

*Um olhar sobre...*

# AS REGRAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO



 **DECO**  
**PROTESTE**



## AS REGRAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO

Com a colecção *Um olhar sobre...*, a DECO PROTESTE pretende dar a conhecer aos consumidores alguns dos guias práticos que tem publicado ao longo dos anos, através da selecção de diversos temas neles abordados.

Desta vez, a honra coube ao *Guia do Condómino*, uma obra de utilidade inegável para quem vive em propriedade horizontal. Com a selecção que lhe propomos, poderá começar a perceber um pouco mais sobre este tema e talvez até encontrar resposta a algumas dúvidas:

- › O que é a propriedade comum?
- › Como é escolhido o administrador?
- › Quais os cuidados a ter com as obras realizadas no condomínio?
- › Como obter um financiamento para as obras?



## **Um olhar sobre... AS REGRAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO**

*Redacção:* Joaquim Rodrigues da Silva e João Mendes  
*Projecto gráfico:* Paulo Fernandes e Alexandra Lemos  
*Capa:* ID – Comunicação e Publicidade  
*Paginação:* Alexandra Lemos  
*Coordenação editorial:* João Mendes

© 2006 DECO PROTESTE, Editores, Lda.  
Todos os direitos reservados por:  
DECO PROTESTE, Editores, Lda.  
Av. Eng. Arantes e Oliveira, 13, 1.º  
1900-221 LISBOA Tel. 218 410 800  
Correio electrónico: [guias@deco.proteste.pt](mailto:guias@deco.proteste.pt)  
Internet: [www.deco.proteste.pt](http://www.deco.proteste.pt)

Depósito legal n.º 241525/06  
ISBN 978-972-8162-94-8

I.ª edição: Abril de 2006  
Reimpressão: Janeiro de 2007/20 000 exemplares

Impressão:  
LESAFFRE  
2, Rue du Follet  
B-7540 Tournai (Kain)  
Bélgica

Esta publicação, no seu todo ou em parte,  
não pode ser reproduzida ou transmitida  
por qualquer forma ou processo, electrónico,  
mecânico ou fotográfico, incluindo fotocópia,  
xerocópia ou gravação, sem autorização prévia  
e escrita da editora.

***A DECO PROTESTE publica também:***

### **Pro Teste**

Revista mensal de informação geral ao consumidor

### **Teste Saúde**

Revista bimestral de informação sobre saúde e bem-estar

### **Dinheiro & Direitos**

Revista bimestral sobre assuntos económicos e jurídicos

### **Poupança Quinze**

Boletim quinzenal de informação sobre aplicações financeiras

### **Poupança Acções**

Boletim semanal de informação sobre o mercado de acções

Um olhar sobre...

# AS REGRAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO

Responsável técnico:

**JOAQUIM RODRIGUES DA SILVA**, jurista  
e coordenador técnico da revista *Dinheiro & Direitos*



# Nota do editor

Ao longo dos anos, a DECO PROTESTE tem vindo a publicar guias sobre temas tão diversos como os direitos dos cidadãos, a saúde e o bem-estar ou o consumo e a vida prática, ajudando muitos dos seus associados a resolver as mais variadas questões do dia-a-dia. Com a colecção *Um olhar sobre...*, pretendemos dar a conhecer aos consumidores alguns desses guias, através da selecção de diversos temas neles abordados.

Desta vez, decidimos destacar o *Guia do Condómino*, uma obra de utilidade inegável para quem vive em propriedade horizontal... mesmo para os que preferem ter uma atitude mais passiva nesta área!

Nas páginas seguintes, encontrará uma selecção de temas que certamente irá despertar o seu interesse e talvez encontre até resposta a questões que já tinha colocado antes:

- o que é a propriedade comum?
- como é escolhido o administrador?
- quais os cuidados a ter com as obras realizadas no condomínio?
- como obter um financiamento para as obras?

## Sumário

### DIREITOS E DEVERES DOS CONDÓMINOS

|                          |   |
|--------------------------|---|
| O que é um condomínio?   | 3 |
| A génese dos condomínios | 4 |
| O título constitutivo    | 4 |
| A propriedade comum      | 6 |

### ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| O administrador                         | 7  |
| Designação: uma tarefa difícil          | 7  |
| Quais as competências do administrador? | 9  |
| O recurso aos tribunais                 | 13 |
| Exoneração                              | 14 |

### OBRAS NO CONDOMÍNIO

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| O acompanhamento das obras     | 15 |
| Cuidados a ter com empreitadas | 16 |

### GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO

|                        |    |
|------------------------|----|
| Financiamento de obras | 21 |
| Empréstimos bancários  | 21 |
| O Programa RECRIPH     | 23 |
| O Programa SOLARH      | 25 |

### MODELO

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Contrato de empreitada de imóvel | 28 |
|----------------------------------|----|

# Direitos e deveres dos condóminos

Quando se compra uma casa integrada num condomínio, adquire-se algo mais do que o espaço que se encontra para além da porta de entrada: as escadas, os terraços, os elevadores e até a porta da rua pertencem, conjuntamente, a todos os condóminos. Isso significa que há direitos e deveres, relativamente a esses espaços, que afectam de igual forma todos os proprietários. Por outro lado, o simples facto de viverem em condomínio faz que, mesmo quando se encontram nas suas próprias casas, tenham de respeitar um certo número de regras indispensáveis a uma sã convivência.

Neste capítulo, vamos examinar os principais direitos e deveres que assistem aos condóminos nas suas relações quotidianas e, também, as soluções que se poderão encontrar para resolver os eventuais conflitos.

## O que é um condomínio?

Vejamos, antes de mais, como nasce e em que consiste um condomínio.

Como se sabe, não basta que os andares de um prédio sejam habitados por diferentes famílias para que este constitua um condomínio. Para que tal aconteça, é necessário introduzir as noções de *compropriedade* e de *propriedade exclusiva*. Ou seja: um condomínio existe quando um edifício ou conjunto de edifícios estão divididos em partes perfeitamente distintas (as *fracções autónomas*), pertencentes a diferentes pessoas; e, ao mesmo tempo, integram espaços que são de todos. Assim, um prédio que pertença a um só indivíduo e cujos andares estejam arrendados não constitui, obviamente, um condomínio; nem, tão-pouco, uma moradia em que vários familiares vivam em diferentes fracções, se estas não tiverem sido legalmente divididas.

## A génese dos condomínios

Na origem do condomínio está a constituição da propriedade horizontal. A situação mais comum é que o edifício seja construído já com a intenção de se fazer dele um condomínio. Mas nem sempre é assim: por exemplo, um senhorio pode desistir de o ser e decidir vender cada andar autonomamente; o proprietário de um prédio pode optar por dividi-lo, já que isso lhe permitirá ganhar mais dinheiro do que vendendo-o por inteiro. Noutros casos, a propriedade horizontal até pode ser uma solução para certos problemas. Imaginemos, por exemplo, que os quatro filhos de um determinado proprietário herdavam um prédio de quatro andares. Em princípio, esse facto faria deles *comproprietários* de todo o prédio e, portanto, todos passariam a ser donos de todos os andares. Mas é provável que a situação não lhes agradasse e que preferissem *autonomizá-los*, de forma que cada um pudesse exercer os seus direitos relativamente a apenas uma das habitações.

- Para que tal fosse possível, seria necessário, antes de mais, requerer uma *vistoria* à câmara municipal. Os técnicos da câmara teriam de verificar, entre outros aspectos, se as fracções respeitavam as condições necessárias, o que aconteceria se todas fossem independentes e isoladas entre si e possuísem uma saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

- Cumpridos estes requisitos, seria ainda necessário fazer uma visita ao notário, a fim de se proceder a escritura pública da constituição da propriedade horizontal (mas esta também pode ser constituída por outras vias, como, por exemplo, através de uma acção judicial). Depois, seguir-se-ia, na repartição de finanças, a inscrição de cada fracção na matriz predial, e o respectivo registo, na Conservatória do Registo Predial.

