



**MULTIFRACÇÃO**  
SERVIÇO E GESTÃO DE CONDOMÍNIOS, LDA.

# VIVER EM CONDOMÍNIO

Rua Heliodoro Salgado, nº14, 1º andar, sala 2, 3880-232 Ovar

REPRODUÇÃO PROIBIDA

Nº. 13- JANEIRO 2008 - DISTRIBUIÇÃO GRATUITA AOS CONDÓMINOS DA MULTIFRACÇÃO



## PRIMEIRA COLUNA

### Balanco Positivo

Aí está mais um ano. Altura de fazermos o balanço do ano que terminou e programarmos o futuro. No caso da Multifracção, o balanço é positivo e a perspectiva para o novo ano é também animadora, se tivermos apenas em consideração o número de prédios que em nós confiaram a sua administração e os que não se mostraram tão agradados. No ano 2006, passámos a administrar mais 18 prédios e apenas 2 mostraram-se desagradados por influência de condóminos devedores contra quem agimos judicialmente na defesa dos interesses do condomínio.

Porém outros factores há a considerar, bastante negativos, e que já têm sido aqui abordados, como é o caso das cobranças. Temos nesta altura a receber mais de um milhão de euros de prestações vencidas! Sinal evidente das dificuldades que as famílias atravessam porque vivem de salários baixos e com muitos encargos. No entanto, o nosso compromisso para 2008, até porque está em causa o futuro da empresa, é diminuir drasticamente este número, pelo que passaremos a "apertar" mais e a exigir com mais rapidez contra quem não cumpre as suas obrigações.

Isto será feito para bem de todos, especialmente dos que cumprem. Na expectativa de que será um ano melhor para as famílias que têm lutado com maiores dificuldades, desejamos-lhes um Feliz 2008.

Vitor Amaral

## ENTUPIAMENTO ESGOTOS: SAIBA COMO PREVENIR

Pág. 3

## REDE DE CANALIZAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL

Pág. 3

**QUANTOS VOTOS  
SÃO PRECISOS  
PARA DELIBERAR  
EM ASSEMBLEIA?**

Nome	Votos
[Redacted]	58
[Redacted]	57
[Redacted]	61
[Redacted]	60
[Redacted]	59

...presentes Dr. Paulo Costa e Jorge Bandeira, em representação da empresa...

...esentam dezentes e noventa e cinco votos da totalidade do prédio ou seja dos...

...os requisitos do disposto no número quatro do artigo mil quatrocentos e...

...em segunda convocatória, nos termos do...

...do regulamento do condomínio e de acordo com o que consta...

...por Dr. Paulo Costa e Jorge Bandeira.

...reunião por aberta, lendo a ordem de trabalhos em...

...obediência por parte...

Pág. 2

## FUMAR NAS PARTES COMUNS É LEGAL OU NÃO?

Pág. 3

## QUANTOS VOTOS SÃO PRECISOS PARA TOMAR DELIBERAÇÕES?

Decerto que já nalguma assembleia onde esteve presente, não foi possível deliberar sobre determinado ponto da ordem de trabalhos. Esta situação é comum em muitas reuniões de condomínio, pois as deliberações assentam em determinados fundamentos legais que têm de ser respeitados de modo a que as deliberações tomadas pelos condóminos possam ser válidas. O direito ao voto é um dos direitos mais importantes que assistem aos condóminos. Na nossa lei vale o princípio do valor, pelo que a força do voto regula-se pelo tamanho da quota. Assim, cada condómino tem tantos votos quantas unidades inteiras couberem na percentagem ou permilagem atribuída à sua fracção autónoma (artº 1430º nº 2 Código Civil). Portanto, é importante que todos os condóminos saibam se as deliberações, nas assembleias de condóminos, estão a ser tomadas de acordo com a lei, e que participem nelas de forma consciente e responsável. Para isso, fizemos um pequeno resumo quanto ao quórum necessário para as deliberações que fogem à regra da maioria simples.

