

GUIA DE CONDOMÍNIO

Índice

Noções gerais sobre a organização de condóminos _____	3
Assembleia de condomínios / inquilinos _____	5
O Administrador _____	7
Regulamento do Condomínio _____	9

Noções gerais sobre a organização de condóminos

1. Qual a função da organização de condomínios?

Os condomínios comportam um conjunto de pessoas, que se unem em torno de um objectivo muito concreto.

2. Quem são os condóminos?

São condóminos as pessoas, que independentemente de viverem ou não no prédio, são proprietários/inquilinos de uma fracção e comproprietários das partes comuns.

3. Quais as partes comuns de um prédio?

Consideram-se como partes comuns:

- As entradas, arrecadações, escadas e todas as passagens usuais dos condóminos / inquilinos;
- Instalações gerais de água, electricidade;
- Telhados, sótãos e terraços;
- Pátios e jardins anexos ao prédio;
- E, em geral, as partes que não sejam de uso exclusivo de um dos condóminos / inquilinos.

4. Tem que haver regulamento do condomínio?

Em todos os prédios com mais de 4 condóminos / inquilinos, é obrigatória a existência de um regulamento que defina as normas de relacionamento dos condóminos / inquilinos entre si e com a administração, de utilização e conservação das partes comuns.

Estão também expressos, em regulamento, os direitos e deveres dos condóminos / inquilinos.

5. Quais os direitos dos condóminos / inquilinos?

O condómino / inquilino tem direito ao uso não só da sua fracção, como também das partes comuns do prédio.

Tem também direito de participar na gestão do prédio, votando nas deliberações na assembleia de condóminos / inquilinos.

6. Quais os deveres dos condóminos / inquilinos?

Constituem deveres dos condóminos / inquilinos:

- Participar nas despesas com as partes comuns do prédio;
- Não destinar a fracção a usos ofensivos dos bons costumes;
- Não prejudicar a segurança do prédio.

7. Quais os tipos de despesas de um condomínio?

Constituem despesas de condomínio, as despesas que decorrem das partes comuns do prédio:

- a) Despesas de limpeza:
 - Artigos de limpeza (detergentes; vassouras; baldes; panos; etc.)
- b) Despesas de correntes/utilização:
 - Pequenas obras e reparações para evitar degradação (pintura; substituição de lâmpadas; vidros; fechaduras; campainhas; porta de entrada e do contador da luz/ água; caixas de correio; etc.)
- c) Despesas com a gestão de condomínio:
 - Pagamento da luz, água;
 - Compra de material necessário à gestão do condomínio (livro de actas, correspondência; etc.)

Assembleia de condóminos / inquilinos

1. Qual a sua função?

A Assembleia destina-se a todos os condóminos / inquilinos e tem como função a discussão e tomada de decisões, relacionada com o respectivo condomínio.

2. Quantas reuniões pode haver por ano?

A Assembleia deverá reunir obrigatoriamente durante a primeira quinzena de Janeiro de cada ano para apreciação de contas do ano anterior e aprovação do orçamento das despesas correntes a efectuar durante o ano.

Para além desta reunião, o administrador ou condóminos / inquilinos, que representem no máximo de 25% dos condóminos, podem convocar reuniões extraordinárias sempre que pretenderem colocar algum assunto do prédio à discussão.

3. Como se convocam as Assembleias?

Os condóminos / inquilinos devem ser convocados com, pelo menos, 10 dias de antecedência, através de carta ou mediante aviso de convocatória.

A convocatória deve indicar o dia, o local e a ordem de trabalhos da reunião, bem como os assuntos a tratar.

4. Quantos condóminos / inquilinos têm de estar presentes para se poder deliberar?

A Assembleia começa desde que se verifique a presença de mais de metade dos condóminos / inquilinos (50%+1).

Se não comparecer o número de condóminos / inquilinos suficiente e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local.

Esta nova Assembleia pode deliberar por maioria de votos dos condóminos/ inquilinos presentes, desde que representem pelo menos 25%+1 dos condóminos/ inquilinos.

5. Que fazer em relação aos condóminos / inquilinos ausentes?

As deliberações têm de ser comunicadas por escrito a todos os condóminos/ inquilinos ausentes, no prazo de 30 dias.