## O título constitutivo

Dá-se o nome de *título constitutivo* ao documento, formalizado, normalmente por escritura pública, que atesta a passagem a propriedade horizontal de um edifício ou conjunto de edifícios. Dele devem constar a descrição das várias fracções e o valor atribuído a cada uma delas, em termos de percentagem ou permilagem. Por exemplo: “a fracção R compõe-se de quatro assoalhadas, cozinha, duas casas de banho, despensa, hall, duas varandas e arrecadação número dezasseis no sótão, com o valor atribuído de 100 mil euros, a que corresponde a permilagem de trinta e seis”.

O título constitutivo também pode conter o regulamento do condomínio e referências à utilização a dar a cada fracção ou às partes comuns e à forma de resolução dos eventuais conflitos entre condóminos. Trata-se, portanto, de um documento de importância fundamental.



**Normas válidas para todos.** As disposições do título constitutivo são incontornáveis. Este entendimento é confirmado, entre outras, por uma decisão que o Tribunal da Relação do Porto proferiu em 1986: *“o título constitutivo gera a autonomização das fracções do imóvel e define o estatuto da propriedade horizontal, sempre que nele se estabeleçam regras que completem o regime legal ou dele se afastem. Estas regras adquirem força normativa, vinculando, desde que registadas, os futuros adquirentes, independentemente da sua concordância.”* Ou seja: todos são obrigados a cumprir as regras definidas no título constitutivo, mesmo que não residissem no edifício na altura da sua elaboração.

**Como alterá-lo?** O título constitutivo pode ser alterado, desde que os condóminos estejam de acordo com as modificações propostas. Para isso, *todos* devem assinar a respectiva escritura pública ou a acta da assembleia em que o acordo ficou decidido (de forma que o administrador possa representar todo o condomínio). Se assim não for, as alterações não serão válidas.

Com efeito, a experiência mostra que não vale a pena recorrer aos tribunais para tentar “dobrar” um condómino pouco sensível à vontade da maioria, no que toca

1. O edifício localiza-se no lote 62, da Urbanização Quinta das Pretas – Prior Velho e tem as seguintes confrontações:

- NORTE – Lote 63
- SUL – Domínio Público
- NASCENTE – Domínio Público
- POENTE – Lote 61 e Domínio Público

2. O edifício compõe-se de oito fracções autónomas.

3. Todas as fracções são autónomas e constituem unidades independentes, distintas e isoladas entre si. As fracções de habitação têm saída própria para parte comum do edifício.

4. As 8 fracções que compõem o edifício têm a seguinte descrição e valor relativo:

- Fracção A – Piso 0 R/C Direito – permutagem de 150/1000
- Fracção B – Piso 0 R/C Esquerdo – permutagem de 150/1000
- Fracção C – Piso 1 1º Andar Direito – permutagem de 150/1000
- Fracção D – Piso 1 1º Andar Esquerdo – permutagem de 150/1000
- Fracção E – Piso 2 2º Andar Direito – permutagem de 100/1000
- Fracção F – Piso 2 2º Andar Esquerdo – permutagem de 100/1000
- Fracção G – Piso 3 3º Andar Direito – permutagem de 100/1000

*O título constitutivo é o documento-base dos edifícios constituídos em propriedade horizontal.*



a eventuais alterações ao título constitutivo. Em 1984, por exemplo, o Tribunal da Relação de Lisboa resolveu uma dessas situações de litígio, declarando que, uma vez que as alterações dependem do acordo de todos, o tribunal não tinha competência para dispensar o consentimento de um dos condóminos.

**Nulidade do título.** O título constitutivo também pode ser declarado nulo, se não mencionar, por exemplo, a individualização das fracções e o seu valor relativo. Ou, então, se definir utilizações diferentes das que constavam do projecto aprovado pela câmara municipal. Foi o que aconteceu em 1984, quando o Supremo Tribunal de Justiça considerou nula uma disposição em que uma dependência era apresentada como fracção autónoma, quando, no projecto aprovado, era referida como gabinete da administração e, portanto, parte comum do edifício.

A nulidade do título constitutivo pode ser requerida por qualquer condómino ou, então, pelo Ministério Público (a pedido, por exemplo, da câmara do município onde o edifício está integrado).

## A propriedade comum

Como vimos, um condomínio integra, obrigatoriamente, espaços de propriedade privada (as *fracções autónomas*) e outros de propriedade partilhada (as *partes comuns*).

- Para ajudar a evitar confusões, a lei definiu uma lista destes últimos:
  - solo, alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do edifício;
  - telhado (ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso específico de uma fracção);
  - entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
  - instalações gerais da água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.
- Se o título constitutivo nada indicar em contrário, consideram-se ainda comuns:
  - pátios e jardins anexos ao edifício;
  - elevadores;
  - dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
  - garagens ou outros lugares de estacionamento;
  - em geral, todos os espaços que não sejam definidos no título constitutivo como sendo de uso exclusivo de um dos condóminos.

Convém ter em conta que, nestes últimos casos, trata-se apenas de uma presunção, que pode ser confirmada ou não pela análise de cada situação concreta.

# Administração do condomínio

Para que, num condomínio, tudo corra bem, não basta que cada um se preocupe apenas com a sua própria casa. Existem espaços comuns que a todos pertencem e que também necessitam de cuidados permanentes. A satisfação dessas necessidades implica decisões inadiáveis, compromissos irrecusáveis, despesas inevitáveis. Nenhum condômino pode alhear-se dessa realidade, sob pena de ele próprio vir a sofrer as consequências que uma gestão deficiente do condomínio acarretaria. É por isso que a *assembleia de condôminos*, onde todos são chamados a participar, é o órgão de administração mais importante no condomínio. A ela cabem as decisões de maior responsabilidade, sendo o *administrador*, na prática, o executante das decisões tomadas. A assembleia e o administrador são, portanto, as duas peças fundamentais na gestão de um condomínio. Vejamos concretamente em que consistem e que poderes lhes estão atribuídos.

## O administrador

O administrador é, na sua qualidade de executante das decisões da assembleia e de responsável pela gestão corrente do edifício, uma figura fulcral em qualquer condomínio. No entanto, a sua escolha suscita, muitas vezes, diversos problemas. Por um lado, todos têm consciência da importância das funções a desempenhar; por outro, poucos estão na disposição de as exercer.

### Designação: uma tarefa difícil

Em princípio, o administrador é eleito pela assembleia de condôminos. No entanto, como nem sempre aparecem candidatos dispostos a aceitar tal tarefa, a lei e a cria-

tividade dos condôminos criaram processos que permitem ultrapassar as eventuais situações de impasse.

**Recurso a empresas.** Em primeiro lugar, não é indispensável que o administrador seja um dos condôminos. Caso não surjam voluntários, a assembleia pode contratar alguém para exercer essa função ou, até, uma empresa. Aliás, hoje em dia, não são raras as empresas que se dedicam à gestão de condomínios.

**Remuneração.** Existe também a possibilidade de o cargo de administrador, mesmo sendo exercido por um dos condôminos, ser remunerado, o que pode constituir um estímulo suplementar. Cabe à assembleia decidir se quer ou não enveredar por esse caminho e, em caso afirmativo, definir o montante a pagar.

**Continuidade.** A lei antecipou igualmente o problema da continuidade do cargo. Por vezes, o mandato de um administrador chega ao fim (salvo decisão em contrário, os mandatos têm a duração de um ano, mas podem ser renovados sem limite) e a pessoa em causa não tem intenções de continuar. No entanto, ninguém mostra vontade de o substituir. Nessas condições, o condomínio corre o risco de ficar sem gestão, o que poderia acarretar graves prejuízos. Se “o poder caísse na rua”, quem velaria pela limpeza do edifício, quem se responsabilizaria pela eventual reparação da fechadura da porta do prédio? Para evitar este tipo de situações, a lei determina que o administrador se mantenha em funções até que um seu sucessor tenha sido eleito ou nomeado e esteja em condições de o substituir.

**Nomeação por tribunal.** Em caso de necessidade, os tribunais podem intervir. Se nenhuma das medidas anteriores resultar, qualquer condômino pode tentar resolver o impasse, solicitando ao tribunal que nomeie o administrador.

**Administração provisória.** Em situações de necessidade absoluta – por exemplo, enquanto decorrer o processo judicial de nomeação – a lei determina que a função de administrador – a não ser que outro condômino manifeste vontade de exercer o cargo – seja obrigatoriamente desempenhada, a título provisório, pelo condômino cuja fracção represente a maior percentagem do capital investido no edifício. Na eventualidade de haver mais que um condômino em igualdade de circunstâncias, isto é, com idênticas percentagens, essa obrigação recairá sobre aquele a que corresponda a primeira letra, por ordem alfabética, na descrição das fracções constante do registo predial.