### UNANIMIDADE

- Modificação do título constitutivo
- Disposição das partes comuns
- Autorizar que as receitas da exploração de partes comuns integrem o orçamento
- Autorizar a constituição de direitos especiais sobre as coisas comuns que ultrapassam a mera administração, como seja um direito especial de uso ou arrendamento de parte comum
- Aprovar a reconstrução, no caso de destruição do edifício ou de  $\frac{3}{4}$  do seu valor
- Alterar a forma de distribuição dos encargos com a conservação do prédio, sendo necessário também escritura pública

**Nota:** Nos casos em que é exigida a unanimidade, não estando presentes todos os condóminos na assembleia, podem ser aprovados por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelos menos,  $\frac{2}{3}$  do capital investido, ou seja, da totalidade do prédio, sob condição da aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes.

### MAIORIA DE 2/3 SEM OPOSIÇÃO

- Despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou na proporção da fruição, desde que devidamente especificadas ou justificados os motivos

#### *Maioria de 2/3*

##### *(Maioria qualificada)*

- Obras que condóminos queiram realizar nas suas fracções e modifiquem a linha arquitectónica ou estética
- Obras que constituam inovações nas partes comuns

Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fracção, a alteração ao uso que vinha a ser dado exige  $\frac{2}{3}$  do capital

#### *Maioria simples sem oposição*

- Proibir a prática de quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidos no título ou por posterior deliberação da assembleia.

Autorizar a divisão e fracções em novas fracções (sendo necessário escritura pública)

#### *Maioria simples e maioria do capital*

- No caso de destruição de parte do edifício, correspondente a  $\frac{1}{4}$  do seu valor, a reconstrução pode ser deliberada por esta dupla maioria.

visite-nos em:

**[www.multifracao.com](http://www.multifracao.com)**

## ENTUPIMENTO DE ESGOTOS: SAIBA COMO PREVENIR

É provável que já tenha passado por uma situação em que tivesse ocorrido algum entupimento na coluna de esgotos. Normalmente esta situação resulta essencialmente de três pressupostos: Falta de limpeza na coluna de esgotos, deficiente estrutura física na canalização e entupimento provocado por objectos. Com o decorrer dos anos, os prédios vão acumulando resíduos que entopem o decurso normal do saneamento, provocando entupimentos esporádicos. Este caso evita-se com limpeza, pelo menos uma vez por ano, às condutas de esgotos, devendo a assembleia

aprovar orçamentos para o efeito e autorizar a administração do condomínio a efectuar a respectiva limpeza.

Caso bem mais complicado de resolver é quando a própria estrutura do canal de esgotos foi concebida disformemente e que, por esse facto, é frequente o entupimento, nada mais havendo a fazer nestes casos que não seja a própria reparação da anomalia, sendo aconselhável a elaboração de um relatório técnico por um engenheiro civil.

O mais comum nos edifícios é o entupimento da coluna de esgotos provocado pela negligência de alguns

dos condóminos. É corrente os condóminos utilizarem os esgotos para depositar lixo, nomeadamente toalhetes, pensos higiénicos, cotonetes, preservativos, óleos alimentares, entre outros, o que provoca o seu entupimento e acaba por transbordar pelas tampas de saneamento e nalguns casos bem mais graves pelos sifões das fracções, provocando danos no seu interior.

A solução em todos os casos é a colaboração de todos os condóminos, evitando as más práticas, como as referidas anteriormente e efectuar uma limpeza, pelo menos uma vez por ano, à canalização de esgotos do prédio.

## FUMAR NAS PARTES COMUNS É LEGAL OU NÃO?

A parte comum, tal como o próprio nome o designa, é de todos os condóminos, pelo que deverá haver respeito mútuo. Desta forma a restrição de fumar é possível e aconselhável, incluindo tal norma no regulamento do condomínio, tendo como base jurídica o disposto no artigo 1429.º-A, do Código Civil, conjugado com o artigo 4.º, alínea ab), da Lei n.º 37/2007, de 14 de Agosto que entra em vigor já no dia 1 de Janeiro de 2008.

