



viver em condomínio



Independente • Credível • Perto de si

DECO
PROTESTE

Aqui tem dois trunfos preciosos contra a crise!



Todos os meses, a revista PROTESTE informa-o de forma clara acerca das qualidades e defeitos de centenas de produtos, aparelhos ou serviços que utiliza no seu dia a dia ou pretende comprar. Aí encontra os resultados de testes comparativos e de inquéritos aprofundados, realizados com total independência. Quer precise de uma máquina de lavar, de um telemóvel, de um televisor, de um PC multimédia, de iogurte, de café, de um automóvel ou de um operador telefónico... nós indicamos-lhe a Escolha Acertada e dizemos-lhe onde a encontrar. Assim, pode escolher de forma crítica e objetiva e comprar pelo preço mais justo!

11 números por ano • milhares de euros que poderá economizar todos os anos

Uma revista renovada!

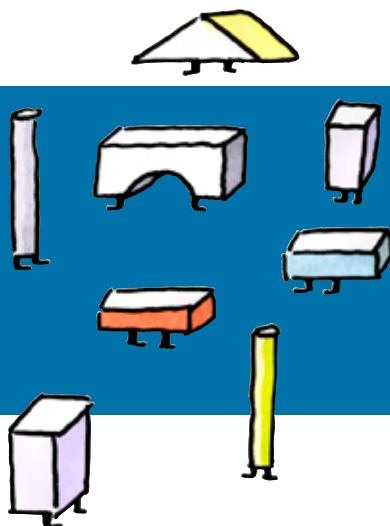


De 2 em 2 meses, a revista DINHEIRO & DIREITOS apresenta-lhe medidas concretas para proteger e administrar os seus bens, aconselha-o sobre os investimentos mais rentáveis e os seguros mais vantajosos e informa-o sobre as medidas legais que podem afetá-lo. Esta revista é o complemento ideal da PROTESTE e ambas permitem-lhe estar mais bem protegido na sua vida quotidiana. Entre legislação, regulamentos, práticas comerciais, contratos, diligências administrativas... a DINHEIRO & DIREITOS está lá para ajudá-lo, quer seja proprietário ou inquilino, independente ou assalariado, comprador ou vendedor!

6 números por ano • para defender os seus direitos e saber como proteger os seus bens

Redescubra os grandes clássicos do consumo e direitos em **www.servicoglobal.net**

Viver em condomínio



A vida em condomínio é fértil em situações de conflito. Concebemos um pequeno roteiro para ajudá-lo nestas e noutras questões, como os direitos e os deveres dos condóminos ou a organização de assembleias.

- Condomínio à lupa 4
- Convivência entre vizinhos 5
- Organizar reuniões 12
- A melhor solução para cada conflito 16
- Roteiro para resolver problemas 21

DECO PROTESTE, Lda. • Av. Eng. Arantes e Oliveira, 13, 1.º B • 1900-221 LISBOA
Tel. 808 200 146/218 410 801 • www.deco.proteste.pt

Editor responsável
Pedro Moreira

Coordenação editorial
João Mendes

Projeto gráfico
Manuel Estrada Design

Ilustrações
Javier Vázquez

Paginação
Alexandra Lemos

Apoio técnico
**Joaquim Rodrigues
da Silva**

Redação
Inês Lourinho

Depósito Legal

ISBN

Impressão

Condomínio à lupa

Quando um edifício é dividido em fracções autónomas e partes que pertencem a todos, surge um condomínio. Um prédio de um só indivíduo cujos andares estejam arrendados não é um condomínio.

Título constitutivo

Trata-se do documento, em regra formalizado por escritura pública, que atesta a passagem a propriedade horizontal de um edifício ou conjunto de edifícios. Contém a descrição das fracções e seu valor, expresso em percentagem ou per-milagem. Também pode conter o regu-lamento do condomínio e referências ao uso a dar a cada fracção ou partes comuns e à forma de resolver conflitos.

Pode ser alterado se os condóminos esti-verem de acordo. Para isso, todos devem assinar a escritura pública ou documento particular autenticado ou, ainda, a ata da assembleia em que o acordo ficou de-cidido. De contrário, as alterações não são válidas.

Partes comuns

Uma casa integrada num condomínio traz algo mais do que o espaço para lá da porta de entrada. A lei definiu uma lista das partes comuns:

- solo, alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as estruturas

do edifício;

- telhado (ou terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de uma fracção);
- entradas, vestíbulos, escadas e corredores comuns a dois ou mais condóminos;
- instalações da água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações ou afins.

Se o título constitutivo nada indicar em contrário, consideram-se ainda comuns os pátios e jardins anexos ao edifício, elevadores, casa do porteiro, garagens e lugares de estacionamento.



Convivência entre **vizinhos**



A vida em condomínio traz direitos e deveres sobre as partes comuns. Mas há outras regras a respeitar: algumas podem integrar o regulamento do condomínio, outras são indicadas na lei.

Designar o administrador

Figura importante em qualquer condomínio, o administrador é responsável pela gestão e execução das decisões. Em princípio, é eleito numa reunião.

A assembleia pode contratar uma pessoa ou empresa. Também podem ser designados dois indivíduos, com a repartição de tarefas. O administrador mantém-se em funções até ser eleito um sucessor. Se não se chegar a acordo, pode ser designado pelo tribunal.