**Administração colectiva.** Outra possibilidade é a eleição ou nomeação de dois ou mais administradores. Como, nesse caso, é possível repartir as tarefas de forma equilibrada, o desempenho da função de administrador torna-se menos exigente e, portanto, mais leve. Aliás, sobretudo nos edifícios que possuam muitas fracções autónomas, é sempre desejável que haja mais do que um administrador.

**Nomeação sucessiva.** Os próprios condôminos foram encontrando, muitas vezes, alternativas para as situações de impasse. É o caso, por exemplo, da nomeação sucessiva, em que o primeiro mandato é exercido pelo proprietário da fração A, o segundo pelo da fração B e assim sucessivamente.

**Administrador suplente.** Ultimamente, muitos condomínios têm optado também por nomear um administrador suplente, de forma a precaver situações em que o administrador principal, por alguma razão de força maior, fique impedido de exercer o cargo: doença grave, ausência prolongada no estrangeiro, venda da casa, etc.

## Quais as competências do administrador?

Como dissemos, o papel do administrador é de fundamental importância na vida do condomínio. Isso advém sobretudo das funções que lhe compete exercer; bem como das responsabilidades que tem de assumir. Eis uma lista das competências que a lei atribui a quem exerce o cargo de administrador (o que não impede que a assembleia de condôminos lhe atribua outras):

- convocar a assembleia de condôminos;
- elaborar o orçamento anual e o relatório de contas do ano anterior e submetê-los a aprovação;
- verificar a validade do seguro contra o risco de incêndio, propor o montante do capital seguro e proceder, eventualmente, à sua actualização;
- fazer a cobrança das receitas e efectuar o pagamento das despesas comuns (veja, adiante, o título *Obrigações para com os empregados*). Se algum dos condôminos não pagar as quotas, é também ao administrador que compete tomar as providências necessárias;
- proceder a todos os actos formais relativos aos bens comuns. Por exemplo, se o condomínio decidir arrendar uma parte comum, cabe ao administrador entregar um exemplar do contrato às Finanças e, se necessário, proceder ao seu registo;
- regular o uso dos bens comuns e a prestação de serviços de interesse comum. Porém, neste particular, convém referir que as decisões do administrador não podem ir contra a vontade expressa pela maioria da assembleia. Por exemplo, se o administrador pretender limitar a utilização de uma sala comum a determinadas horas do dia e a maioria dos condôminos entender que não deve haver restrições, será a posição destes que prevalecerá;
- executar as decisões tomadas pela assembleia;
- representar o condomínio perante as autoridades administrativas e judiciais;
- zelar pelo correcto cumprimento do regulamento do condomínio e de outras disposições legais e administrativas. Por exemplo, se a câmara municipal emitir uma ordem relativa ao edifício, compete ao administrador tomar todas as providências necessárias à sua execução;
- informar os condôminos de todas as notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas;

Apesar das múltiplas tarefas que lhe estão atribuídas, o administrador não é um “criado para todo o serviço”.



- assegurar a divulgação das regras respeitantes à segurança do edifício, especialmente as que digam respeito aos equipamentos de uso comum (saídas de emergência, utilização de elevadores e extintores, proibição de actividades consideradas perigosas, etc.);
- guardar e manter em bom estado todos os documentos que digam respeito ao condomínio;
- afixar a sua identificação (nome, endereço, telefone) na entrada do edifício ou num local onde todos os condóminos passem frequentemente;
- facultar uma cópia do regulamento e outros documentos a todos os condóminos, bem como a terceiros (inquilinos, por exemplo);
- movimentar as contas bancárias.

*Atenção:* apesar da abundância de competências que a lei resolveu atribuir ao administrador, convém não confundir o seu papel com o de um “criado para todo o serviço”! Por isso, é legítimo e até desejável que o administrador solicite a colaboração dos restantes condóminos para a execução de determinadas tarefas. Por seu turno, estes têm todo o interesse em colaborar. Não só porque, em última análise, estão a ajudar-se a si próprios, mas também porque o mais provável é que, mais cedo ou mais tarde, se encontrem na mesma situação.

## Obrigações para com os empregados

A administração de um condomínio obriga, muitas vezes, à contratação de empregados, pois os condóminos nem sempre podem ou desejam assegurar o desempenho

de certas tarefas, como a limpeza das escadas ou a manutenção de um espaço ajardinado. Portanto, é desejável conhecer os principais direitos e deveres que o condomínio, representado pelo administrador, assume enquanto entidade patronal.

- Antes de mais, é conveniente saber que os contratos tanto podem ser celebrados na forma de serviço doméstico como de prestação de serviços. Tudo depende da forma adoptada para o trabalho a desenvolver.

Assim, nos termos da lei, consideram-se *contratos de serviço doméstico* aqueles em que uma pessoa se obriga, mediante retribuição, a prestar a outrem, com carácter regular e sob a sua direcção e autoridade, actividades destinadas à satisfação de necessidades próprias ou específicas, como, por exemplo, limpezas e arrumações, tratamento de animais domésticos ou serviços de jardinagem.

Um *contrato de prestação de serviços* é, por sua vez, aquele em que uma das partes se obriga a proporcionar à outra certo resultado do seu trabalho intelectual ou manual. Como é óbvio, esse trabalho (no caso, manual) pode ter características iguais às que indicámos para o serviço doméstico.

- Embora não pareça haver grandes diferenças no essencial, existem algumas subtilidades que permitem distinguir estes conceitos e, consequentemente, definir as obrigações que lhes estão subjacentes.

No primeiro caso, o trabalhador está sob a “direcção e autoridade” de uma entidade patronal, enquanto que no segundo, apenas proporciona os resultados do seu trabalho. Na prática, no contrato de serviço doméstico, o trabalhador cumpre ordens e executa tarefas de acordo com as instruções recebidas; no contrato de prestação de serviços, exerce a actividade de acordo com os seus próprios conhecimentos e grau de especialização. No primeiro caso, os materiais utilizados devem ser fornecidos pelo condomínio; no segundo, será o prestador de serviços, regra geral, a transportá-los consigo. Como é óbvio, exceptuando algumas empresas do sector, não há muitos trabalhadores de limpeza a desenvolver a sua actividade segundo o modelo de prestação de serviços. Já quanto à jardinagem (e outras actividades), a situação pode ser diferente, pelo que é importante reter estas noções.

- Vejamos, então, que deveres tem o condomínio para com estes trabalhadores. Se o contrato for de prestação de serviços, as obrigações limitam-se ao pagamento do trabalho propriamente dito, de acordo com os montantes previamente acordados. Regra geral, a prestação de trabalho doméstico nesta modalidade é, como vimos, assegurada por empresas, e são elas que assumem a responsabilidade pelos empregados. E, mesmo que se trate de um trabalhador individual, é ele quem deverá acautelar outras formalidades (inscrição na Segurança Social, por exemplo).

Se, como é mais habitual, se tratar de um contrato de serviço doméstico, o condomínio deve inscrever o trabalhador na Segurança Social e pagar as devidas contribuições, subscrever o seguro de acidentes de trabalho, garantir-lhe condições de segurança e salubridade, fornecer o material necessário à execução das tarefas (luvas,

máscaras, detergentes, etc.), pagar o subsídio de férias e de Natal e garantir o gozo de, pelo menos, 22 dias úteis de férias.

- Os contratos de serviço doméstico não precisam de ser celebrados por escrito, a não ser que sejam a termo. Neste caso, tanto pode tratar-se de termo certo – circunstância em que a duração não pode ser superior a 1 ano – ou incerto, quando aquela depende do motivo da contratação. Além da identificação dos intervenientes, é fundamental estipular o prazo (quando a termo certo) e a razão que o exige. No entanto, mesmo quando o contrato não é a termo, pode haver vantagens em celebrá-lo por escrito, designadamente quando se pretenda definir sem equívocos a natureza das tarefas ou atribuir outros benefícios ao trabalhador, além do salário. O período experimental é de 90 dias, salvo se as partes entenderem reduzi-lo ou até eliminá-lo.

