



VIVER EM CONDOMÍNIO

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

R. Eng.º Amaro da Costa, 334, 3880-214 Ovar - Telef. 256.582493 - Fax 256.582457 - E-mail multifraccao@condominios.com.pt

N.º. 7 - DEZEMBRO DE 2004-DISTRIBUIÇÃO GRATUITA AOS CONDÓMINOS DA MULTIFRACÇÃO

REPRODUÇÃO PROIBIDA

!

PRIMEIRA COLUNA

No boletim n.º. 5, neste mesmo espaço, concluo com o desejo que os nossos governantes olhem e actuem para que em muitos lares possa haver um natal mais feliz. Foi há um ano, mas a mensagem continua actual porque a situação de muitas famílias é difícil, não conseguindo pagar ao banco as prestações da casa e ao condomínio as respectivas quotas. É inevitável que, enquanto administradores, tenhamos de agir, recorrendo, se necessário, à via judicial. Prova disso são os mais de 300 processos pendentes. No entanto, temos conhecimento de algumas situações muito complicadas, para as quais não temos resposta, embora colaboremos (sem para tal estarmos mandatados e com sacrifício da nossa própria tesouraria) fazendo acordos que dilatam no tempo o pagamento... mas que também só dilatam no tempo a resolução do problema. Não temos forma de combater esta situação. Também não vejo que os outros condóminos a tenham, porque não quererão nem poderão também substituir-se a esses condóminos com dificuldade nos encargos do condomínio. Mas que é já um problema social não tenho dúvidas.

Com a minha impotência para resolver a situação que foram os sucessivos governos que a criaram, resta-me apenas desejar que a minha mensagem no boletim de Dezembro do próximo ano seja diferente, para melhor e que todos tenham um FELIZ NATAL.

Dr. Vítor Amaral

DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO

Publicamos parte de um Acórdão do Tribunal da Relação do Porto sobre defeitos de construção, que julgamos ser útil para os condóminos. Embora a sua leitura, possa exigir, em alguns casos, conhecimentos jurídicos, não deixe de conhecer a decisão deste Tribunal e alguma doutrina sobre a matéria.

Pág.2

ASSEMBLEIAS

Pode ver na última página a relação das assembleias ordinárias e extraordinárias que já estão marcadas para os meses de Dezembro e Janeiro, e que vão ser convocadas. Caso tenha algum assunto que pretenda discutir e que deva ser incluído na ordem de trabalhos, por favor informe-nos urgentemente.

Para sua

segurança e de todo o prédio

**PROMOVA A INSPECÇÃO ÀS
INSTALAÇÕES DE GÁS**
Caso o seu prédio tenha mais de 5 anos, discuta este assunto com os seus vizinhos. Apresente a sua sugestão na assembleia.

BOAS FESTAS

www.multifraccao.com

o número de visitas ao site e registos dos condóminos para consultas de dados tem sido um êxito. Dê-nos a sua opinião.

DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO

“I - Havendo incumprimento – na modalidade cumprimento defeituoso – por parte do empreiteiro, o dono da obra, pode por ordem de prioridade, exercitar os seguintes mecanismos legais: exigir a eliminação dos defeitos, se estes puderem ser suprimidos; exigir uma nova construção, se os defeitos não puderem ser eliminados; exigir a redução do preço ou, em alternativa, a resolução do contrato.

II - A redução do preço depende e está condicionada à impossibilidade de eliminação dos defeitos por culpa do empreiteiro.

III - Seria violar as regras da boa-fé admitir que o empreiteiro, apesar de não ter executado, pontualmente o contrato, pudesse fazer sua, integralmente, a quantia que recebeu/preço, tal como se o tivesse cumprido escrupulosamente, por isso pedido de redução do preço não pode ser julgado improcedente.

IV – Não discriminando o contrato os preços parcelares das obras que integravam a empreitada, nem se sabendo qual o valor da parte da obra que o comitente aceita, como templo sido correctamente executada, tal implicaria, em princípio, ter de se recorrer à avaliação, com vista a determinar o “quantum” da redução.

V - nenhuns elementos existindo nos autos para quantificar a redução, não obstante o texto da lei - artigos 1222, n.2 e 884 n.2 do Código Civil - a fixação do “quantum”) da redução não exclui o recurso ao instituto da equidade, ou da liquidação em execução de sentença, conforme seja ou não possível determinar o valor exacto da redução.”

Conforme se pode verificar do Acórdão acima, no caso de não se conseguir a reparação dos defeitos de construção, pode exigir-se a redução do preço, ou seja, pedir ao Tribunal a condenação do vendedor na importância que seja encontrada como equa e que compense na justa medida da respectiva desvalorização.

