

# VIVER EM CONDOMÍNIO

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

Rua Heliodoro Salgado, nº14, 1º andar, 3880-232 Ovar - Telef. 256 570 170 - Fax; 256 570 179 - E-mail: [multifraccao@condominios.com.pt](mailto:multifraccao@condominios.com.pt)

N.º 8 - ABRIL DE 2005 - DISTRIBUIÇÃO GRATUITA AOS CONDÓMINOS DA MULTIFRACÇÃO

REPRODUÇÃO PROIBIDA

## ! PRIMEIRA COLUNA

A Multifracção cresceu e com este crescimento veio a necessidade de um novo espaço, a pensar não só na equipa que a compõe, mas também e sobretudo nos seus clientes, em todos aqueles que se deslocam às suas instalações para efectuar pagamentos, apresentar reclamações e sugestões ou comunicar avarias ou qualquer outro tipo de problemas.

Mudar de casa traz sempre alguns incómodos. Além de ser moroso, coloca tudo em desalinho durante vários dias. Daí que seja possível que durante este período alguns condóminos tivessem sido prejudicados, quer porque se deslocaram às antigas instalações e já lá não estávamos ou, se estávamos, a desarrumação era grande; quer porque terão tentado contactar-nos telefonicamente e não o conseguiram, atendendo à alteração também dos números de telefone e fax. Pelo facto apresentamos as mais sinceras desculpas.

Nas novas instalações teremos uma sala de reuniões. Lançamos o desafio aos condóminos que ali pretendam fazer as suas assembleias, especialmente para os prédios que não têm sala de condomínio. Todos estarão mais cómodos e a reunião decorrerá com a dignidade merecida de uma assembleia de condóminos.

O nosso desafio agora é maior, porque muito maiores são os encargos que assumimos.

Tudo porque acreditamos neste projecto que assenta em pilares de honestidade, competência e dedicação aos condóminos e condomínios... e também porque acreditamos que a nossa actividade será cada vez mais considerada e credibilizada.

*Dr. Vitor Amaral*

# MULTIFRACÇÃO TEM NOVAS INSTALAÇÕES



**Por razões de espaço, consequência do crescimento da empresa, mudámos de instalações. Estamos no prédio ao lado da Câmara Municipal de Ovar, com entrada pela Rua Heliodoro Salgado, nº.14, junto ao Museu de Ovar.**

**Veja como lá chegar na última página.**

## **NOVOS NÚMEROS DE TELEFONE E FAX**

<b>GERAL</b>	<b>256.570170</b>
<b>CONTABILIDADE/QUOTAS</b>	<b>256.570171</b>
<b>CONTENCIOSO</b>	<b>256.570172</b>
<b>OBRAS</b>	<b>256.570173</b>
<b>SEGUROS</b>	<b>256.570178</b>
<b>FAX</b>	<b>256.570179</b>

## Quem somos



### José Henriques Costa

Nasceu há 32 anos na antiga cidade Nova Redondo, em Angola, e, desde 2001, trabalha, em part-time, para a Multifracção.

Para além de inspeccionar os prédios, dedica a maior parte do tempo ao departamento de contencioso, onde trata das cobranças e processos litigiosos, juntamente com o Dr. Vítor Amaral e o Dr. Paulo Costa.

Faz ainda um importante trabalho na representação da Multifracção em algumas assembleias.

Reside no Furadouro e tem como principal "hobby" as motas e a informática.

## CUIDADOS LEGAIS A TER AO COMPRAR CASA

Antes de formalizar a sua decisão de compra da casa, é conveniente certificar-se de que ela cumpre as condições básicas de natureza legal. Isto permitir-lhe-á fazer uma compra segura e sem surpresas desagradáveis.

Na **Conservatória do Registo Predial** da área do imóvel, poderá verificar se:

- o vendedor é o verdadeiro proprietário, isto é, se tem o imóvel registado em seu nome;
- não existem hipotecas ou penhoras a favor de terceiros;
- o imóvel ou fracção não está sujeito a qualquer usufruto a favor de terceiros.

No **Serviço de Finanças** da área do imóvel, poderá verificar se:

- o imóvel se encontra devoluto, isto é, livre de herdeiros com direito de preferência ou inquilinos;
- o Imposto Municipal sobre Imóveis está em dia, no caso de compra em 2ª mão, ou se o imóvel responde pelo pagamento deste imposto.