- No que respeita aos contratos de prestação de serviços, é conveniente celebrá-los sempre por escrito, estipulando, entre outras coisas, a natureza dos serviços a realizar, o número de pessoas que deverão prestá-los e a forma e prazo para a rescisão.

Independentemente do tipo de contrato, cabe ao administrador garantir o cumprimento dos direitos e deveres do condomínio, atendendo ao que for decidido pela assembleia.

## ○ papel punitivo do administrador

Estando incumbido de zelar pelos interesses do condomínio, o administrador é obrigado, por vezes, a agir contra alguns condóminos ou contra terceiros. Para cumprir adequadamente essa função, tem de dispor de alguns mecanismos que poderão persuadir os faltosos a rever as suas atitudes.

**Normas de utilização.** Em primeiro lugar, a inclusão, no regulamento do condomínio, de certas reservas quanto à utilização das partes comuns é uma precaução bastante útil, que pode contribuir para evitar comportamentos menos próprios. A aprovação de tais reservas é da competência da assembleia de condóminos, mas cabe ao administrador zelar para que todos as respeitem.

**Sanções.** Em segundo lugar, a introdução de *sanções*, nomeadamente de “multas” em dinheiro, é uma alternativa a ponderar. O administrador, de acordo com o que tiver sido fixado pelo regulamento ou pela assembleia de condóminos, poderá aplicar essas “multas” a quem faça mau uso dos bens comuns ou não cumpra a lei, o regulamento, as deliberações das assembleias ou as decisões da administração.



- A lei determina que as penalidades não excedam, em cada ano, 25% do rendimento colectável anual da fracção do infractor. O valor desse rendimento consta, em princípio, da caderneta predial.

## O recurso aos tribunais

Em última instância, existe a possibilidade de recorrer aos tribunais, para que estes ajudem a resolver o conflito. Para facilitar as coisas, a lei admite que o administrador possa representar todo o condomínio.

- Imaginemos, por exemplo, que um condómino se recusa a pagar a sua parte das despesas com obras de conservação do edifício. Esgotadas as outras vias, o administrador poderá tomar a iniciativa de propor uma acção em tribunal contra o condómino em falta. Para isso, bastar-lhe-á contactar um advogado e apresentar a acta da assembleia que atesta a existência da dívida.
- Há casos, porém, em que o administrador necessita de uma autorização especial (pode recorrer-se a uma procuração com poderes especiais) dos restantes condóminos para poder agir: aqueles em que esteja em causa a posse ou a propriedade dos bens comuns.
- Por outro lado, o administrador não tem qualquer legitimidade, nessa qualidade, para propor acções em tribunal que digam respeito ao destino dado a uma fracção autónoma. Se alguém utilizar a fracção que adquiriu para fins diferentes dos estabelecidos no título constitutivo, por exemplo, é a cada condómino que compete tomar medidas, e não ao administrador. E, neste caso, para efeitos judiciais, nem uma autorização da assembleia pode mudar as coisas, pois as fracções autónomas também não são da sua competência.
- Convém ter em conta que o administrador também pode representar o condomínio na qualidade de réu, desde que a acção judicial tenha por objecto as partes comuns do edifício. Imaginemos, por exemplo, que a execução de obras de inovação no patamar de uma escada acabou por prejudicar seriamente a fracção de um condómino que, ainda por cima, não tinha aprovado essas obras. Se esse morador decidir propor uma acção contra o condomínio, este poderá ser representado em tribunal pelo administrador.
- Há, porém, que distinguir as situações em que o administrador pode ser directamente responsabilizado por uma falha – por não cumprir correctamente as suas obrigações – daquelas em que essa responsabilidade deve ser atribuída a todo o condomínio.

Por exemplo, o Tribunal da Relação de Lisboa considerou, em 1983, que se um administrador não pagar o salário do porteiro, como lhe compete, é a ele que se deverão pedir contas por esse facto.

No entanto, em 1989, o mesmo tribunal defendeu que, como as obras de impermeabilização de um terraço de cobertura competem a todos os condóminos, não se pode atribuir à administração qualquer responsabilidade pelos danos provocados pela infiltração de águas da chuva. Isto no caso de se provar que o administrador não tinha conhecimento da possibilidade dessa infiltração.

- Finalmente, também não há nada que impeça que qualquer condómino tome, em determinados casos, a iniciativa nesta matéria. Em 1985, o Supremo Tribunal de Justiça considerou que qualquer condómino pode propor acções em tribunal, quando se trate de defender a integridade das partes comuns. Esta legitimidade advém-lhe do facto de ser comproprietário e, portanto, ter interesses pessoais nas mesmas. A legitimidade do administrador para agir nesses casos parece, portanto, não estar em contradição com a possibilidade de intervenção individual.

No entanto, quer enquanto réu, quer na qualidade de proponente da acção, é sempre recomendável que, em tais situações, contacte um advogado.

- Em alternativa aos tribunais, e para a generalidade das situações que descrevemos atrás, há a possibilidade de recorrer aos *julgados de paz*, nas localidades em que se encontrem em funcionamento.

## Exoneração

Infelizmente, nem sempre o administrador corresponde às expectativas dos condóminos. A sua actuação pode desagradar-lhes ou até ser prejudicial aos seus interesses. Quando isso acontece, a solução pode passar pela *exoneração*, ou seja, a destituição do administrador. Nesse caso, o procedimento é, de certa forma, semelhante ao que leva à sua designação.

- Primeiro, é necessário convocar a assembleia de condóminos. A intenção de exoneração do administrador deve constar da ordem de trabalhos da reunião. Como referimos, esta pode ser convocada por um grupo de condóminos que representem, pelo menos, um quarto do valor investido no edifício. Depois, bastará votar favoravelmente a proposta de exoneração e registar o resultado na acta.

- Se não for possível reunir um número de condóminos suficiente para a convocatória, é possível requerer ao tribunal que o faça. Se ficar demonstrado que o administrador praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções, o próprio tribunal poderá decretar a exoneração e, em certas circunstâncias, obrigá-lo a indemnizar o condomínio. Neste caso, qualquer condómino, isoladamente, tem legitimidade para propor a acção.

# Obras no condomínio

Um dos aspectos que mais dificuldades traz a quem vive num condomínio é, sem dúvida, a questão das obras. Por um lado, há as obras necessárias, e até obrigatórias, que têm a ver com a conservação do edifício e, portanto, com a manutenção do património; por outro, existe por vezes o desejo de melhorar o que já existe, criando novas estruturas e novos espaços, que nem sempre recebem a aprovação de todos. Finalmente, há também as modificações que cada condómino gostaria de fazer na sua própria casa e que, em determinadas situações, podem colidir com os direitos dos outros condóminos ou com a utilização previamente definida para essa fracção (que consta do *título constitutivo*).

Em qualquer das situações apontadas, há regras a cumprir; precauções a tomar; dificuldades a prever. Para que tudo corra bem, é necessário que – quer se trate de uma obra promovida por todo o condomínio, quer por um condómino isolado – se tenha o cuidado de acautelar a viabilidade técnica e legal das obras. Mais: é necessário definir bem de que tipo de obra se trata, pois disso poderá depender a sua aprovação. Por outro lado, é preciso ter em conta que, mesmo que a obra receba as licenças necessárias e respeite todas as regras, há coisas que podem correr mal durante a sua execução e até depois de a mesma estar concluída.

O presente capítulo tem por objectivo ajudar todos os que vivem em condomínio a lidar com esta importante questão.

## O acompanhamento das obras

Se tiver sido contratada uma empresa para fazer as obras (*atenção*: nunca se esqueça de pedir um orçamento prévio, por escrito!), esta encarregar-se-á, em princípio, de tomar as providências necessárias para que tudo corra bem. No entanto, o condomínio ou o condómino podem ter interesse em acompanhar

de perto a evolução do processo. Nesse caso, no que toca aos aspectos legais, devem deslocar-se à câmara municipal e solicitar, sempre que o desejem, os esclarecimentos necessários.

- A autarquia é obrigada a fornecer todas as informações sobre os projectos de planeamento em vigor; as condições gerais a que devem obedecer as obras, o andamento dos processos de licenciamento de obras que digam respeito ao interessado, etc. Se não puder fornecê-las de imediato, a câmara terá de o fazer no prazo de 15 dias. No que respeita à passagem de certidões, o prazo para entrega das mesmas, após o requerimento, é de 10 dias.