Neste Acórdão são citados Acórdãos e doutrinas que não resistimos a transcrever, para uma melhor percepção:

Como se sentenciou no Ac. do STJ, de 14.3.1995, in BMJ, 445, 464:

“... Se a obra não for executada de harmonia com o convencional, evidenciando vícios que, pelo menos, reduzam o seu valor e a sua atinente aptidão, o dono da obra pode desencadear, por ordem de prioridade, os seguintes mecanismos legais:

- a) Exigir a eliminação dos defeitos, se estes puderem ser suprimidos;
- b) Exigir uma nova construção, se os defeitos não puderem ser eliminados;
- e) Exigir a redução do preço ou, em alternativa, a resolução do contrato.

Todavia, os direitos acima aludidos nas alíneas a) e b) cessam se as despesas forem desproporcionadas relativamente ao proveito; também o direito à resolução do contrato só existe se os defeitos tornarem a obra inadequada ao fim a que se destina. Por outro lado, o dono da obra goza do direito de ser indemnizado, nos termos gerais, quando faltarem ou forem insuficientes os meios artigo 1223º do Código Civil, tratando-se, no fundo, de danos resultantes do cumprimento defeituoso do contratado. [...]”

Não sendo eliminados os defeitos, ou construída de novo a obra, se for caso disso, os arts. 1222º e 1223º do Código Civil, atribuem ao dono da obra o direito a ser indemnizado, nos termos gerais de direito, o que é cumulável com a redução do preço, podendo, alternativamente, resolver o contrato.

Para que o dono da obra se possa substituir ao empreiteiro, na execução das obras, visando eliminar os defeitos da construção, tem que se alegar ser “compelido” a realizá-las, por ser caso de “manifesta urgência” e o empreiteiro se recusar, ilegitimamente, à eliminação.

Como se sentenciou no Ac. do STJ, de 18.11.99 - disponível na Internet – Acórdãos do STJ – de que foi Relator o Ex.mo Conselheiro Dr. Pinto Monteiro:

“É questionável se, em caso de manifesta urgência, não seria admissível que o dono da obra, directamente e sem intervenção do poder judicial, proceda à eliminação dos defeitos, exigindo, depois, as respectivas despesas”.

Admitindo que o dono da obra, “sponte sua”, se possa substituir ao empreiteiro, na eliminação dos defeitos, sempre terá de alegar e provar, a

existência de uma situação de “manifesta urgência” na realização das obras.

Da conjugação dos arts. 1122º e 1223º do Código Civil, não resulta que o dono da obra possa, por si ou por outrem a seu cargo, proceder directamente, à eliminação dos defeitos e, após, passe a expressão, “apresentar a conta” ao empreiteiro.

Recusando-se o empreiteiro a eliminar os defeitos da obra, o dono desta poderia requerer dele a execução específica da prestação (“de facere”), caso a obrigação fosse fungível [como no caso concreto, manifestamente é], nos termos do art. 828º do Código Civil.

Todavia, como a execução específica só opera judicialmente, o dono da obra só pode proceder à execução dos trabalhos executados defeituosamente, após obter sentença que condene o empreiteiro a realizá-las e este recuse.

A acção directa encetável pelo dono da obra, contra o empreiteiro, só é lícita, em caso de manifesta e urgente necessidade de reparação, com base nos princípios gerais de direito – [importa não esquecer que, enquanto devedor, o empreiteiro está desfavorecido com a presunção de culpa do art. 799º, nº 1, do Código Civil] – e, mormente, com base no princípio da acção directa – cfr. “Direito das Obrigações-Parte Especial” – Edição de Maio/2000 – pág.450 de Pedro Romano Martínez.

Pires de Lima e Antunes Varela in, “Código Civil Anotado”, 4ª edição, pág.896, em comentário ao art. 1221º do Código Civil, ensinam:

“[...] Pode considerar-se seguro, no nosso direito, que este artigo não confere ao dono da obra o direito de, por si ou por intermédio de terceiro, eliminar os defeitos, ou reconstruir a obra à custa do empreiteiro...

[...] O regime aplicável é, pois, o do artigo 828.º, que aliás é o mais razoável, na medida em que salvaguarda legítimos interesses do empreiteiro sem prejudicar o direito fundamental do dono da obra.

Só em execução se pode pedir que o acto seja prestado por outrem à custa do devedor.