O objectivo é privilegiar o direito à saúde de todos os condóminos e demais utentes do prédio em detrimento do direito de propriedade ou compropriedade.

Sem prejuízo da proibição legal de fumar nos parques de estacionamento cobertos e nos elevadores ou ascensores

existentes ou instalados nas partes comuns do edifício, a assembleia dos condóminos pode deliberar por simples maioria dos votos representativos do capital investido, sem qualquer oposição (cfr. art.º 1422.º, n.º 2, alínea d), do Código Civil) - estabelecer a proibição de fumar nas partes comuns do edifício (impedindo a produção de fumo em espaço confinado), difundindo por todos os condóminos e assinalando (por afixação de dísticos, claramente visíveis e convenientemente distribuídos) essa interdição ou condicionamento nas partes comuns do respectivo prédio ou edifício.

Nas garagens não deve ser permitido fumar ou foguear, nem armazenar ou manipular combustíveis, proibições que devem constar de indicativos de

segurança claramente visíveis e convenientemente distribuídos.

Poderá existir um conflito entre o direito de fumar (dos inveterados e "dependentes" fumadores!) e o direito à saúde, à higiene sanitária e à integridade física (segurança contra o risco de incêndio).

Os "inveterados e dependentes fumadores" sempre poderão fumar no interior da respectiva fracção autónoma, nas áreas ao ar livre ou no exterior do prédio ou edifício.

Em qualquer dos casos, havendo colisão de direitos desiguais ou de espécie diferente prevalece o que deva considerar-se superior (cfr. artigo 335.º, n.º 1 e n.º 2, ambos do Código Civil).

## REDE DE CANALIZAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL

Todos os edifícios em regime de propriedade horizontal estão dotados de duas redes de canalizações: a horizontal e a vertical (também chamada de coluna principal).

A rede vertical conduz água e esgoto por todos os andares. É de uso comum, e portanto, de total responsabilidade do Condomínio inclusive obras realizadas nos apartamentos, em virtude de problemas nesta rede. Por sua vez, a rede horizontal comporta os canos que servem às fracções, recebendo água da rede vertical e conduzindo o esgoto para a mesma. As fracções são responsáveis pelas reparações e danos aí ocorridos. Por isso, se há uma inundação no tecto da casa de banho, em virtude de problemas na rede horizontal, o responsável pela reparação é o morador da fracção que der origem ao sinistro, com todos os custos - inclusive prejuízos com azulejos, pintura, mobiliário etc, devendo neste caso ser activado o seguro multiriscos da fracção causadora do sinistro.

## QUEM SOMOS



**Augusto  
Pinho**

Tem 31 anos e colabora com a Multifracção desde 2006.

Desempenha as funções de administrativo, dando o seguimento a comunicações de avarias ou reclamações em geral, às deliberações em assembleia, à correspondência recebida, aos telefonemas e ainda realizando circulares, avisos, convocatórias, relatórios, etc. É responsável pela gestão de cerca de 30 prédios, tratando de tudo o que esteja relacionado com eles incluindo, para além do serviço administrativo, a facturação. Participa nas assembleias e tem vindo a desenvolver um bom relacionamento com os

condóminos. É um membro activo e bem-disposto da Multifracção e resolve as questões com prontidão e profissionalismo.

O Augusto é licenciado em História, já tendo leccionado em diversas instituições. É também presidente de uma colectividade de Válega (Associação dos Antigos Alunos da Escola Oliveira Lopes) e um aficionado da tradição do cantar dos Reis em Ovar, tendo como principais interesses a leitura, a música, o associativismo, a museologia e, acima de tudo, o seu filho de 1 ano de idade.