6. Como se faz o registo das decisões da Assembleia?

Deve ser feito um resumo das assembleias em livro próprio destinado a esse fim – ACTAS DA ASSEMBLEIA - elaboradas pelo administrador e assinadas pelos condóminos / inquilinos, contendo:

- Data;
- Local;
- Ordem de trabalhos que constava na convocatória;
- Deliberações da assembleia sobre essa ordem de trabalhos e outros assuntos.

O Administrador

1. Quem é?

O Administrador pode ser um condómino / inquilino, ou qualquer outra pessoa ou empresa, que não seja proprietário de uma fracção. Deve existir sempre na entrada do prédio ou noutro sítio visível a todos os condóminos / inquilinos a identificação do administrador.

2. Como se elege o administrador?

O Administrador é eleito pelos condóminos / inquilinos em Assembleia, sendo o seu período de funções normalmente de um ano renovável, a não ser que se decida por outro prazo, mantendo-se sempre em funções até que seja eleito o seu sucessor.

Todavia, se a Assembleia não eleger um administrador, as respectivas funções serão exercidas por um administrador provisório.

3. Quais as funções do administrador?

- Convocar a Assembleia de Condóminos;
- Elaborar os orçamentos anuais de receitas e despesas;
- Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- Prestar contas à Assembleia;
- Exigir dos condóminos / inquilinos a sua quota- parte nas despesas aprovadas pela Assembleia;
- Executar as deliberações da Assembleia;
- Realizar as reparações no prédio e outros actos necessários à conservação dos bens comuns;
- Regular o uso dos bens comuns;

- Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
- Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio;
- Dar uma cópia do Regulamento do Condomínio a todas as pessoas que vivam no prédio;
- O administrador tem o papel de representante entre os inquilinos e a Empresa Municipal- Bragahabit.

Regulamento do Condomínio / Inquilinos

Art. 1º - Objecto do Regulamento

1. O presente regulamento é aplicável nas relações entre os condóminos / inquilinos do prédio situado no Bairro das Enguardas, Bloco ____, Ent.____, e tem por fim estabelecer os direitos e deveres dos condóminos / inquilinos, bem como as competências dos órgãos administrativos do prédio.

2. Além dos condóminos / inquilinos, também os familiares, ou qualquer pessoa que resida no prédio deve cumprir as regras deste regulamento.

Art. 2º - Identificação das fracções

1. O prédio está dividido em ____ fracções autónomas.

Art. 3º - Identificação dos condóminos / inquilinos

1. Os condóminos / inquilinos devem fornecer a sua identificação ao administrador.

2. O administrador deve procurar manter actualizada uma lista com a identificação dos condóminos / inquilinos nos termos do número anterior, devendo a mesma ser anexada a este regulamento.

Art. 4º - Partes Comuns

São consideradas partes comuns ao prédio:

- a) Entrada do prédio, escadas corredores e passagens;
- b) Instalações gerais de água, electricidade;

- c) Telhados, sótãos ou arrecadações que sirvam mais do que um condómino;
- d) Pátios e jardins que envolvam o edifícios.

Art. 5º

Deveres do condómino / inquilinos na utilização da sua fracção e das partes comuns

1. Pagar as quotas, na data fixada;
2. Não produzir ruídos que perturbem os vizinhos e respeitar sempre o período de repouso sem emissão de barulho entre as 22h00 e as 8h00;
 - 2.1 Não efectuar obras ou trabalhos que emitam ruídos, mesmo que licenciados, a partir das 18.00h em dias úteis e, em qualquer hora aos Sábados, Domingos ou feriados.
3. Não fazer fumos, nomeadamente assados de carvão, ou queimadas, nas varandas e escadas interiores;
4. Não estender roupa nos espaços interiores comuns (escadas e corredores interiores);
5. Guardar o lixo em sacos bem fechados que devem ser colocados em lugares próprios;
6. Não despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afectam os vizinhos;
7. Não guardar nas partes comuns do prédio bens próprios sem a autorização expressa da Assembleia dos Condóminos / Inquilinos, como é o caso das bicicletas, motas, vasilhames, garrafas de gás e arrumos vários;
8. Ter cuidados redobrados em relação à higiene e sossego nas partes comuns quando possuir animais de estimação que possam sujá-la ou fazer barulho;

9. Não ter nenhum comportamento que prejudique o bem-estar ou ponha em risco a segurança dos vizinhos;

10. Respeitar e cumprir todas as deliberações da Assembleia de Condóminos / Inquilinos.

Art. 6º - Quotas

1. Os condóminos / inquilinos estão obrigados ao pagamento de uma quota que representa a sua parte nas despesas correntes do prédio- serviços de interesse comum, utilização e conservação ordinária das partes comuns.