A lei supõe uma condenação prévia do empreiteiro, na sequência da qual o dono pode exigir a eliminação do defeito ou a nova construção por terceiro, à custa do devedor, ou a indemnização pelos danos sofridos”. (sublinhámos).

De similar opinião é o Professor Menezes Cordeiro, in “Direito das Obrigações”, III Volume, -1991, págs. 537/538.

“Perante a existência de defeitos, a lei concede ao dono da obra vários direitos, o primeiro dos quais é o de exigir a sua eliminação.

A exigência de eliminação dos defeitos é uma forma de execução específica característica do contrato de empreitada; pretende-se exigir o cumprimento do acordado.

O dono da obra deve começar por exigir que o defeito seja eliminado pelo próprio empreiteiro (art. 1221º, n.º1).

Mas se os defeitos não puderem ser eliminados, cabe ao comitente o direito de exigir do empreiteiro a realização de uma nova obra (art. 1221º, nº1, 2ª parte). Justifica-se esta solução porque, se o dono da obra não obteve o resultado pretendido, o empreiteiro continua adstrito a uma prestação de facto positivo.

Ao empreiteiro não pode ser imposta a eliminação dos defeitos, ou a realização de nova obra, porque nemo ad factum praecise cogi potest.

Perante a recusa do empreiteiro, pode o dono da obra requerer a execução específica da prestação de facto, nos termos do art. 828.º, se ela for fungível.

Nesse caso, os defeitos são eliminados, ou a obra realizada de novo por outrem à custa do empreiteiro.

Não é, porém, admissível que o dono da obra proceda, em administração directa, à eliminação dos defeitos ou à realização de nova obra, pois isso seria uma forma de auto-tutela não admitida na lei...” (sublinhámos).

Ac. TRP de 10-05-2004

In www.fgsi.pt

Possíveis patologias:

Para além das consequências já analisadas, podem resultar de deficiente execução da pintura. Por exemplo: enrugamento devido à aplicação de sucessivas camadas de pinturas incompatíveis, preparação incorrecta da base prejudicando a aderência da tinta, pintura sobre materiais em fase de secagem, tinta inadequada ao local onde foi aplicada.

Solução:

Raspagem e renovação de toda a tinta e preparação para aplicar nova tinta.

Operações de manutenção:

Revisão da pintura - 5 a 10 anos.

PINTURAS EXTERIORES

Possíveis patologias:

1. Desprendimento e falta de aderência.
2. Alteração da cor *descoloração da tinta*
3. Manchas.

Causas:

1. Presença de humidade ou ligação deficiente à base de suporte
2. Excedida a vida útil ou pouca resistência da tinta sob efeito das radiações solares.
3. Origem química (por exemplo, mancha de ferrugem).

Solução:

1. e 2. Raspagem. Preparação da base para nova pintura.
2. Eliminar a origem e o local de formação, limpar a pintura novamente.

Operações de manutenção:

- Revisão da pintura - 5 a 10 anos.
- Reparação da base - 30 a 50 anos.

PAVIMENTOS

Pavimentos em parquet, soalho, tacos de madeira

Possíveis patologias:

1. Levantamento das peças de madeira.
2. Deficiência no acabamento final.

Causas:

1. Presença de humidade (a base não estava suficiente seca ou existência de infiltrações).
 - Cola de assentamento inadequado ou folgas insuficientes entre os materiais.
2. Acabamento final (verniz ou cera) inadequado
 - Execução incorrecta.

Solução:

1. Levantamento das peças da zona afectada, limpeza, secagem e posterior assentamento, afagamento e acabamento das peças em madeira.
2. Afagamento de toda a zona e acabamento final.

Operações de manutenção:

- Limpeza com pano seco evitando a utilização de ácidos - periodicamente
- Afagamento e envernizamento - 5 a 8 anos
- Inspecção ao pavimento - 5 anos

In”guia prático da habitação “ da Secretaria de Estado da Habitação

INSPECÇÕES PERIÓDICAS DAS INSTALAÇÕES DE GÁS

De acordo com o Dec. Lei 125/97, Dec. Lei nº 521/99, Portarias 362/2000 e 690/2001, todos os equipamentos e instalações de gás canalizado têm regularmente de ser alvo de uma inspecção por parte de uma entidade credenciada pela Direcção Geral de Energia.

O não cumprimento desta obrigatoriedade pode colocar em risco pessoas e bens, no caso de eventuais acidentes, e inclusive anular a compensação por parte dos seguros existentes, em virtude do não cumprimento dos requisitos legais.

A inspecção das instalações de gás, bem como a manutenção das mesmas faz parte das obrigações de cada condómino no que se refere ao interior das habitações e para o Condomínio nas partes comuns.