- As câmaras também estão obrigadas a fixar um dia por semana, no mínimo, para que os seus serviços técnicos respondam aos eventuais pedidos de esclarecimento ou atendam as reclamações dos cidadãos relativamente a processos de licenciamento municipal.

- É possível que, no decurso das obras, surjam novas ideias que exijam alterações ao projecto inicial. Como proceder em tal situação?

Se se tratar de obras no interior de edifícios não classificados ou em fracções autónomas, nas condições anteriormente referidas, as alterações são permitidas, até à apresentação do requerimento da licença de utilização e respectivo alvará, sem ser necessário esperar pela aprovação da câmara municipal. Tais alterações têm de respeitar as normas de construção previstas para a obra inicialmente autorizada. No entanto, antes de se solicitar a licença de utilização, é necessário entregar à câmara os documentos de arquitectura que correspondam exactamente à obra executada. Para os restantes casos, é necessário pedir a respectiva licença.

## Cuidados a ter com empreitadas

Já vimos que a execução de obras é um dos aspectos que requerem mais atenção por parte dos condomínios, não só devido aos investimentos necessários, mas também pelas responsabilidades que envolve. Por isso, é de fundamental importância que sejam entregues a uma pessoa ou entidade que ofereça algumas garantias de que o projecto e os procedimentos correctos vão ser respeitados.

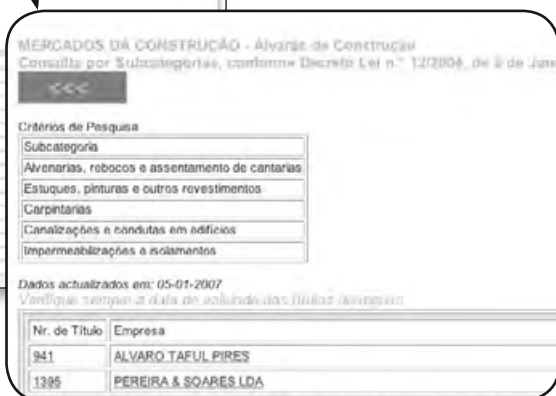
## A escolha do empreiteiro

Deve resultar, essencialmente, de dois factores: a confiança no profissional e o valor do orçamento apresentado. Mas como saber se o profissional em questão é idóneo, tecnicamente competente e capaz, financeiramente, de fazer face a imprevistos, no caso de algo correr mal?

• Nos termos da lei, qualquer obra particular sujeita a licenciamento municipal só pode ser efectuada por um empreiteiro titular de registo ou um industrial com alvará emitido pelo IMOPPI (Instituto do Mercado de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário). Para confirmar se é o caso do empreiteiro que pretende contratar, basta contactar este instituto, através do telefone 707 201 020 ou do site [www.imoppi.pt](http://www.imoppi.pt) (veja a ilustração).



Na página web do IMOPPI poderá confirmar se o empreiteiro que pretende contratar possui a necessária autorização.



• A autorização para exercer a actividade de industrial de construção civil está dependente do valor das obras. Para as de valor mais elevado (em 2007, superiores a 15 500 euros), esta autorização é dada sob a forma de um alvará (de acordo com a natureza das obras a desenvolver pelo empresário), cuja validade é de um ano, caducando no dia 31 de Janeiro. Isso significa que esses empreiteiros estão sujeitos a uma avaliação anual. Atendendo à diversidade de categorias e subcategorias de profissionais desta área, o condómino ou o condomínio (enquanto dono da obra) deve ter em consideração a natureza das tarefas. Se houver a intenção de construir uma estrutura de grandes dimensões, talvez seja preferível procurar um empreiteiro que tenha autorização para todas as tarefas relacionadas com esse empreendimento. Se isso não for possível, o empreiteiro deverá, pelo menos, estar classificado como “construtor ou empreiteiro geral para reabilitação e conservação de edifícios”, o que significa que possui autorização para as subcategorias “estuques, pinturas e outros revestimentos” e “alvenarias, rebocos e assentamento de cantarias”. Mas se o que se pretende é apenas

uma obra relacionada com revestimentos em pedra, bastará exigir a subcategoria “*estuques, pinturas e outros revestimentos*”. Depois, há ainda que ter em conta a classe a que pertence o empreiteiro. As classes estão escalonadas entre 1 e 9, de acordo com o valor da obra: por exemplo, a classe 1 corresponde a obras até 155 mil euros, a classe 2 até 310 mil euros, etc.

*Em síntese:* se pretende fazer uma obra com um valor superior a 15 500 euros (valores para 2007), o consumidor deve exigir o alvará ao empreiteiro e apurar se as autorizações dele constantes são adequadas à tarefa a realizar, bem como se está integrado numa classe compatível com os custos envolvidos.

### SUBEMPREITADAS

Tendo em consideração que há a possibilidade de um empreiteiro não deter todas as autorizações necessárias para, por exemplo, construir uma casa, a lei prevê a possibilidade de aquele recorrer a subempreiteiros com essas autorizações. A subempreitada resulta de um contrato em que outro empreiteiro se obriga, perante o empreiteiro contratado, a realizar a obra a que este se encontra vinculado, ou parte dela.

- Em regra, a possibilidade de recorrer a um subempreiteiro está dependente do acordo do dono da obra ou de a mesma ter sido prevista no contrato de empreitada.
- Da subempreitada não resulta, porém, a transferência da responsabilidade pela obra para o subempreiteiro. Isto é, o empreiteiro continua a ser responsável perante o dono da obra pela correcta execução da mesma, tanto no que respeita a defeitos que esta apresente como a eventuais indemnizações a pagar. Quando muito, o empreiteiro poderá exigir depois ao subempreiteiro as compensações que entender.
- Regra geral, estão proibidas quaisquer outras prestações de serviços para a execução da obra.

• Os empreiteiros que se dediquem a obras de valor inferior a 15 500 euros dependem de um *título de registo* no IMOPPI. Mas, tal como acontece com os alvarás, neste caso também há que ter conta a natureza da tarefa: por exemplo, se pretende alterar a cor da fachada do edifício, deve exigir um registo para esse efeito, não servindo para nada que lhe apresentem uma autorização para trabalhos em esgotos e canalizações. Há ainda que ter em conta que os detentores destes títulos de registo têm limitações quanto à natureza das obras que podem realizar, nomeadamente:

- alvenarias, rebocos e assentamento de cantarias;
- estuques, pinturas e outros revestimentos;
- carpintarias;
- trabalhos em perfis não estruturais;
- canalizações e condutas em edifícios;
- instalações sem qualificação específica;
- calcetamentos;
- ajardinamentos;
- instalações eléctricas de utilização de baixa tensão;

- infra-estruturas de telecomunicações;
- sistemas de extinção de incêndios, segurança e detecção;
- armaduras para betão armado;
- cofragens;
- impermeabilizações e isolamentos.

Como é óbvio, os requisitos para a atribuição de um alvará são bem mais exigentes do que o simples registo.

• Refira-se que, em ambos os casos, existe a possibilidade de fiscalização por parte dos donos das obras. Sempre que forem detectadas situações que ponham em risco a boa execução de uma obra por motivos imputáveis ao empreiteiro ou a um subempreiteiro, os factos devem ser comunicados ao IMOPPI. Essa informação será tida em conta na avaliação dos profissionais em questão.

## A execução

Quer se trate de uma inovação, ampliação ou remodelação, deve existir um projecto de obra, elaborado por um técnico habilitado para o efeito, bem como as devidas licenças ou autorizações. Também deve haver um orçamento escrito, a anexar ao contrato de empreitada, que discrimine os valores a pagar:

- Na posse desta documentação, o empreiteiro deve executar a obra em conformidade com o projecto, sem defeitos que excluam ou reduzam o seu valor ou a aptidão para o fim a que se destina.
- Em princípio, os materiais e as ferramentas necessárias à execução da obra devem ser fornecidos pelo empreiteiro, salvo se tiver sido acordado algo diferente. Os materiais devem corresponder às características da obra e não podem ser de qualidade inferior à média. É admissível que o dono da obra opte por chamar a si a responsabilidade pela entrega dos materiais, se achar que consegue obtê-los a um preço inferior ou preferir controlar essa área. Nesse caso, como é óbvio, os custos correspondentes não integrarão o orçamento.