2. A assembleia de condóminos / inquilinos deve decidir se o pagamento das quotas destinadas a cobrir as despesas correntes é feito mensal, trimestral ou semestralmente, devendo os condóminos / inquilinos proceder ao pagamento das quotas no início de cada período a que as mesmas disserem respeito.

3. O meio de pagamento será a Assembleia a decidir.

4. A falta de pagamento da quota nos 10 seguintes àquele em que devia ser paga, faz com que seja obrigado a pagar mais 25% do valor a que estava obrigado.

Art. 7º- Direitos dos Condóminos / Inquilinos

1. Os condóminos / inquilinos têm o direito de utilizar não só a sua fracção como as partes comuns do prédio.

2. Por outro lado, cabe-lhe o direito de participar na gestão do condomínio através da sua presença nas Assembleias onde se tomam as deliberações respeitantes ao prédio.

3. Os condóminos / inquilinos têm direito à informação sobre os assuntos respeitantes ao prédio podendo, para esse efeito, solicitar ao

administrador do condómino a apresentação do livro de actas e outros documentos do prédio.

Art. 8ª- Assembleia de Condóminos

1. A Assembleia de Condóminos deverá reunir obrigatoriamente na primeira quinzena de cada ano para apreciação das contas do último ano e aprovação do orçamento.

2. Para além desta reunião, o administrador ou condóminos / inquilinos que representem 25% ou mais dos condóminos / inquilinos, podem convocar reuniões extraordinárias sempre que pretenderem colocar algum assunto do prédio á discussão.

Art. 9º - Contagem dos votos

1. Cada condómino / inquilinos representa um voto.

Art. 10º - Convocação de Assembleia

1. Os condóminos / inquilinos devem ser convocados, com pelo menos 10 dias de antecedência, através de carta ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência.

Art. 11º- Formação de maiorias

1. Se não comparecer o número de condóminos / inquilinos suficiente para formar maioria e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, à mesma hora e no mesmo local.

2. Esta nova Assembleia pode deliberar por maioria de votos dos condóminos / inquilinos presentes, desde que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ do total de condóminos / inquilinos.

Art. 12º- Condóminos / Inquilinos ausentes das Assembleia

1. As deliberações têm que ser comunicadas aos ausentes, no prazo de 30 dias, por carta.

Art. 13º - Actas das Assembleias

1. As actas com o resumo das reuniões devem ser escritas pelo administrador ou por qualquer terceiro que tenha participado na reunião e assinadas por todos os condóminos / inquilinos que tenham estado presentes.

2. Devem mencionar a data e o local da reunião, a ordem de trabalhos que constava na convocatória, as deliberações da Assembleia sobre essa ordem de trabalhos e ainda qualquer outra questão com interesse.

Art. 14º- O Administrador do Condomínio

1. O cargo de administrador de condomínio, poderá ser desempenhado por qualquer condómino / inquilino que seja reconhecido como pessoa adequada, responsável e voluntariosa e mereça a aprovação da maioria dos restantes condóminos.

Art. 15º - Eleição do Administrador

1. O administrador do condomínio é eleito pelos condóminos / inquilinos na assembleia, sendo o seu período de funções normalmente de um ano, a

não ser que se decida por outro prazo, mantendo-se sempre em funções até que seja eleito a seu sucessor;

2. Deve existir sempre na entrada do prédio, ou noutra sitio visível a todos os condóminos / inquilinos, uma placa com a identificação do administrador do condomínio.

Art. 16º- Funções do Administrador

1. Convocar a Assembleia de Condóminos / Inquilinos;
2. Elaborar os orçamentos anuais de receitas e despesas;
3. Cobrar as receitas a efectuar as despesas comuns;
4. Prestar conta à Assembleia;
5. Executar as deliberações da Assembleia;
6. Realizar as reparações no prédio e outros actos necessários à conservação dos bens comuns;
7. Regular o uso dos bens comuns;
8. Assegurar a execução do presente regulamento;
9. Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio;
10. Ser o representante entre inquilinos e proprietário (Bragahabit), sempre que hajam assuntos pendentes acerca de despesas extraordinárias.