## GESTORES POR PRÉDIO


**JORGE  
BANDEIRA**

- RUA FERREIRA CASTRO, 106, Ovar
- JARDINS ARRUELA, Ovar
- EDIFÍCIO DO FORMAL, S. Martinho Gândara
- RUA 10, 952, Espinho
- RUA PEDRA ALVA, 253, Arcozelo
- Av. NUNES SILVA, 87/91, Ovar
- RUA GAGO COUTINHO, 47, Ovar
- EDIFÍCIO CAMBRA, Ovar
- SARGAÇAL LOTE 3 E 4, Válega
- EDIFÍCIO PRAÇA DA VARINA, Torreira
- RUA PONTE READA, 70/74, Ovar
- RUA CORONEL LEITE, 134, Ovar
- RUA JORGE BARRADAS, 382/414, Ovar
- EDIF. RIO, Esmoriz
- RUA IRMÃOS OLIVEIRA LOPES, 163 A 167, Ovar
- RUA PUPILAS DO SENHOR REITOR, 14, Ovar
- EDIFÍCIO MILENIUM EDIFÍCIO, Esmoriz
- LUGAR DO FIGUEIREDO, Oliveira Azeméis
- EDIFÍCIO SARGAÇAL LOTE 1 E 2, Válega
- EDIFÍCIO CHLOÉ, Serzedo
- EDIFÍCIO PÉROLA DO ATLÂNTICO, Esmoriz
- PRAÇA DA REPÚBLICA, 47/51, Ovar
- CRISTÓVÃO - FASE 2, Ovar
- VISCONDE DE OVAR - LOTE1, Ovar
- EDIFÍCIO CASTILHO, Ovar
- S. CRISTOVÃO - LOTE 3 2º FASE, Ovar
- GALERIAS Stº ANTÓNIO, S. João Madeira
- EDIFÍCIO OASIS VERDE RIA, Torreira
- ED. JOSÉ FALCÃO, 18E20, Ovar
- EDIFÍCIO VIOLAS, Esmoriz
- PRECURSORES REPÚBLICA, Ovar
- GAV DA R. SR.ª DA PIEDADE, 315 C/ R. S. PEDRO, Ovar


**AUGUSTO  
PINHO**

- PARK2, Ovar
- EDIFÍCIO HABITOVAR, Ovar
- RUA ZAGALO DOS SANTOS, 35/53, Ovar
- Av. DOS DESCOBRIMENTOS, 415, Ovar
- RUA DO LOUREIRO, 37A 39, Ovar
- EDIFÍCIO CUNHA, Ovar
- EDIFÍCIO DO SARGAÇAL-4, Válega
- EDIFÍCIO VILA MARINHA, S. Félix Marinha
- EDIFÍCIO OFFICE CENTER, Ovar
- PRACETA BELMIRO ADELINO BL. A e B, Ovar
- RUA GONÇALO VELHO, 63/77, Ovar
- EDIFÍCIO JARDINS DA ARRUELA-LOTE 1, Ovar
- RUA DA INDEPENDÊNCIA, Esmoriz
- EDIFÍCIO S. CRISTÓVAO- BLOCO 2, Ovar
- EDIFÍCIO MARCOS - BLOCO 2 (1322), Ovar
- EDIFÍCIO ST MARIA DE VÁLEGA, Válega
- Av. FERNÃO MAGALHÃES, 189, Ovar
- EDIFÍCIO ALTO SABOGA, Ovar
- RUA FERREIRA CASTRO, 74, Ovar
- RUA ANTÓNIO V. FONSECA, 1239/1259, Ovar
- RUA IRMÃOS OLIVEIRA LOPES, 380, Ovar
- RUA CAMILO CASTELO BRANCO, Ovar
- TOMÁS RIBEIRO, Nº 292, Ovar
- MARCOS 3-1286, Esmoriz
- SARGAÇAL - Nº 3, Válega
- EDIFÍCIO PÔR DO SOL, S. Félix Marinha
- RUA DAS COMPANHAS, 213, Ovar
- RUA DE MACAU, 108, Válega
- RUA GAGO COUTINHO, Nº 318 A 346, Ovar
- LARGO 5 OUTUBRO, Ovar
- AV BOMB. VOLUNTÁRIOS PORTO, 29/33, Ovar
- GAV. R. ASCENÇÃO 58 E 76 C/ R. ENGENHOS 467, Válega
- RUA MACAU, Nº 90 LT 44 E 45, Válega
- CENTRO EMPRESARIAL ST.º ANTÓNIO, Ovar