## A fiscalização

Como vimos, o acompanhamento e fiscalização da obra é indissociável da sua execução. O dono da obra, ou alguém por ele designado para o efeito, tem o direito de fiscalizar a obra, desde que não prejudique o seu andamento.

- A fiscalização permite a detecção precoce de eventuais erros e, por inerência, a sua correcção atempada, o que poderá evitar gastos acrescidos, tanto de tempo como

de dinheiro. Por exemplo, permite evitar erros que poderiam inviabilizar a aceitação da obra aquando da vistoria efectuada pela câmara municipal.

- Por outro lado, o dono da obra tem, como vimos, a possibilidade de responsabilizar o empreiteiro ou o subempreiteiro junto da entidade que lhes atribui a necessária autorização – o IMOPPI.
- O dono da obra pode desistir da empreitada em qualquer altura. Contudo, a não ser que haja algo a imputar ao empreiteiro cuja gravidade justifique a resolução do contrato, pode ter de indemnizar o empreiteiro pelo tempo despendido e pelos gastos efectuados, bem como pelos proveitos que deixará de auferir.

### **CONTRATOS COMO MANDA A LEI**

Nos termos da lei, tanto os contratos de empreitada como os de subempreitada, cujo valor ultrapasse 15 500 euros, devem ser celebrados por escrito e deles devem constar os seguintes elementos:

- identificação completa dos intervenientes, incluindo, entre outros, número de pessoa colectiva, estado civil (quando for o caso) e domicílio; se se tratar de uma sociedade, a respectiva sede social e, se for caso disso, as filiais que interessem à execução do contrato, os nomes e identificação dos gerentes, administradores ou outras pessoas com poderes para obrigar a sociedade;
- identificação dos alvarás;
- identificação e especificação técnica da obra;
- valor do contrato;
- prazo de execução;
- forma e prazos de pagamento.

A DECO criou uma minuta de contrato, destinada a garantir uma relação equilibrada entre o dono da obra e o empreiteiro, que reproduzimos na pág. 28. Caso disponha de acesso à Internet, também pode descarregá-la do sítio [www.deco.proteste.pt](http://www.deco.proteste.pt).



# Gestão financeira do condomínio

A correcta administração do condomínio obriga a estar particularmente atento a alguns dos aspectos financeiros que nela se encontram envolvidos. Por um lado, existem as prestações entregues pelos condóminos, que é necessário gerir convenientemente; por outro, há a responsabilidade de zelar pelo património comum, prevendo tanto a sua natural degradação como a eventual ocorrência de qualquer fatalidade que o possa danificar.

Neste capítulo, abordamos as principais formas de o condomínio dar resposta às necessidades acima referidas: a constituição de contas bancárias apropriadas para cada fim, o financiamento de obras e a contratação de seguros adequados.

## Financiamento de obras

Como referimos, é obrigatório fazer obras nos condomínios de 8 em 8 anos. No entanto, pode acontecer que, chegado esse momento, não tenha sido possível reunir a totalidade da verba necessária. Além disso, a assembleia de condóminos pode, em qualquer altura, decidir fazer outro tipo de obras. Vejamos quais as possibilidades de financiamento.

### Empréstimos bancários

À partida, o mais simples seria, obviamente, a possibilidade de se obter um empréstimo para obras com base na conta poupança-condomínio. No entanto, isso não é fácil. Os bancos costumam justificar a sua relutância com o facto de não disporem de garantias para a atribuição do crédito, já que os condomínios raramente têm património adequado para o efeito.

- Uma solução de recurso pode passar pela obtenção de empréstimos individuais em nome de cada condómino. Para isso, aprovado o orçamento das obras pela assembleia, deve repartir-se o custo total por todos os condóminos, de acordo com a respectiva pernilagem. Depois, há que pedir orçamentos individualizados ao empreiteiro, de forma que cada condómino possa iniciar, junto do seu banco, o processo de negociação de crédito para obras. A não ser, obviamente, que os mesmos disponham da verba necessária (depositada na conta poupança-habitação, por exemplo) e não tenham de recorrer ao crédito, o que é sempre preferível.

- Existem, basicamente, três modalidades de crédito que podem ser utilizadas para o fim desejado:

- o *crédito ao consumo normal* (também conhecido como crédito pessoal), em que são exigidas garantias pessoais, como a fiança ou o aval;

- o *crédito hipotecário*, em que a garantia para o empréstimo é obtida pela hipoteca de um imóvel. Normalmente, as taxas de juro são mais baixas, mas a contratação também é mais demorada;

- o *crédito específico para obras*, em que as garantias tanto podem ser pessoais como hipotecárias.

- Dadas as diferenças subjacentes à contratação de cada tipo de crédito, é conveniente ter em conta alguns aspectos. Por exemplo, apesar de permitir obter taxas mais baixas, o crédito hipotecário só é verdadeiramente compensador a partir de montantes relativamente elevados (como valor de referência, a partir de cerca de 7 500 euros, em 2007), pois obriga ao pagamento de emolumentos notariais para a escritura pública e de registo.

Por outro lado, também há que contar com a necessidade de contratar um seguro de vida, exigido pela maioria dos bancos independentemente da modalidade de crédito escolhida e, nalguns casos, de um seguro de protecção ao crédito, na modalidade de crédito ao consumo.

Obviamente, o aspecto fundamental a considerar é a taxa de juro a pagar, reflectida na chamada *taxa anual de encargos efectiva global* (TAEG), no caso do crédito ao consumo, e na *taxa anual efectiva* (TAE), no caso do crédito hipotecário (apesar de pequenas diferenças, são comparáveis entre si). Em princípio, estas taxas englobam, entre outros, os custos que referimos. No entanto, é recomendável certificar-se de que o banco incluiu realmente os diversos custos, ou seja, os seguros obrigatórios e as comissões.

- Depois, é tudo uma questão de negociação. Normalmente, os bancos estão dispostos a reduzir as taxas de juro aos clientes que lhes contratem diferentes produtos ou serviços, como a utilização de cartões de crédito, a subscrição de fundos de investimento, etc. Na modalidade de crédito pessoal, existe uma fórmula ainda mais compensadora, que consiste em tentar “puxar” as taxas para valores semelhantes às do crédito hipotecário, apresentando, como garantia, uma aplicação financeira (um depósito a prazo, uma conta de poupança, uma carteira de acções, etc.) de valor idêntico ao pretendido.

No caso de já ter um crédito à habitação no banco com que pretende negociar, deverá começar por tentar obter uma extensão do mesmo, o que lhe permitirá beneficiar da mesma taxa de juro. Nalguns bancos, é possível, inclusive, evitar custos adicionais com as formalidades, através de aditamentos ao contrato de mútuo ou de outros mecanismos que não obriguem ao pagamento de emolumentos.

- Para conceder um crédito para obras, os bancos exigem, normalmente, a seguinte documentação:
  - apresentação da última declaração de IRS e nota de liquidação do imposto;
  - recibo do ordenado;
  - orçamento da obra;
  - licença camarária, quando necessária.

## O Programa RECRIPH

O RECRIPH é um programa de recuperação de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal, cuja gestão compete, actualmente, ao Instituto Nacional de Habitação (INH – Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5, em Lisboa, tel. 217 231 500). O objectivo do RECRIPH consiste em ajudar a financiar a recuperação dos edifícios construídos até 7 de Agosto de 1951 ou cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1 de Janeiro de 1970.

- Os condomínios que queiram candidatar-se a este programa devem ser compostos por, pelo menos, quatro fracções autónomas, das quais todas, excepto uma (que poderá estar afectada, por exemplo, a uma pequena actividade comercial), se destinem a habitação própria e permanente dos condóminos ou estarem arrendadas para fins habitacionais.
- Podem candidatar-se ao RECRIPH as administrações de condomínios que pretendam realizar obras nas partes comuns dos edifícios e os condóminos, enquanto pessoas singulares, que desejem fazer obras nas respectivas fracções autónomas. O auxílio prestado pode revestir duas modalidades: a comparticipação e o financiamento. Por razões adiante explicadas, a comparticipação é, actualmente, a mais adequada para os condomínios.