Ainda que exercido por um condômino, o cargo pode ser remunerado. Cabe à assembleia decidir se quer ou não pagar e definir o montante. Celebrado o contrato, o administrador tem de ser inscrito na segurança social e subscrever um seguro de acidentes de trabalho.

Tarefas a cumprir

A lei define tarefas para o administrador, o que não impede a assembleia de atribuir-lhe outras. Eis algumas das primeiras:

- convocar reuniões;
- elaborar o orçamento anual e o relatório de contas do ano anterior;
- verificar a validade do seguro contra incêndios e propor o capital seguro;
- cobrar receitas e pagar despesas comuns;
- realizar todos os atos relativos a bens comuns. Por exemplo, se o condomínio arrendar uma parte comum, tem de entregar cópia do contrato às finanças e, se necessário, fazer o registo;
- regular o uso dos bens comuns e a prestação de serviços de interesse comum. As suas decisões não podem ir contra a vontade da maioria da assembleia;
- executar as decisões da assembleia;
- representar o condomínio perante as autoridades;
- zelar pelo cumprimento do regulamento e disposições legais e administrativas. Por exemplo, se a câmara municipal emitir uma ordem relativa ao edifício, tem de velar pela sua execução.

6 viver em **condomínio**



Despesas a pagar

As despesas comuns devem ser pagas pelos condóminos na proporção do valor das suas frações. Só não será assim se o título constitutivo, o regulamento ou uma ata da assembleia de condóminos determinar algo diferente.

Para adotar um esquema diferente, a ata deve especificar os critérios de divisão das despesas. A proposta tem de ser aprovada por um grupo de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor do prédio e não podem ocorrer oposições. Na prática, alguns condóminos podem abster-se, mas não são admitidos votos contra.

Em princípio, certos condóminos ficam dispensados de algumas despesas. É o caso dos gastos com lanços de escadas e elevadores que sirvam apenas determinados moradores.

No geral, o pagamento é feito sob a forma de quotas. O valor deve ser determinado com base nas despesas anuais previstas e aprovado pela assembleia, em sessão convocada para o efeito.

A lei admite flexibilidade no cálculo das quotas. A fórmula mais comum da quota mensal é a seguinte: (Orçamento anual ÷

÷ 12) x (Permilagem da fração ÷ 1000). Para um orçamento anual de € 9000 e uma fração com permilagem de 40, corresponde a € 30 $[(9000 \div 12) \times (40 \div 1000)]$.

Por vezes, certos espaços comuns estão ao serviço de apenas um condómino. As despesas (limpeza, substituição de lâmpadas, etc.) devem ser suportadas por esse morador. Mas há que ter cuidado. Imaginemos que uma sala comum, cedida a um condómino para trabalhos de contabilidade, ficava com infiltrações de água após um temporal. Como o prejuízo afetaria o património comum, todos deveriam suportar a reparação, desde que se provasse que o referido condómino não tinha sido responsável (por não fechar as janelas, por exemplo).

Outra situação que origina crispações prende-se com os terraços, sobretudo quando servem de cobertura. A lei considera-os partes comuns, ainda que sejam de uso de um morador.

Outras prestações

À quota do condomínio, podem somar-se prestações para fazer face a despesas extraordinárias. É o caso do fundo comum de reserva. Obrigatório por lei, destina-se a pagar obras de conservação.

“Está lá, DECO PROTESTE? Gostaria de saber se o produto X é uma boa escolha...”

Os resultados dos nossos testes ajudam-no a comprar melhor ao menor preço!

Informação sobre testes comparativos



Quer saber qual é o tarifário mais vantajoso para as comunicações fixas e móveis ou qual a Escolha Acertada de televisores LCD e plasma? Contacte-nos e terá as respostas que procura sobre os produtos ou serviços que pretende adquirir. Os nossos colaboradores respondem a questões em matéria de consumo, mas também sobre assuntos de saúde, seguros, etc.

Os nossos conselhos em diversos domínios são uma ajuda muito útil.

Informação sobre os seus direitos



Quando os seus direitos são postos em causa, a experiência dos nossos juristas pode ser determinante. Em caso de litígio, a DECO PROTESTE poderá intervir junto das entidades que lesaram o consumidor. Os nossos especialistas estão à sua disposição para o esclarecer. Basta um telefonema para que o seu caso seja analisado com toda a confidencialidade.

Informação fiscal



No momento de preencher a sua declaração de IRS, são várias as questões que se colocam, quer seja trabalhador independente ou por conta de outrem... Preencher a declaração de IRS é um problema para si? Não aceitaram uma dedução que apresentou? De que produtos com benefícios fiscais pode usufruir? Os nossos especialistas em matéria fiscal respondem às suas dúvidas, de maneira eficaz e discreta.

Informação sobre crédito



Na compra de algo tão importante como carro ou casa, é frequente o recurso ao crédito. Mas as condições de empréstimo são sempre diferentes de instituição para instituição. Daí, a importância de optar pelas melhores condições. Qual o banco que lhe oferece o melhor crédito pessoal ou à habitação? Qual a melhor opção de financiamento para comprar automóvel? Graças aos nossos conselhos, o crédito ao consumo ou hipotecário deixará de ter segredos para si.