Torna-se necessário que todos os condóminos promovam a referida inspecção, pois só assim poderá ser garantida a segurança total do edifício. Quanto maior for o número de pessoas interessadas na realização da inspecção menores serão os custos decorrentes da mesma.

Os trabalhos de inspecção a realizar devem incidir sobretudo na estanquicidade da instalação e respectivos aparelhos, fazendo a necessária e indispensável pesquisa de fugas e medição dos teores de monóxido de carbono no ambiente.

Este serviço deverá ser devidamente realizado por uma empresa da especialidade. Poderemos referenciar a título de exemplo, o Instituto de Soldadura e Qualidade, com sede na Rua do Mirante, 258, Grijó, com o telefone 227471950. Esta empresa pratica a seguinte tabela de preços

TABELA DE PREÇOS

*Os preços apresentados acrescem de IVA à taxa em vigor

Caso o prédio tenha mais de 5 anos os condóminos deverão promover a inspecção à rede de gás, individualmente ou propondo este serviço colectivamente na próxima assembleia de condóminos.

REUNIÕES INFORMAIS E ASSEMBLEIAS ORDINÁRIAS

As assembleias que temos já marcadas para os meses de Dezembro/04 e Janeiro/05 são as seguintes:

DIA	HORA	PRÉDIO	TIPO	COLABORADORES PRESENTES NAS REUNIÕES:
6/Dezembro	19H00	Rua Santo António,188, em S. João da Madeira	R.I.	Dr. Vitor Amaral e António Resende
6	19H30	Rua Santa Maria, 1610-1620, em Stª Maria Lamas	EXT.	Dr. Paulo Costa e José Costa
7	19H00	Edifício Vila Marinha, em S. Félix da Marinha	R.I.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
10	21H00	Edifício Jardim, em S. João da Madeira	ORD.	Dr. Vitor Amaral
11	10H00	Rua Jorge Barradas, 398-414, em Ovar	R.I.	Dr. Vitor Amaral e José Costa
11	11H30	Edifício S. Nicolau, em Santa Maria da Feira	R.I.	Dr. Vitor Amaral, António Resende e Sérgio Pinho
11	14H00	Edifício Habitovar, 7-11, em Ovar	R.I.	Dr. Vitor Amaral e José Costa
11	15H00	Edifício Alto Saboga, em Ovar	R.I.	Dr. Vitor Amaral e José Costa
11	16H30	Edifício Chloé, em Serzedo	R.I.	Dr. Vitor Amaral, António Resende, Sérgio Pinho e José Costa
11	18H00	Edifício Parque dos Cedros, em Pedroso	ORD.	Dr. Vitor Amaral, António Resende, Sérgio Pinho e José Costa
13	19H00	Edifício Rossio, em Esmoriz	R.I.	Dr. Vitor Amaral e Dr. Paulo Costa
13	21H00	Rua Macau, lote 44 e 45, em Válega	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
15	21H00	Rua Dr. Jacinto Nunes, 14, no Porto	ORD.	Dr. Vitor Amaral
16	21H00	Edifício Espinho Center, em Espinho	ORD.	Dr. Paulo Costa, António Resende e José Costa
17	21H00	Rua Irmãos Oliveira Lopes, 380, em Ovar	ORD.	Dr. Paulo Costa e António Resende
17	21H00	Rua Antº Valente Fonseca, em Válega	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
18	10H00	Edifício Outeiro, em Arriñana	ORD.	Dr. Vitor Amaral
18	14H30	Edifício Moinho de Vento, em S. Félix da Marinha	ORD.	Dr. Vitor Amaral e José Costa
18	14H30	Edifício Pinhal Mar, em Esmoriz	ORD.	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
18	21H00	Edifício Jardins D'Arruela, lote1, em Ovar	ORD.	Dr. Paulo Costa e António Resende
18	21H00	Edifício Park2, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral e José Costa
20	21H00	Rua Alexandre Herculano, 60, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
20	21H00	Edifício Aldeia Mar, em Arcozelo	ORD.	Dr. Paulo Costa, António Resende e José Costa
21	17H00	Edifício King, em Cortegaça	ORD.	Dr. Paulo Costa e António Resende
21	21H00	Rua Pedra Alva, 253, em Arcozelo	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
22	21H00	Rua Monsenhor Miguel Oliveira, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
27	19H00	Rua 10, 952, em Espinho	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