## Comparticipações

Quando as obras se destinam à conservação das partes comuns de um edifício, o RECRIPH pode conceder uma comparticipação a fundo perdido, isto é, sem que seja necessário reembolsar o dinheiro emprestado, até 20% do montante orçamentado. As obras de conservação em causa tanto podem ser de carácter ordinário (como as que visam, por exemplo, a reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências), como extraordinário (como as que se destinam a reparar danos resultantes de defeitos de construção do prédio e outras).

O valor atribuído a fundo perdido pode ser superior se o objectivo das obras for a adequação do edifício às regras sobre Medidas Cautelares de Segurança contra Riscos de Incêndio em Centros Urbanos Antigos. Nesse caso, para formalizar a sua candidatura, o condomínio terá de obter uma declaração da câmara municipal que ateste que as obras têm esse fim.

## Financiamentos

De acordo com a lei ainda em vigor, os condomínios, além das comparticipações a fundo perdido, podem solicitar, no âmbito do RECRIPH, um financiamento que lhes permita fazer face às restantes despesas com as obras nas partes comuns (ou seja, os restantes 80% do valor orçamentado).

Até Setembro de 2002, estes empréstimos eram concedidos de acordo com o regime de crédito bonificado, portanto em condições vantajosas relativamente às modalidades de crédito normais (veja o título *Financiamento de obras*, na pág. 21). Porém, como o crédito bonificado foi suprimido, essas vantagens deixaram de existir; pelo que, actualmente, não há diferenças de vulto entre pedir um financiamento no âmbito do RECRIPH ou um crédito para obras em qualquer banco. Contudo, atendendo a que esta situação pode ser novamente alterada, aqui ficam algumas informações genéricas sobre como solicitar um financiamento no âmbito do RECRIPH.

- O empréstimo pode ser solicitado ao INH ou outra instituição de crédito. Cabe ao administrador requerê-lo, em representação de todos os condóminos. Os elementos que devem acompanhar o pedido de financiamento são os seguintes:
  - identificação do edifício, incluindo o número de fracções autónomas e de condóminos;
  - fotocópia autenticada do título constitutivo de propriedade horizontal;
  - certidão da acta da deliberação da assembleia de condóminos que determinou a realização das obras;
  - relatório técnico, aprovado pela câmara municipal, comprovativo do estado em que se encontra o edifício e das obras necessárias;
  - descrição dos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivo orçamento;
  - declaração de compromisso de início das obras no prazo de 90 dias a contar do deferimento do pedido;
  - especificação da parte do valor das obras a financiar.
- Por outro lado, este programa também prevê, como vimos, a eventualidade de financiamento de obras de conservação e beneficiação das fracções autónomas. As condições do crédito concedido são iguais às já descritas. Para aceder a esta modalidade, é necessário que se verifique um dos seguintes requisitos:
  - terem sido realizadas todas as obras de conservação nas partes comuns do edifício;
  - a assembleia de condóminos ter decidido efectuar as obras necessárias nas partes comuns do edifício.

Neste caso, o pedido de financiamento deve ser acompanhado pelos seguintes elementos:

- identificação do prédio, do condómino e da respectiva fracção autónoma;
- certidão da acta de deliberação da assembleia de condóminos que tenha aprovado a realização de obras nas partes comuns ou declaração da câmara municipal em como foram realizadas as obras necessárias;
- especificação do valor pretendido;
- fotocópia autenticada do título constitutivo de propriedade horizontal;
- descrição dos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivo orçamento;
- declaração de compromisso de início das obras no prazo de 90 dias a contar do deferimento do pedido.

Em qualquer das situações descritas, os pedidos deverão ser apresentados nas câmaras municipais.

## O Programa SOLARH

Destina-se a proprietários que não tenham possibilidade de recorrer a outros métodos de financiamento para a realização de obras de conservação. Através do Instituto Nacional da Habitação, o Estado empresta, sem juros, um montante máximo de cerca de 12 mil euros (em 2007), por um prazo que pode ir até 30 anos. No caso dos condomínios, o valor do financiamento deve ser utilizado, prioritariamente, nas partes comuns (de acordo com a permissão do condómino a quem é atribuído o apoio); o eventual excedente pode ser utilizado na beneficiação da fracção autónoma. Nesse caso, se o custo das obras nas partes comuns a cargo do condómino for superior a 6 mil euros, o montante máximo de empréstimo passa a ser de cerca de 15 mil euros.

**Limites de rendimento.** Podem aceder ao SOLARH os indivíduos ou agregados que tenham rendimentos anuais inferiores aos limites indicados no quadro.

### CANDIDATURA AO PROGRAMA SOLARH (limites de rendimentos em 2007)

| FÓRMULA DE CÁLCULO                                                                          | RESULTADO                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 2,5 x o valor anual da pensão social, por cada indivíduo maior de idade, até ao segundo     | $2,5 \times € 2\,124,60 = € 5\,311,50$ |
| 2 x o valor anual da pensão social, por cada indivíduo maior de idade, a partir do terceiro | $2 \times € 2\,124,60 = € 4\,249,20$   |
| 1 x o valor anual da pensão social, por cada indivíduo menor de idade                       | $€ 2\,124,60$                          |

*Pensão social (em 2007): € 1 77,05 mensais*

*Valor anual: € 2 124,60*

- Para um exemplo prático da aplicação destes limites, consideremos a situação de um agregado familiar composto pelos dois membros do casal e três filhos de 19, 15 e 13 anos e com um rendimento anual global de 14 mil euros. Para saber se poderiam aceder ao SOLARH, teriam de fazer as contas seguintes:

$$(2 \times 5\,311,50) + (1 \times 4\,249,20) + (2 \times 2\,124,60) = \text{€ } 19\,121,40$$

*casal*                      *filho maior*                      *2 filhos menores*

Como o rendimento do agregado é inferior ao valor máximo estipulado, podemos concluir que este agregado teria direito à atribuição do apoio financeiro.

- Presume-se que os maiores de idade que não declarem rendimentos ou declarem rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional, mas não apresentem provas de que são incapacitados para o trabalho ou reformados por invalidez ou velhice, auferem o salário mínimo nacional, a não ser que se comprove que ganham mais (e, neste caso, será o rendimento real o considerado). Esta presunção não se aplica se a pessoa em questão exercer actividade doméstica (só se aceita uma pessoa por agregado familiar com esta ocupação).

**Outros requisitos.** Além dos limites relativos aos rendimentos, a lei coloca as seguintes condições aos agregados familiares:

- devem ser proprietários exclusivos da habitação há pelo menos 5 anos, a não ser que: a casa tenha sido herdada por um ou mais dos seus elementos, este(s) residisse(m) com o anterior proprietário na altura do falecimento e este fosse proprietário há 5 ou mais anos; tenha sido doada a um ou mais dos seus elementos, o doador faça parte do agregado à data da candidatura e seja proprietário da habitação há pelo menos 5 anos;
- nenhum dos membros do agregado pode ser proprietário de uma quota superior a 25% de outro prédio ou fracção que se destine a habitação, nem ter rendimentos provenientes de imóveis;
- o agregado não pode ser titular de outros empréstimos para obras na habitação a financiar:

**Documentação.** Os interessados devem apresentar um requerimento na câmara municipal da sua área de residência, mencionando a composição e os rendimentos do agregado familiar e juntando-lhe:

- a última nota de liquidação do IRS (e a respectiva declaração);
- no caso de serem beneficiários do subsídio de desemprego ou do Rendimento Social de Inserção (antigo Rendimento Mínimo Garantido), um certificado emitido pelo Centro Regional de Segurança Social que ateste, no primeiro caso, o valor do

subsídio auferido e, no segundo, a composição do agregado, o valor da prestação e os rendimentos considerados para o cálculo da mesma;

- um documento que prove que o agregado cumpre as condições referidas relativamente à propriedade da habitação;
- a planta da habitação e a da localização do edifício onde está integrada;
- o orçamento das obras a efectuar;
- no caso de obras a realizar nas partes comuns de condomínios, a acta da reunião da assembleia de condóminos que tenha aprovado o orçamento;
- uma declaração, sob compromisso de honra, de que satisfazem os requisitos relativos à propriedade de outros imóveis e à não existência de empréstimos em curso para a realização de obras.