Informação sobre investimentos



Questiona-se se, tendo em conta os seus investimentos e o seu perfil, deverá privilegiar a compra de ações ou a subscrição de fundos? Os nossos especialistas dar-lhe-ão conselhos especializados e personalizados que o ajudarão a tomar as melhores decisões de investimento.

Faça como os nossos associados e aconselhe-se com os especialistas! Consulte **www.servicoglobal.net**

8 viver em **condomínio**

Também se inserem neste âmbito despesas com o pagamento de custas judiciais, cobradas se, por exemplo, for preciso mover uma ação contra o construtor do edifício ou um condômino que se recuse a cumprir as suas obrigações. A constituição de um fundo para este efeito é, por isso, recomendável.

Regras para viver em paz

Não basta que um condômino pague as quotas a tempo e horas. Tem de respeitar os direitos dos vizinhos e a lei. Esta não se limita a proteger os cidadãos contra ofensas à sua personalidade física ou moral. Consagra a proteção da tranquilidade, segurança e bem-estar.

A lei é exigente quanto à proteção da propriedade. Destaca-se a proibição de emissões de fumo, fuligem, vapores, cheiros, calor, ruídos ou outros que possam prejudicar os vizinhos, o que inclui as pessoas que vivam nas redondezas.

Vejamos alguns casos de abusos punidos pelos tribunais:

- em outubro de 1989, o Tribunal da Relação de Lisboa entendeu que uma arrecadação, cujo telhado chegava à janela de uma fração autónoma, infringia os direitos à segurança pessoal, bem-estar, tranquilidade e saúde dos proprietários e facilitava o acesso de assaltantes e a acumulação de detritos;
- em novembro de 1994, o mesmo tribunal ordenou o encerramento de um campo de tiro aos pratos, por considerar que não respeitava o direito ao repouso e à saúde de algumas pessoas que residiam a 300 metros;
- em 1986, o Supremo Tribunal de Justiça condenou um morador que, ao arrastar móveis, bater portas e ouvir rádio e televisão com o som demasiado alto, prejudicava o sossego e a saúde dos vizinhos.

Problemas de ruído

O Regulamento Geral do Ruído fixa três períodos: o diurno, entre as 7 e as 20 horas; o entardecer, entre as 20 e as 23 horas; e o noturno, entre as 23 e as 7 horas.

Para efeitos de obras, podem ser adaptados. O período noturno é o mais protegido. Por exemplo, só podem ser feitas obras dentro das habitações em dias úteis, entre as 8 e as 20 horas. O responsável deve afixar um aviso, em local visível, com a duração prevista e a altura do dia de maior ruído. Trabalhos de caráter urgente, para minorar danos ou corrigir situações de perigo para pessoas e bens, não estão abrangidos por estas limitações.



Edifícios de habitação, hospitais, escolas, zonas de lazer e similares são considerados sensíveis. Existem restrições à emissão de ruídos, quer no que respeita a atividades permanentes, como fábricas e discotecas, quer de natureza ocasional, como obras, espetáculos, feiras e manifestações desportivas.

Estas limitações são garantidas pela polícia, autarquias e direções regionais do ambiente. Se deparar com uma situação de ruído, chame a polícia. Se necessário, informe a Inspeção-Geral do Ambiente e do Ordenamento do Território, a Direção Regional do Ambiente da área onde reside e a câmara municipal, para serem feitas medições.

Nem sempre é fácil conseguir que estas entidades intervenham em tempo útil. Quanto a sanções, podem traduzir-se em coimas de € 500 a € 48 mil e, em certos casos, outras penalizações, como apreensão de aparelhos, suspensão de licenças e alvarás e interdição de exercício de profissões.

Animais e outros incómodos

Nada impede os condóminos de terem animais domésticos. Mas devem velar para que não perturbem o bem-estar dos vizinhos, ao nível de ruídos, cheiros ou excrementos. De contrário, podem ser obrigados a pagar uma indemnização. Foi o que aconteceu, em 1993, quando dois condóminos de um prédio lisboeta propuseram uma ação em tribunal contra um vizinho. Entre outros, queixavam-se de uma cadela. O animal defecava no terraço do prédio, largava pelo e carraças e ladrava de noite, o que os impedia de dormir. A situação agravou-se quando deu à luz quatro crias. O Tribunal da Relação de Lisboa condenou o dono a pagar cerca de € 750 a cada vizinho.

O mesmo pode dizer-se da roupa no estendal, a pingar para os pisos inferiores. Eventuais violações ou descuidos podem traduzir-se numa indemnização aos vizinhos pelos danos sofridos.



Estética e segurança do edifício

A lei vai ainda mais longe. Os condôminos não podem alterar o aspeto exterior da casa, se prejudicarem a segurança, linha arquitetónica original e arranjo estético do edifício. Porém, os conceitos de prejuízo estético ou arquitetónico não são consensuais.

A proliferação de varandas fechadas com perfis de alumínio é um bom exemplo de alteração estética. Foi o que considerou o Tribunal da Relação de Coimbra em 1986, ao condenar a instalação de uma marquise. Isto não significa que a lei proíba perfis de alumínio em varandas. Cada caso é analisado individualmente.