27	19H00	Rua 8, 967, em Espinho	ORD.	Dr. Paulo Costa e António Resende
28	21H00	Edifício S. Gabriel, em Santa Maria da Feira	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
28	21H00	Edifício Miramar, em Esmoriz	ORD.	Dr. Paulo Costa e António Resende
29	21H00	Rua Marquês Sá da Bandeira, em Vila Nova de Gaia	ORD.	Dr. Vitor Amaral
7/Janeiro	21H00	Edifício Torre, em Esmoriz	ORD.	Dr. Paulo Costa, António Resende e José Costa
7	21H00	Edifício Office Center, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral
8	10H00	Rua Nunes da Silva, 87, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral
8	14H00	Rua Nunes da Silva, 62, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
8	14H00	Rua Nunes da Silva,44, em Ovar	ORD.	Dr. Paulo Costa, António Resende e José Costa
8	17H00	Praceta Belmiro Adelino, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
8	17H00	Rua Loureiro, 37/39, em Ovar	ORD.	Dr. Paulo Costa, António Resende e José Costa
8	21H00	Edifício Chloé, em Vila Nova de Gaia	ORD.	Dr. Paulo Costa, António Resende, José Costa e Sérgio Pinho
14	21H00	Rua Santo António,188, em S. João da Madeira	ORD.	Dr. Paulo Costa e António Resende
14	21H00	Edifício Galerias Santo António, em S. J. Madeira	ORD.	Dr. Vitor Amaral, Sérgio Pinho, Jorge Bandeira e José Costa
15	14H00	Edifício Cunha, no Furadouro	ORD.	Dr. Vitor Amaral e José Costa
15	14H00	Edifício Vila Marinha, em S. Félix da Marinha	ORD.	Dr. Paulo Costa, António Resende e Sérgio Pinho
15	21H00	Edifício Noveuropa, em S. Paio de Oleiros	ORD.	Dr. Paulo Costa, Sérgio Pinho e José Costa
15	21H00	Edifício S. Nicolau, em Santa Maria da Feira	ORD.	Dr. Vitor Amaral e António Resende
17	21H00	Edifício S. Cristovão I, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
17	21H00	Edifício S. Cristovão II, em Ovar	ORD.	Dr. Paulo Costa e António Resende
18	21H00	Edifício Habitovar, 7-11, em Ovar	ORD.	Dr. Paulo Costa e José Costa
19	19H00	Rua Ponte Reada, 70/74, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral e José Costa
21	21H00	Rua Zagalo dos Santos, 35-51, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral, António Resende, Sérgio Pinho e José Costa
22	14H00	Rua Gago Coutinho, 78, no Furadouro	ORD.	Dr. Paulo Costa e António Resende
22	14H30	Rua Gago Coutinho, 47, no Furadouro	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
22	17H00	Avº dos Descobrimentos, 415, no Furadouro	ORD.	Dr. Paulo Costa e António Resende
22	17H00	Edifício Praça do Sol, no Furadouro	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
22	21H00	Edifício S. Pedro, no Furadouro	ORD.	Dr. Vitor Amaral e José Costa
24	21H00	Edifício Sargaçal 1, em Válega	ORD.	Dr. Vitor Amaral e Sérgio Pinho
24	21H00	Edifício Sargaçal 4, em Válega	ORD.	Dr. Paulo Costa e António Resende
26	21H00	Edifício Rossio, em Esmoriz	ORD.	Dr. Paulo Costa, António Resende, Sérgio Pinho e José Costa
28	21H00	Rua Jorge Barradas, 398-414, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral
29	14H00	Edifício Alto Saboga, em Ovar	ORD.	Dr. Vitor Amaral, Sérgio Pinho e José Costa
29	17H00	Edifício Praça da Varina, na Torreira	ORD.	Dr. Vitor Amaral e José Costa

LEGENDAS: ORD.= Assembleia Ordinária; R.I.= Reunião Informal; EXT.= Assembleia Extraordinária

REGRAS A RESPEITAR

- NÃO OCUPE AS ÁREAS COMUNS COM OBJECTOS/ COISAS PESSOAIS, COMO CALÇADO E SACOS DE LIXO NOS PATAMARES, VIATURAS NO LOGRADOURO OU NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO, BICICLETAS NO HALL DE ENTRADA, ETC.

- NÃO FUME NOS ELEVADORES
 - ASSEGURE-SE SEMPRE QUE A PORTA PRINCIPAL DO PRÉDIO E PORTÕES FICAM DEVIDAMENTE FECHADOS
 - NÃO ABRA A PORTA PRINCIPAL DO PRÉDIO A ESTRANHOS OU A QUEM