Na **Câmara Municipal**, poderá verificar:

- se já foram emitidas as Licenças de Construção e de Habitação;
- no caso de aquisição de terreno para construção de futura habitação, se o terreno se situa em zona autorizada para construções urbanas, isto é, se foi emitido Alvará de Loteamento;
- caso o terreno tenha autorização para construção, quais as características da habitação que pode construir.

Nos **Tribunais ou Empresas de Informação Comercial**, poderá verificar se:

- o vendedor não está em situação de falência, nem corre contra ele prática de crime doloso que torne ineficaz a alienação de bens próprios;
- Decidir comprar o imóvel em planta, averiguar se os promotores têm capacidade e idoneidade para levar o empreendimento a bom termo.

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

### Será possível expulsar um condómino?

**Certamente, já teve intenção de fazer um abaixo-assinado para expulsar um vizinho, devido ao excesso de ruído e má vizinhança que este provoca. Saiba, no entanto, se pode ou não obrigar um condómino de um prédio de habitação a mudar de casa.**

De acordo com o artigo 1305º do Código Civil, "o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas". Além disso, o condómino é proprietário da fracção, podendo usá-la como entender, dentro dos limites da lei. Entre esses limites, inclui-se a obrigação de respeitar o direito ao repouso e tranquilidade dos vizinhos, abstendo-se de praticar actos que perturbem ou incomodem os condóminos.

Perante as queixas de excesso de ruído e má vizinhança, o condómino deverá modificar o seu comportamento, sob pena de se sujeitar às consequências de uma intervenção camarária (com aplicação de coimas, no caso de violação da Lei do Ruído).

Se é possível punir o condómino faltoso, com a aplicação de coimas pela autarquia, já se torna "problemática" a propositura de uma acção em tribunal para o obrigar a mudar de casa.

Em conclusão, pode-se recorrer à via judicial para obter a condenação do condómino no pagamento de indemnizações, com a obrigação de se abster de comportamento ilícitos. Mas obrigá-lo a mudar de casa implicaria privá-lo de um direito fundamental, inerente à propriedade: o direito de usar e fruir o bem.

*In Jornal Público*

## Em caso de barulho a quem reclamar

Barulho provocado por:	Contactar:
Vizinhos	GNR, PSP ou Polícia Municipal
Restaurantes, cafés, cervejarias, bares, gelatarias, discotecas	GNR, PSP ou Polícia Municipal, Câmara Municipal, Governo Civil, Direcção Regional do Ambiente e Sub-Divisões Regionais
Estabelecimentos comerciais ou de serviços	GNR, PSP ou Polícia Municipal, Câmara Municipal, Direcção Regional do Ambiente e Sub-Divisões Regionais
Espectáculos	GNR, PSP ou Polícia Municipal
Animais de estimação ou canis	GNR, PSP ou Polícia Municipal
Actividades industriais ou oficinas transformadoras	Delegações Regionais da Indústria e Energia, Câmara Municipal
Durante o trabalho construção civil e obras publicas	Câmara Municipal, Direcção Regional do Ambiente e Sub-Divisões Regionais

## Diz quem sabe

### RUÍDOS, CONFORTO ACÚSTICO

#### Possíveis patologias:

1. Ruído dos apartamentos contíguos
2. Ruído exterior
3. Ruído dos equipamentos das zonas comuns (elevadores, ventiladores, bombas de água e esgotos)

#### Causas:

Elementos construtivos executados incorrectamente ou materiais inadecuados. Ausência de estudos de atenuação acústica

#### Solução:

Paredes - revestir as paredes exteriores com painéis de gesso cartonado, criando uma caixa de ar, ou preenchendo o espaço com material isolante

Tectos - Construir tecto falso preenchido com lã mineral ou outro material adequado

Pavimentos - Colocar entre o revestimento final e o pavimento estrutural placas de aglomerado negro de cortiça ou painéis de poliestireno

Caixilharia - Utilizar vidros duplos adequados

Equipamento das zonas comuns - Minorar os efeitos transmissores de ruído, nomeadamente com anti-vibráticos ou atenuadores acústicos. Quando possível, substituir o equipamento ou transferir para locais menos sensíveis à propagação do ruído