Antes de fazer obras no exterior da sua fração, é conveniente:

- obter autorização da assembleia de condôminos. Deve ser aprovada por dois terços do valor do prédio. Na reunião, têm de ser apresentadas as características da obra;
- solicitar licença ou autorização camarária, sempre que necessário.

Alterações que prejudiquem a segurança do edifício estão proibidas. Se a obra afetar estruturas (por exemplo, paredes-mestras), é automaticamente interdita, ainda que realizada apenas na fração.

Se, com a sua inércia, o condômino ariscar a segurança ou aspeto do edifício, pode ser obrigado a modificar a atitude. É o caso dos condôminos que se recusem a participar em obras de conservação da fachada, criando ilhas de degradação em torno das suas janelas ou varandas.

Proteção dos bons costumes

Não há uma definição universal de "bom costume". O Supremo Tribunal de Justiça introduziu a seguinte noção: "*Os bons costumes entendem-se (...) como um conjunto de regras de convivência que, num dado ambiente e em certo momento, as pessoas honestas e corretas aceitam comumente.*"

Mas as ideias de "honesto" e "correto" não são consensuais. Num ambiente conservador, as pessoas tendem a ser mais rigorosas a julgar certas atitudes do que as que vivem em comunidades mais tolerantes. Há que ser cuidadoso ao avaliar esta limitação aos direitos dos condôminos.

Cabe aos tribunais avaliar se determinado comportamento vai ou não contra os bons costumes. As decisões judiciais sobre esta matéria no âmbito do condomínio são, no entanto, escassas.

Não praticar atos proibidos

Esta limitação também deve ser analisada com prudência. Por exemplo, é natural que se fixem regras para festas realizadas por condôminos, com o aviso prévio aos vizinhos. Já não é aceitável proibirem-se festas em absoluto.

É preciso distinguir entre limitações impostas pelo título constitutivo e outras que se tentem fazer aprovar depois em assembleia.

As primeiras dificilmente podem ser modificadas: exigem a alteração do título constitutivo, o que é feito por escritura pública ou documento particular autenticado, aprovado e assinado por todos os condôminos.

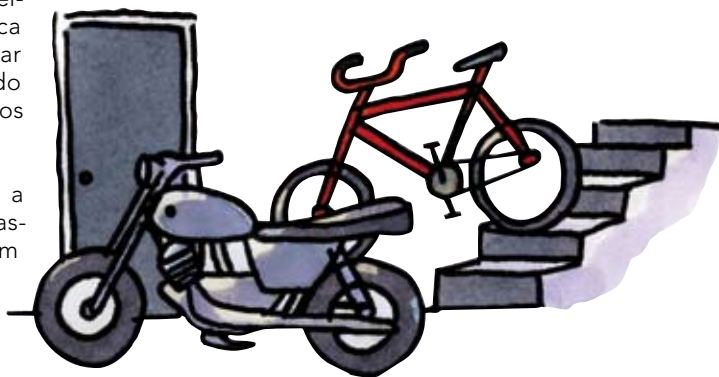
As segundas exigem a convocação de uma assembleia para serem aprovadas. Nestes casos, não são admi-

dos votos contra: só abstenções. Nem o título constitutivo nem a assembleia podem impor comportamentos aos condôminos quando estão em casa.

Outras proibições

Os moradores não podem apropriar-se de espaços ou bens comuns do edifício. A simples instalação de uma cancela num patamar de escada, para delimitar o acesso à fração autónoma, só é possível com a autorização expressa e unânime da assembleia.

O mesmo se aplica à arrumação de motos, bicicletas, mobiliário ou objetos decorativos nos patamares.



Organizar reuniões

A assembleia é o órgão de decisão do condomínio. Nenhum proprietário pode ser impedido de participar. Todos são iguais e devem exprimir as suas preocupações e apresentar sugestões para o benefício comum.

Poderes da assembleia

Compete-lhe tomar decisões, controlar a execução, tanto nos aspetos práticos como financeiros, e aprovar ou rejeitar propostas sobre as partes comuns. Os poderes da assembleia terminam na entrada da casa de cada condômino. Não pode decidir sobre as frações autónomas, que pertencem, em exclusivo, aos proprietários.

Mas a assembleia é obrigada a respeitar o título constitutivo. Se este indicar, por exemplo, que um condômino pode utilizar o pátio comum anexo à sua casa, a assembleia não pode limitar tal direito sem o consentimento expresso do condômino em causa. Se quiser tomar decisões contrárias ao título constitutivo, tem de aprovar as alterações com unanimidade.

Data e local dos encontros

A assembleia deve reunir-se, no mínimo, uma vez por ano, na primeira quinzena de janeiro. Discute e aprova, pelo menos, as contas respeitantes ao ano anterior e o orçamento para o corrente.

Mas nada impede que, no título constitutivo ou por unanimidade entre os condôminos, seja fixada outra data. Também podem ocorrer reuniões extraordinárias, sempre que o administrador ou os condôminos (cujas frações representem, pelo menos, um quarto do valor do edifício) considerem necessário. Se um condômino tiver dificuldade em convencer os vizinhos sobre o interesse de uma reunião, pode tentar persuadir o administrador.