Os emolumentos notariais ou de registo de todas as operações relacionadas como o programa são suportados pelo INH.

**Prazos e restrições.** As obras devem ter início no prazo máximo de 6 meses a contar da data do empréstimo e terminar 12 meses após a mesma data, salvo circunstâncias extraordinárias que devem ser comunicadas ao INH e à câmara. Regra geral, as habitações que beneficiem deste apoio não podem ser vendidas ou permutadas durante 5 anos, a contar da data do empréstimo.

Se a habitação for utilizada para fins diferentes dos declarados, os beneficiários deverão reembolsar o valor do empréstimo em dívida, acrescido de 20%. Finalmente, os dados relativos à composição e rendimentos do agregado deverão ser confirmados de 2 em 2 anos.

## CONTRATO DE EMPREITADA EM IMÓVEIS

Quer os contratos de empreitada, quer os de subempreitada devem, nos termos da lei, constar de documento escrito, com um conteúdo mínimo obrigatório. Além da identificação das partes, o documento deve incluir outras informações, como, por exemplo, os certificados de classificação do empreiteiro, onde constam as autorizações necessárias para a execução da obra, o valor do contrato e a forma e prazos de pagamento. Desta forma, pretende-se salvaguardar os direitos e deveres tanto do construtor como do dono da obra.

## CONTRATO DE EMPREITADA EM IMÓVEIS

### Entre:

.....  
 (identificação do construtor, indicando denominação social, sede, n.º de pessoa colectiva), matriculada na ..... Conservatória do Registo Comercial de .....  
 ....., sob o n.º ....., neste acto representada por  
 ..... na qualidade de .....  
 ....., adiante designada por EMPREITEIRO, portador  
 do alvará ou título de registo ....., emitido pelo  
 IMOPPI – Instituto dos Mercados de Obras Públicas, Privadas e do Imobiliário

### e

.....  
 (nome, estado civil, morada, n.º de contribuinte, adiante designado por DONO  
 DA OBRA)

é celebrado o presente contrato de empreitada, que se rege pelas cláusulas seguintes:

I.<sup>a</sup>

1. O empreiteiro obriga-se a executar a obra definida no caderno de encargos <sup>(1)</sup>, no imóvel propriedade do dono da obra, sito em .....
2. O caderno de encargos é do conhecimento dos outorgantes e constitui anexo ao presente contrato, fazendo dele parte integrante.
3. Os trabalhos de execução da obra deverão iniciar-se em .....
4. Consideram-se incluídos na empreitada todos os trabalhos preparatórios ou complementares que forem necessários à sua execução.
5. As características, quantidade, ritmo de execução, valor dos trabalhos e materiais utilizados encontram-se definidos nos seguintes documentos que fazem parte integrante deste contrato:

.....  
 .....



.....  
.....  
.....  
.....

2.<sup>a</sup>

O preço a pagar pelo dono da obra é de: .....  
euros (por extenso), incluindo IVA à taxa legal em vigor, de acordo com o orçamento aprovado que faz parte integrante deste contrato.

3.<sup>a</sup>

I. O preço será pago da seguinte forma:  
..... % no momento da celebração deste contrato  
..... % quando estiverem concluídos 50% dos trabalhos  
..... % na conclusão da obra  
..... % no prazo de 30 dias após a entrega provisória da obra e caso não haja lugar ao accionamento da garantia de boa execução da obra, prevista na cláusula 13.<sup>a</sup>

4.<sup>a</sup>

O dono da obra poderá recusar o pagamento do preço em qualquer dos momentos previstos na cláusula 3.<sup>a</sup> quando:  
a) a obra apresentar vícios de execução;  
b) não for cumprido pelo empreiteiro o estipulado no presente contrato e documentos anexos.

5.<sup>a</sup>

1. Os trabalhos previstos na cláusula 1.<sup>a</sup> e nos documentos anexos a este contrato deverão estar concluídos no prazo de ..... (dias/meses) a contar da data de celebração do presente contrato.  
2. Os diversos prazos parcelares de execução da empreitada estão fixados no caderno de encargos anexo a este contrato.  
3. O decurso do prazo referido no número anterior suspende-se em caso fortuito ou de força maior, desde que o empreiteiro requeira e justifique a suspensão no prazo de três dias úteis sobre a cessação do evento que foi causa da referida situação.

6.<sup>a</sup>

Se os trabalhos não se iniciarem na data prevista neste contrato, o empreiteiro pagará ao dono da obra a quantia diária de ..... (ou uma percentagem diária sobre o preço total da obra).

7.<sup>a</sup>

A entrega da obra deverá ser notificada pelo empreiteiro, ao dono da obra, por meio de carta registada com aviso de recepção.

8.<sup>a</sup>

A verificação final da obra será realizada no prazo máximo de ..... dias após a entrega da mesma.

9.<sup>a</sup>

Após a verificação, o dono da obra poderá:

- a) aceitá-la integralmente;
- b) aceitá-la sob condição de serem reparados os vícios ou defeitos identificados;
- c) rejeitá-la por inadequação aos fins a que se destina e, caso não seja possível a reparação, considerar incumprido o contrato, com as consequências previstas no mesmo e nas disposições legais em vigor;

10.<sup>a</sup>

- 1. Às alterações à obra ou obras novas realizadas aplica-se o regime estabelecido nos art. 1214.º a 1217.º do Código Civil.
- 2. Qualquer trabalho que acresça ao convencionado, terá de ser autorizado por escrito pelo dono da obra.

11.<sup>a</sup>

O empreiteiro é responsável perante o dono da obra ou terceiros pelos factos imputáveis aos seus empregados, colaboradores ou subempreiteiros, pelas consequências resultantes de deficiente execução dos trabalhos ou má qualidade dos materiais ou utensílios utilizados.

12.<sup>a</sup>

- 1. Em caso de abandono da obra por parte do empreiteiro, o dono da obra tem direito à resolução do contrato e a ser ressarcido de todos os prejuízos sofridos.
- 2. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 5.<sup>a</sup> e 6.<sup>a</sup>, considera-se abandonada a obra se o empreiteiro não executar os trabalhos durante um período superior a 15 dias.
- 3. Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 1, são também considerados prejuízos todos os encargos e honorários decorrentes da contratação de terceiro para concluir a obra abandonada, que excedam os montantes acordados no presente contrato e documentos anexos.

13.<sup>a</sup>

1. Para garantia do integral cumprimento deste contrato, o empreiteiro prestará seguro-caução no montante de: ..... euros (por extenso).

2. A garantia prevista no n.º anterior só poderá ser distratada após aceitação integral da obra.

..... de ..... de .....

O Empreiteiro

O Dono da Obra

.....

.....

---

<sup>(1)</sup> O caderno de encargos referido na cláusula 1.ª deverá descrever as obras a realizar, com indicação das zonas do imóvel intervenionadas, os materiais a utilizar, o preço da obra com especificação do preço dos materiais e da mão-de-obra, as condições de pagamento, o prazo de execução e as datas de finalização e entrega da obra.

## **Outros assuntos tratados no *Guia do Condômino*:**

Roteiro do comprador de casa

### **DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

As despesas comuns

○ que está vedado ao condômino

○ caso especial do arrendamento

### **ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

A assembleia de condôminos

○ caso especial das cooperativas

### **OBRAS NO CONDOMÍNIO**

Antes de pôr mãos à obra

Depois da obra feita

A destruição do edifício

Garantias e reclamações

### **GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO**

Contas bancárias

Seguros

### **DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À ADMINISTRAÇÃO**

Proposta de regulamento do condomínio

Convocatória

Acta da assembleia de condôminos

Acta da assembleia de condôminos (sem quorum)

Lista de presenças

Procuração duradoura

Procuração para uma só assembleia

Ratificação

Proposta de orçamento

Apresentação das contas do ano anterior

Declaração de rendas respeitantes a partes comuns

### **APÊNDICE**

Tabela de zonas sísmicas

Excertos dos diplomas legais mais importantes

JUNTE-SE  
À MAIOR ASSOCIAÇÃO  
DE CONSUMIDORES  
DE PORTUGAL.

[www.deco.proteste.pt](http://www.deco.proteste.pt)