**LUÍS  
CUNHA**

- EDIFÍCIO NOVEUROPA, S. Paio Oleiros
- EDIFÍCIO SÃO GABRIEL, Santa Maria Feira
- EDIFÍCIO GINITA, Santa Maria Feira
- LANDUREZA, LOTE 9, Oliveira Azeméis
- RUA FRANCISCO SÁ CARNEIRO, 9, Santa Maria da Feira
- EDIFÍCIO MAMÃE, Santa Maria Feira
- MILENIO4, Santa Maria Feira
- EDIFÍCIO BOAVISTA, Santa Maria Feira
- EDIFÍCIO S. NICOLAU EDIFÍCIO, Santa Maria Feira
- RUA ST MARIA 1610 A 1622, Stª Maria Lamas
- EDF. DA BARROCA, Stª Maria Lamas
- ARMAZÉNS ZONA INDUSTRIAL DE ESPARGO, Santa Maria Feira
- EDIFÍCIO RESIDÊNCIAS VENEZUELA, Oliveira Azeméis
- EDIFÍCIO CONDESTÁVEL, S. João da Madeira
- URBANIZAÇÃO DE CIDACOS, LOTE 1, Oliveira de Azeméis
- EDIFÍCIO LA-SALETTE, BL 5, Oliveira de Azeméis
- RUA COMENDADOR RAINHO, 1080, S. João da Madeira
- EDIFÍCIO MONTINHO, Santa Maria Feira
- VILLA - GIESTA, Oliveira de Azeméis
- TRAV DR. MANUEL A. VALENTE, BL. C e D, Oliveira de Azeméis
- MILENIO5, Santa Maria Feira
- EDIFÍCIO DE CAMPOS, Santa Maria Feira
- CERQUEIRA DE VASCONCELOS, BL. A, S. João da Madeira
- CERQUEIRA DE VASCONCELOS, BL. B, S. João da Madeira
- CERQUEIRA DE VASCONCELOS, BL C, S. João da Madeira
- ARMAZÉNS DO ROLIGO, Santa Maria Feira
- VISTA ATLÂNTICO, Oliveira de Azeméis
- RUA 5 DE OUTUBRO C/ RUA OLIVEIRA JÚNIOR, S. João da Madeira
- EDIFÍCIO RUA SOBREIRAL, S. João da Madeira
- EDIFÍCIO SÁ CARNEIRO, N3, Santa Maria Feira
- PARAÍSO, Oliveira de Azeméis
- LANDUREZA, LOTE 10, Oliveira de Azeméis
- ANIBAL BELEZA 141, Oliveira de Azeméis
- EDIFÍCIO COMENDADOR RAINHO, 1063, S. João da Madeira
- EDIFÍCIO Pe SOARES DOS REIS, Santa Maria Feira