No caso de um ou mais moradores não concordarem com as atitudes do administrador, podem convocar uma reunião sem precisarem de uma percentagem específica do valor do edifício.

Cabe ao administrador ou aos condôminos que a tenham convocado determinar o local onde se realizará a reunião.

Convocar a assembleia

Se encontrar na caixa do correio a convocatória para uma reunião no sábado seguinte, quando já tinha combinado um passeio com a família, não é obrigado a



ir. Se a reunião se realizar sem a sua presença e forem tomadas decisões importantes, não se preocupe: ainda vai a tempo de fazer valer os seus direitos.

Para as decisões terem validade, devem ser respeitadas as seguintes regras:

- a convocatória deve ser enviada com uma antecedência de, pelo menos, 10 dias de calendário, em carta registada, com aviso de receção, endereçada ao local indicado pelo condómino;
- pode ser usado um aviso convocatório, com a mesma antecedência, desde que os condóminos assinem um recibo de receção. Sugerimos um livro de protocolo, à venda em papelarias especializadas, a forma mais prática se todos os proprietários residirem no edifício;
- também é possível cruzar os métodos: enviar carta registada aos ausentes e entregar um aviso convocatório aos que morem no condomínio.

A afixação de um anúncio no *hall* de entrada do edifício não é uma boa forma. Como não tem valor legal, as decisões tomadas podem ser consideradas sem efeito. No máximo, estes avisos motivam uma maior presença nas assembleias.

Todos os vizinhos avisados

Independentemente da forma, o documento deve indicar o dia, hora e local da reunião; a ordem de trabalhos; e as propostas que, para serem aprovadas, exigem unanimidade.

A falta de algum destes elemento pode implicar a invalidade da convocatória e, como consequência, das decisões. No caso da assembleia anual, é conveniente que o administrador junte à convocatória cópia do relatório de contas do ano anterior e orçamento, para poderem ser analisados com tempo.

Um condómino, muitos votos

Nas assembleias, vencem, em princípio, as propostas com mais votos e não necessariamente as que têm mais apoiantes.

Os votos são dados pelas permilagens. Assim, há condóminos cujo voto tem mais "peso" na decisão.

A regra admite exceções. O título constitutivo e, por vezes, o regulamento podem definir uma forma diferente de obter maiorias (por exemplo, é possível fazer valer o princípio de "um homem, um voto").



Falta de quórum

Propostas cuja decisão exija unanimidade só podem ser aprovadas se a soma da pernilagem ou percentagem das frações dos presentes for igual a, pelo menos, dois terços do total e se, mais tarde, os ausentes também aprovarem. Se não estiverem presentes dois terços, considera-se automaticamente convocada nova reunião para a semana seguinte, no mesmo local e hora, a não ser que a própria convocatória fixe outra data. As regras para aprovar decisões que exijam unanimidade mantêm-se.

As deliberações que não precisam unanimidade seguem um regime diferente. Fica convocada nova reunião para a semana seguinte, no mesmo local e hora, a menos que a convocatória fixe outra data. Nesta reunião, podem ser tomadas decisões se a soma da pernilagem das frações dos presentes representar, pelo menos, um quarto do edifício.

Nem tudo está perdido

As decisões que exigem unanimidade têm de ser comunicadas a todos os ausentes no prazo de 30 dias a contar da sua aprovação e registo no livro de atas. Estes têm 90 dias para comunicar por escrito se as aceitam (de preferência, por carta registada, com aviso de receção).

No caso de rejeitarem alguma que exija unanimidade, fica sem efeito. Quem não responder no prazo presume-se que concorda.

Faça respeitar as regras

Se for tomada uma decisão contrária ao regulamento ou à lei, tanto os ausentes, como os presentes que votaram vencidos, podem alterá-la. No prazo de 10 dias, devem pedir ao administrador que convoque uma assembleia extraordinária. Os presentes contam o prazo a partir da decisão e os ausentes da data em que a deliberação lhes é comunicada.

Na nova reunião, é possível anular a decisão. Também pode expor o caso a um centro de arbitragem no prazo de 30 dias. Mas, como estes centros são caros (os custos podem chegar a € 1500), devem ser considerados sobretudo para questões que envolvam montantes elevados (por exemplo, obras avultadas).

Se nada disto resultar, os condóminos que não tenham aprovado a decisão ainda podem propor uma ação em tribunal ou num julgado de paz, nos 20 dias posteriores à assembleia extraordinária. Caso esta não tenha ocorrido, o prazo passa a ser de 60 dias desde a decisão.



Reuniões: quantos condôminos para decidir?

Votação exigida	Assunto
Unanimidade	• alterar o título constitutivo ⁽¹⁾ • destino a dar a bens ou partes comuns • obras de reconstrução, em caso de destruição do edifício superior a três quartos do seu valor
Dois terços do valor do imóvel	• obras de inovação • obras que modifiquem a linha arquitetónica ou a estética do imóvel • mudar a forma de pagamento dos serviços de interesse comum ⁽²⁾ • alterar o fim a que se destina uma fração ⁽³⁾
Sem votos contra	• proibir atividades ou comportamentos não interditos pelo título constitutivo • dividir frações autónomas em novas frações

⁽¹⁾ Exceto se as alterações resultarem da junção ou divisão de frações autónomas autorizadas pela lei e a assembleia.