### EXTRACTOR DA COZINHA

#### Possíveis patologias:

1. Deficiente extracção

#### Causas:

1. Deficiência do extractor
2. Conduta de fumos entupida ou executada incorrectamente
3. Ventilação desequilibrada
4. Chaminé mal executada

#### Solução:

1. Substituir ou reparar o extractor
2. Promover entrada de ar novo do exterior
3. Reparar e melhorar a conduta de fumos e a chaminé

#### Operações de manutenção:

- Comprovar a estaquidade das condutas periodicamente

- Revisão das instalações eléctricas e limpeza de 5 em 5 anos.

*In "Guia Prático da Habitação" da Secretaria de Estado da Habitação*

## Construção não respeita normas anti-sísmicas

Com o tsunami de Dezembro na Ásia e as imagens de destruição ainda presentes na memória de cada um, torna-se oportuno abordar a inevitável questão: "E se ocorresse em Portugal?"

Mário Lopes, professor universitário de engenharia sísmica e sismologia, apesar de restringir este fenómeno de grande magnitude às regiões de Lisboa e Algarve, adverte, porém, que um sismo mais fraco poderia ter consequências "muito graves nos grandes centros", porque não há fiscalização ou controlo na construção.

"Muitas pessoas com experiência dizem que a qualidade da construção em Portugal deixa muito a desejar", alertou este especialista, acrescentando que no país nem sequer está caracterizada a gravidade da situação, embora se presuma que "o problema tem dimensões sérias".

A nível teórico, se se registasse um sismo de magnitude igual ao ocorrido no sudoeste asiático, os edifícios teriam que resistir, isto se a construção respeitasse as normas anti-sísmicas.

Mário Lopes avisa para o facto de em Portugal não existir controlo de qualidade quer nos projectos, quer na construção e, não sendo visíveis os aspectos de construção anti-sísmica, há uma tendência para ignorar essas matérias, até porque "as consequências só se notam quando houver um sismo". "Os ferros podem estar lá, mas se não estiverem correctos o sismo corta-os como se fossem manteiga".

A legislação que regulamenta a construção anti-sísmica data de 1983, no entanto, para o docente universitário, "já era muito bom" se a lei que existe fosse cumprida".

Para finalizar, Mário Lopes demonstra apreensão pelo facto da maior parte dos portugueses poder estar sentada em "castelos de cartas" e lembra ainda que "os sismos não matam, o que mata são os prédios que caem".