**JOSÉ CARLOS  
FREITAS**

- RUA DR. JACINTO NUNES, 14, Porto
- RUA GAGO COUTINHO, 78, Ovar
- EDIFÍCIO VISCONDE I, S. João da Madeira
- RUA MARIA FELICIANA 137/145, Porto
- EDIFÍCIO DO OUTEIRO - Santa Maria Feira
- RUA FONTE INFESTA, 27, Rio Meão
- AV. DA LIBERDADE 894 A 906, S. João da Madeira
- EDIFÍCIO QUINTÁ, S. João da Madeira
- EDIFÍCIO DA LAPA, S. Paio de Oleiros
- PROF. URBANO MOURA, Nº 298, Vila Nova Gaia
- RUA MARQUÊS SÁ BANDEIRA, 584 A 600, Vila Nova Gaia
- RUA S. ANTÓNIO 188, S. João da Madeira
- EDIFÍCIO VISCONDE II, S. João da Madeira
- R. MANUEL LUÍS LEITE JÚNIOR, 146 - LOTE 3, S. João da Madeira
- GAV. R. DIOGO BOTELHO, Porto
- EDIFÍCIO TORRE TÁLIA, S. João de Ver
- AV. DAS OLIVEIRAS, 102, S. João de Ver
- EDIFÍCIO PANORÂMICO, S. João da Madeira
- RUA MANUEL BRNDÃO, 88, Oliveira de Azeméis
- AV das OLIVEIRAS, 79 A 125, S. João de Ver
- TRAVESSA DAS AREIAS, Canelas
- RUA ALÍPIO BRANDÃO LOTE 3, Oliveira de Azeméis
- RUA COMENDADOR SÁ COUTO, N.º 61, Santa Maria Feira
- EDIFÍCIO CASTELO BRANCO, LOTE 13, Santa Maria da Feira
- AV. DR. BELCHIOR CARDOSO DA COSTA, 27 E 33, Santa Maria da Feira
- EDIFÍCIO TOPÁZIO, Santa Maria de Lamas
- EDIFÍCIO L&M, 8, S. João de Ver
- EDIFÍCIO RUA DR. FERNANDO MIRANDA, 4, Santa Maria Feira
- EDIFÍCIO GIRASSOL, Escapães
- EDIFÍCIO CCEM2, Santa Maria Feira
- ALFAI, Canelas
- EDIFÍCIO COPACABANA, Santa Maria Feira
- EDIFÍCIO DAS OLIVEIRAS, Oliveira de Azeméis
- EDIFÍCIO ATLÂNTICO, Vila Nova de Gaia
- EDIFÍCIO EL PARQUE, Oliveira de Azeméis


**PEDRO  
LOPES**

- EDIFÍCIO TORRE, Esmoriz
- Av. DR. NUNESDASILVA, 62, Ovar
- RUA S. PEDRO, 639, Ovar
- EDIFÍCIO MOINHO DE VENTO, S. Félix Marinha
- RUA ALEXANDRE HERCULANO, 60, Ovar
- EDIFÍCIO JANELAS DO MAR, Ovar
- EDIFÍCIO VILAMAR, Cortegaça
- RUA IMPRENSA PORTUGUESA, Ovar
- EDIFÍCIO ROSSIO, Esmoriz
- EDIFÍCIO REIS, Ovar
- EDIFÍCIO CENTRAL, Ovar
- EDIFÍCIO Av. DA PRAIA 11, Esmoriz
- EDIFÍCIO OVARNOVO, Ovar
- EDIFÍCIO GAIVOTA, Ovar
- EDIFÍCIO S. CRISTOVÃO BLOCO 1, Ovar
- EDIFÍCIO MARCOS - BLOCO 1 (1340), Esmoriz
- EDIFÍCIO PARQUE DOS CEDROS, Pedroso
- R. DR. JOSÉ FALCÃO, N.º 61, Ovar
- RUA DE TIMOR 136 A 170, Ovar
- Av. NUNES SILVA, 44, Ovar
- EDIFÍCIO MARSOL, Ovar
- Av. DESCOBRIMENTOS BL.C, Ovar
- EDIFÍCIO CURRAL, Grijó
- MARCOS 4 - 1272, Ovar
- SACADURA CABRAL, N.º 30, Ovar
- JORGE BARRADAS, N.ºS 399, 417 E 435, Ovar
- EDIFÍCIO TULIPA, Ovar
- PRAÇA DO SOL, Ovar
- AV. DESCOBRIMENTOS, BLOCO 1 E 2, Ovar
- EDIFÍCIO MILLENIUM, Ovar
- EDIFÍCIO RUA MONSENHOR OLIVEIRA, Ovar
- ESTRADA DA MARINHA, Ovar
- FERREIRA CASTRO 146 A 150, Ovar
- Av.ª D.ª MARIA II, Ovar
- EDIFÍCIO DOS FRADINHOS, S. Félix Marinha