⁽²⁾ Não pode haver votos contra: apenas abstenções.

⁽³⁾ Se o título constitutivo não o referir.

A melhor solução para cada conflito

Quando um condômino se recusa a pagar as quotas, o recurso ao tribunal é talvez o meio mais eficaz de chamá-lo à razão. Mas também se revela o mais dispendioso e lento em resultados.

Argumentos de dissuasão

Antes de processar o faltoso, o condomínio pode tentar algumas estratégias:

- aplicar as sanções previstas no regulamento. Se este não tiver sido aprovado, é necessário submeter as sanções à votação da assembleia;
- enviar cartas registadas, com aviso de receção, informando sobre o recurso ao tribunal se as dívidas não forem pagas.

É frequente o regulamento prever uma “multa” para os que, sem justificação aceitável, não paguem as quotas. Pode ser fixa ou assumir a forma de percentagem do valor em dívida.

Ameaçar com o tribunal pode ter efeitos mais rápidos: ninguém gosta de ver-se confrontado com uma ação judicial. Se o administrador referir que a sentença pode incluir a penhora de bens e obrigar ao pagamento das custas do processo e juros sobre os valores em dívida, é provável que o faltoso repense a sua atitude.

Despesas com obras

As obras de conservação, obrigatórias por lei, destinam-se a garantir a integridade física do edifício. Todos devem contribuir para o seu pagamento: em princípio, as recusas são ilegítimas. Mesmo que se trate de um espaço comum ao serviço de um condômino, se o dano tiver implicações para o resto do edifício, todos devem compartilhar, a menos que o utilizador seja responsável pela degradação.

As obras de inovação, que introduzem algo de novo no espaço comum, também devem, à partida, ser suportadas por todos, na proporção das suas frações. Há exceções:

- se a assembleia decidir em contrário, com uma justificação na ata;
- se a inovação respeitar a partes comuns ao serviço de um ou mais condôminos, a não ser que as obras beneficiem todo o condomínio.

Mesmo os condôminos que não tenham aprovado as obras são obrigados a pagar uma parte das despesas.



Recusas justificadas

Os condôminos podem recusar-se a pagar obras de inovação:

- de natureza voluptuária, ou seja, que sirvam apenas para lazer. São dispensáveis e não aumentam o valor do edifício (por exemplo, transformar uma dependência comum em sala de jogos);
- cujo valor não seja proporcional à importância do prédio. Será o caso se um edifício banal, sem interesse histórico ou arquitetônico, for revestido com madeiras e metais muito caros. Mesmo assim, se a assembleia não considerar válidas as justificações, o condômino em causa pode ter de pagar uma parte. Só fica livre se levar a contenda a tribunal e este lhe der razão.

Os condôminos que não pagarem estão depois impedidos de tirar partido das inovações, a menos que revejam a sua posição e venham a suportar a parte que lhes cabe (valor da obra e despesas com a manutenção).

Centros de arbitragem

A arbitragem é outra forma de resolver os conflitos. Não tem os inconvenientes dos tribunais: custos, complexidade e lentidão. Pode revelar-se muito útil, sobretudo se não houver julgados de paz

na zona a que o condomínio pertence ou se o valor da causa exceder o montante da sua competência (alguns estão limitados a 3740,98 euros).

Para optar por esta via, basta que as partes assim o queiram. A assembleia pode até deliberar que os litígios no seio do condomínio sejam submetidos a arbitragem, desde que a decisão seja unânime. Assume duas formas: através de pessoas escolhidas de comum acordo pelas partes (árbitros) ou centros especializados.

No primeiro caso, os condôminos têm de respeitar algumas regras. Destacamos as seguintes:

- os intervenientes devem ser tratados com igualdade;
- a parte contra quem é proposta a ação tem direito a apresentar defesa;
- as partes em conflito devem pronunciar-se, oralmente ou por escrito, antes da decisão.

Salvo convenção em contrário, a decisão deve ser proferida em 6 meses após a designação do último árbitro. Tem de ser fundamentada e definir a repartição dos custos do processo. Regra geral, as decisões da arbitragem têm o mesmo valor de uma sentença proferida por um tribunal de primeira instância.

Todos os centros propõem uma intervenção em três fases:

- mediação. Procura resolver o litígio de forma amigável com recurso a um mediador;
- conciliação. Traduz-se numa tentativa de acordo, se a mediação não resultar;
- arbitragem. Trata-se de uma espécie de julgamento, mas mais rápido e menos formal do que nos tribunais. O juiz analisa os factos e determina quem tem razão. A sentença tem o mesmo valor das proferidas pelo tribunal de primeira instância normais.

Julgados de paz

Os julgados de paz são mecanismos de aplicação da justiça, equiparáveis, em muitos aspetos, aos tribunais. Mas funcionam de forma bastante mais simples e informal e são mais baratos. Face a um conflito grave entre vizinhos ou entre o condomínio e terceiros, pode ser uma boa opção. Verifique no portal dos julgados de paz se a sua região está abrangida (www.conselhodosjulgadosdepaz.com.pt).

