedroso, Gaia	Dr. Vitor Amaral e Dr. Paulo Costa
24	19H00	RI	Edifício Visconde II, S. João da Madeira	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
24	21H30	AO	Edifício Figueiredo, em Oliveira de Azeméis	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
25	10H00	RI	R. Irmaões O. Lopes, 380, Ovar	Dr. Vitor Amaral e Dr. Paulo Costa
25	17H00	AO	Edifício Oásis, na Torreira	Dr. Vitor Amaral, Sérgio Pinho e José Costa
11/10	19H00	RI	R Zagalo Santos, 35, 51, Ovar	Dr. Vitor Amaral e Dr. Paulo Costa
13	17H00	AO	Armazéns de Espargo, em Stª Maria da Feira	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
13	19H30	RI	Edifício Noveuropa, S. Paio Oleiros	Dr. Vitor Amaral, Dr. Paulo Costa e José Costa
15	19H00	AO	Edifício Montinho, em St.ª Maria da Feira	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
15	21H00	AO	Edifício Boavista, em St.ª Maria da Feira	Dr. Vitor Amaral, Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
16	14H00	RI	Edifício Cunha, Furadouro	Dr. Vitor Amaral e José Costa
16	14H00	AO	Edifício Pérola do Atlantico, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa e António Resende
22	19H00	RI	R. Do Loureiro, 37/39, Ovar	Dr. Vitor Amaral, Dr. Paulo Costa e José Costa
22	21H00	AO	Edifício Lagoa, em Ovar	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
25	19H00	RI	Edifício Jardins D'Arruela, em Ovar	Dr. Vitor Amaral e Dr. Paulo Costa
29	21H00	AO	Av.º Bombeiros Voluntários Porto, 29/33, Furadouro	Dr. Vitor Amaral

Além destas, outras assembleias extraordinárias e reuniões informais serão marcadas, conforme a necessidade de cada prédio. Pretendemos desta forma contribuir para a participação dos condóminos nas principais decisões dos seus prédios. Além disso, é a possibilidade que se dá aos condóminos de nos colocarem directa e pessoalmente as suas sugestões e críticas.

A assembleia é o órgão máximo de cada condomínio. É importante a participação de TODOS os condóminos. É na assembleia que devem ser apresentados todos os problemas e é aí que devem ser encontradas soluções para os resolver.

**Compareça às assembleias. Participe. Não deixe que os outros decidam por si. Caso não possa estar presente, por favor faça-se representar por alguém da sua confiança. Basta entregar uma declaração a fazer-se representar. Não precisa justificar a sua ausência. Precisa apenas de declarar que se faz representar na assembleia (indicando qual). Utilize o impresso que publicamos no n.º 1 deste boletim ou peça-nos um exemplar.**