*In Jornal Público*

### Multifracção aconselha:

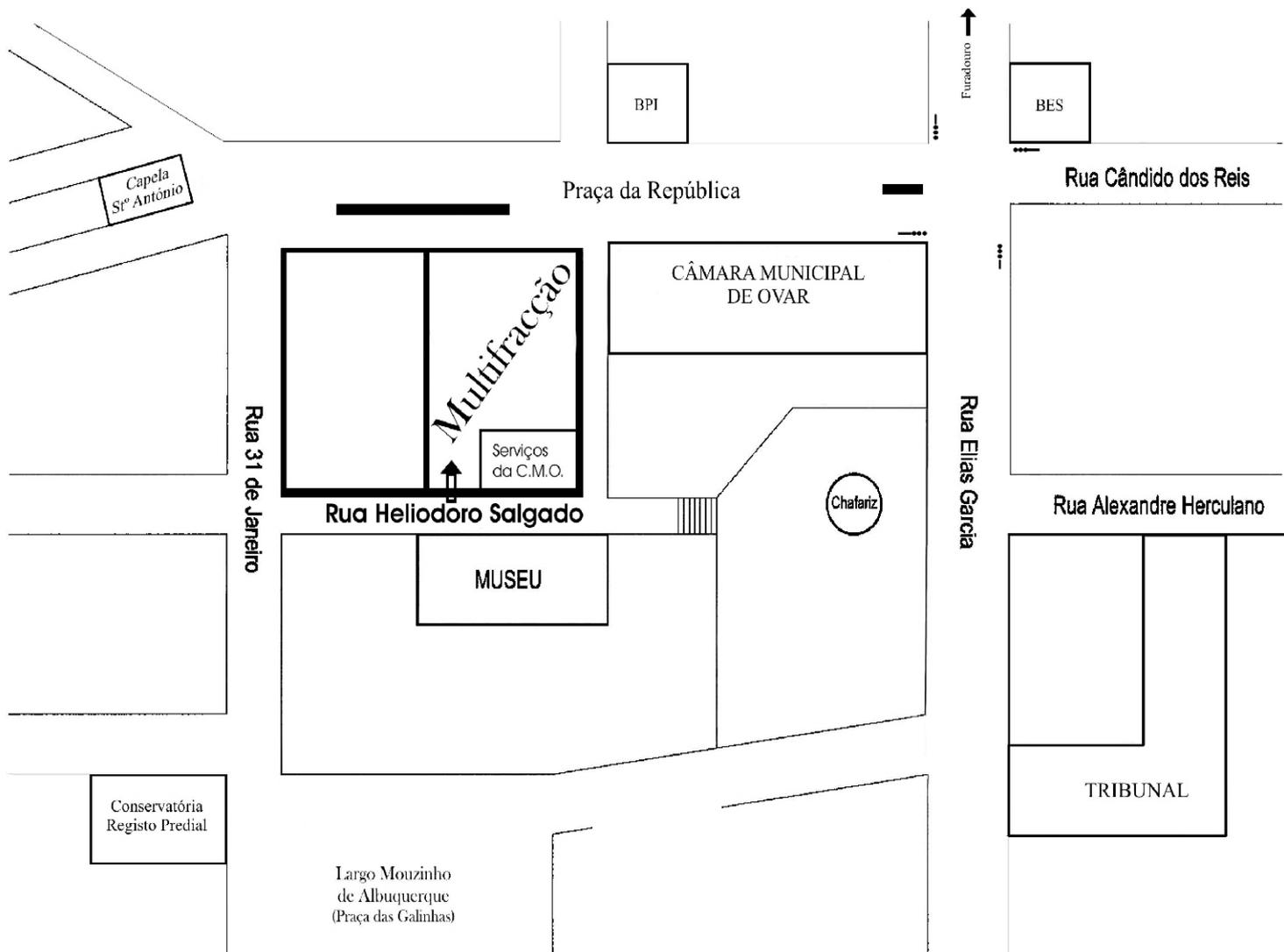
Aproveitamos, enquanto administradores do seu condomínio, para lhe sugerir que numa próxima assembleia proponha a inclusão da cobertura "Fenómenos Sísmicos" na apólice de seguro colectivo. Prevenir é o que poderemos fazer. Para isso, é importante a questão patrimonial. Embora seja uma cobertura que se pode considerar cara, achamo-la indispensável.

## Assembleia de condóminos

Compareça e participe nas reuniões do seu condomínio.

Estando impedido, faça-se representar.

Não deixe que os outros decidam por si!



A **Multifracção** é uma empresa em expansão. São já 150 os prédios sob a sua administração, a maior parte no concelho de Ovar, mas também nos concelhos de Santa Maria da Feira, S. João da Madeira, Oliveira de Azeméis, Espinho, Vila Nova de Gaia e Porto.

O espaço físico onde a **Multifracção** estava instalada era exíguo, obrigando à mudança de instalações. **Estamos agora na Rua Heliodoro Salgado, nº 14, 1º andar, em Ovar, no prédio ao lado da Câmara Municipal, perto do museu, na zona histórica da cidade.**

Nestas novas instalações **temos uma sala de reuniões** para realizar as assembleias de condóminos, em especial dos prédios que não têm sala de condomínio e que mostrem interesse na utilização da nossa sala. Para isso serão posteriormente contactados, antes da próxima assembleia, em especial os prédios que se localizem na cidade.

Para além do novo local, os nossos clientes podem contar com o empenho e profissionalismo de uma equipa de colaboradores que continua, todos os dias, com a mesma determinação em fazer mais e melhor trabalho para dar resposta às suas necessidades e problemas.

O horário de funcionamento ao público será o mesmo: de Segunda a Sexta, das 10H00 às 12H30 e das 15H00 às 19H00 e aos Sábados das 9H00 às 12H00.

**PARA SER MELHOR SERVIDO, POR FAVOR UTILIZE OS NOVOS NÚMEROS DE TELEFONE, DE ACORDO COM O SERVIÇO QUE PRETENDE CONTACTAR**