O acesso aos julgados depende de três fatores: o valor da causa, a matéria em disputa e o local onde ocorreu. Estes organismos só têm competência para intervir em questões até 5000 euros. Ou seja, se houver um conflito entre con-

dóminos devido a uma obra de € 5 mil, o mais provável é ter de ser apreciado por um tribunal normal.

Quanto às matérias, podem intervir, entre outras, nas seguintes:

- direitos e deveres dos condóminos, se a assembleia não tiver determinado a arbitragem para resolver litígios;
- conflitos de vizinhança, como escoamento de águas, abertura de janelas, portas e varandas e plantação de árvores;
- direito de uso e administração de propriedade, superfície, usufruto, uso e habitação e direito real de habitação periódica (modalidade mais comum do timesharing);
- cumprimento de obrigações, exceto pagamento de quantias cujo credor seja uma pessoa coletiva (empresa, por exemplo);
- entrega de bens móveis;
- arrendamento urbano, exceto despejo;
- responsabilidade civil (decorrente de contratos ou não).

Quanto à competência territorial, a regra diz que deve intervir o julgado de paz do domicílio do demandado (pessoa ou entidade contra quem a ação é proposta). Por exemplo, se os condóminos residirem ambos num imóvel



de Benfica, o julgado de paz de Lisboa pode apreciar a ação, independentemente de quem a propuser. Mas, se o demandado residir em Oeiras, o julgado de Lisboa já não pode decidir, a menos que o motivo da disputa tenha a ver com o imóvel ou o cumprimento de uma obrigação.

Se o demandado for uma pessoa coletiva, a ação pode ser proposta no julgado da sede da administração principal ou sucursal, agência, filial, delegação ou representação, conforme a ação seja dirigida contra uma ou outras. É o que acontece, por exemplo, se o condomínio entrar em litígio com a empresa que o administra. Há exceções à regra. Eis alguns exemplos:

- se o demandado não tiver residência habitual ou esta for incerta, o julgado competente é o do domicílio do demandante (pessoa ou entidade que propõe a ação). Se este residir no estrangeiro, a ação pode ser apreciada pelo julgado de Lisboa;
- no caso de a ação ter por base um imóvel ou a divisão de coisas comuns, deve ser proposta no julgado do lugar onde se situam os bens;
- se a ação se destinar a exigir o cumprimento de uma obrigação (por exemplo, pagamento de uma prestação num

contrato de compra e venda), pode ser proposta no julgado do lugar em que a obrigação deveria ser cumprida ou no do domicílio do demandado. A escolha cabe ao credor;

- se se tratar de apurar a responsabilidade pela prática de um ato ilegal ou num caso de responsabilidade civil fundada no risco (em que não é necessário provar a culpa, como, por exemplo, fornecimento de energia), o julgado competente é o do local onde o facto ocorreu.

Para resolver litígios desta forma, começa por apresentar um pedido de intervenção do julgado. Exponha as suas pretensões e identifique o demandado. Entregue o requerimento na secretaria, em formulário próprio. Se o demandado estiver presente nesse momento, pode apresentar logo a sua contestação. De contrário, será citado, por via postal ou pessoalmente, para entregá-la em 10 dias a contar da citação. Se não for apresentada contestação, considera-se que os factos alegados no pedido são aceites.

Segue-se a pré-mediação: o objetivo é explicar em que consiste a mediação e verificar se as partes estão interessadas num acordo desse tipo. Em caso afirma-

20 viver em **condomínio**



tivo, é marcada uma data para a primeira sessão. Senão, o juiz de paz é informado e marca uma data para o julgamento.

Se a mediação for aceite, é escolhido um mediador de uma lista disponível. Este procura uma solução negociada e amigável.

Havendo acordo, será escrito, assinado pelas partes e mediador e homologado pelo juiz de paz, o que lhe confere o valor de sentença. No caso de não ser possível chegar a acordo ou de ser parcial, o mediador informa o juiz, que marca o julgamento.

Mesmo que a mediação seja aceite, é possível desistir a qualquer momento. O processo segue então para julgamento. Na audiência, o juiz ouve as partes, aprecia as provas e pronuncia a sentença. As provas podem ser apresentadas até ao dia do julgamento, mas as partes não podem propor mais do que 5 testemunhas. Como não há notificação, estas são indicadas no dia do julgamento.

O serviço dos julgados de paz não é gratuito, apesar de mais barato do que a justiça tradicional. Por cada processo,

é cobrada uma taxa única de 70 euros. O pagamento é fracionado: cada parte paga € 35 no início. No fim, quem perde paga mais € 35 e quem vence é reembolsado.

O indivíduo que propõe a ação paga os seus € 35 no momento em que apresenta o requerimento. Caso contrário, este pode ser recusado.

A pessoa contra quem é proposta a ação paga quando entrega a contestação ou aceita a mediação. Se não o fizer nessa altura, é obrigado a pagar € 5 por cada dia de atraso. Se o processo for resolvido na mediação, a taxa única é reduzida para € 50 e cada parte recebe de volta a quantia de 10 euros.

Tribunais

Quando a arbitragem e os julgados de paz não são suficientes para resolver os diferendos, tanto o administrador como outros condóminos podem interpor uma ação em tribunal contra os vizinhos faltosos.

Se, da sua atuação, resultarem prejuízos para os vizinhos, o recurso ao tribunal é sempre o mais recomendável, para garantir o pagamento de uma indemnização.

Roteiro para resolver problemas

Nem sempre é possível evitar os problemas. Até os mais cautelosos estão sujeitos a que um pedreiro de reputação lhes leve uma fortuna por um trabalho mal feito ou que o aparelho comprado na melhor loja da cidade deixe de funcionar. Eis as nossas dicas para resolver os problemas.

Edifícios ou obras por empreitada

Comece por verificar junto do Instituto da Construção e do Imobiliário (707 201 020) se o empreiteiro está habilitado para realizar a obra.

Peça um orçamento escrito antes de adjudicar uma obra e, ao pagar, exija o recibo. Estes documentos constituem meios de prova em caso de conflito.

Constatado o problema, contacte o vendedor, construtor ou empreiteiro. Se suspeitar de uma tentativa de adiar a reparação, faça-o por carta registada, com aviso de receção, ou por notificação judicial avulsa. Mostre que está disposto a levar o assunto até às últimas consequências.

Peça a intervenção do Instituto da Construção e do Imobiliário.

Se não for suficiente, recorra a um centro de arbitragem, julgado de paz, tribunal ou, em questões relacionadas com licenciamento, à câmara municipal.



Equipamentos

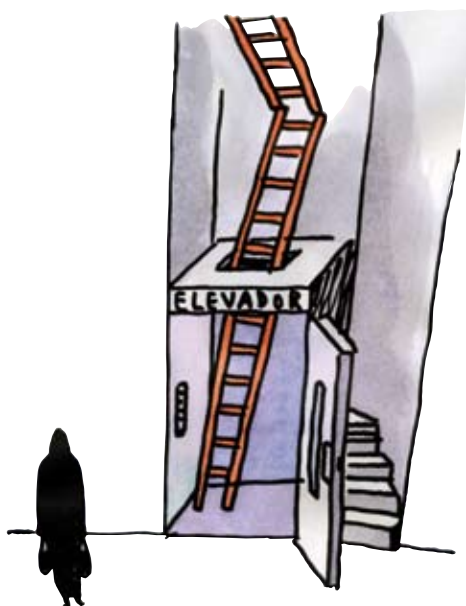
Precisa, desde logo, do comprovativo da compra. Para beneficiar de uma garantia voluntária, em princípio, também deve guardar o certificado e cumprir as disposições indicadas. Sem estes documentos, é desejável contar com a colaboração de testemunhas que confirmem as suas alegações ou conseguir provar que o produtor anunciou condições de garantia superiores às legais.

Após constatar o problema, contacte o serviço de assistência pós-venda do produto e peça a reparação ou substituição nas condições da garantia.

Se não for bem sucedido, apresente uma reclamação escrita. Envie por carta registada, com aviso de receção. Face a uma resposta insatisfatória, escreva também para o representante da marca.

No caso de não surtir efeito, resta-lhe o litígio. Pode tentar um centro de arbitragem de conflitos de consumo. Se o problema não for da sua competência, terá de recorrer a um julgado de paz ou ao tribunal. Dentro de certas condições, é possível beneficiar de apoio judiciário e ficar isento de custas e honorários do advogado.

Nunca espere muito para agir. Na maioria das situações, o prazo para interpor uma ação contra o vendedor ou fabricante vai até 1 ano ou, por vezes, 6 meses. A carta registada com aviso de receção é fundamental para determinar a data a partir da qual contam os prazos.



Reclamação por comportamento inadequado de vizinhos

(Nome e morada completa do remetente)

*(Nome e morada completa
do destinatário)*

(Localidade e data)

Carta registada com aviso de recepção

Assunto: Pedido de mudança de comportamento.

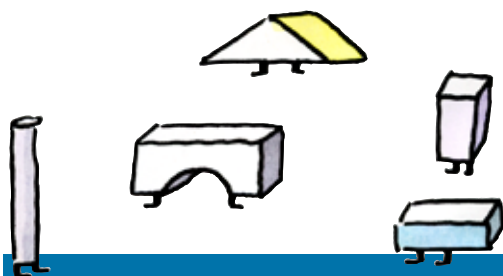
Exmos. Senhores,

Venho, por este meio, solicitar mais uma vez que não sacudam tapetes, toalhas e outras peças de roupa à janela, já que isso faz com que a roupa que estendemos volte a ficar suja e que a nossa varanda esteja quase sempre cheia de pó, migalhas e outros detritos. Também agradecemos que não estendam roupa molhada quando a nossa estiver estendida (ou, pelo menos, que nos avisem que vão estendê-la), pois acontece com muita frequência roupa quase seca voltar a ficar completamente molhada.

Apesar de termos falado várias vezes sobre o assunto, o vosso comportamento não se alterou, pelo que esta carta constitui uma última chamada de atenção. Se mantiverem a vossa atitude, teremos de pedir que seja convocada uma reunião da assembleia de condóminos para analisar a situação, informando, desde já, que estamos dispostos a recorrer a todos os meios legais para a resolução do problema.

Com os melhores cumprimentos,

(Assinatura)



Mais informação
sobre os seus direitos
sempre disponível em

www.deco.proteste.pt

