

GUIA PRÁTICO DO CONDOMÍNIO: CRIAR, GERIR E CONTRATAR





- | | | |
|-----------|--|--|
| 01 | COMO CONSTITUIR UM CONDOMÍNIO NO PRÉDIO? | |
| 02 | A ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS | |
| 03 | O REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO | |
| 04 | O ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO | |
| 05 | DESPESAS COMUNS | |
| 06 | QUOTAS DO CONDOMÍNIO | |
| 07 | CONTRATAR UMA EMPRESA DE GESTÃO DE CONDOMÍNIOS | |

Neste guia explicamos o que é, para que serve e como funciona o condomínio.

Se num prédio os apartamentos pertencem a diferentes pessoas, estamos perante um condomínio.

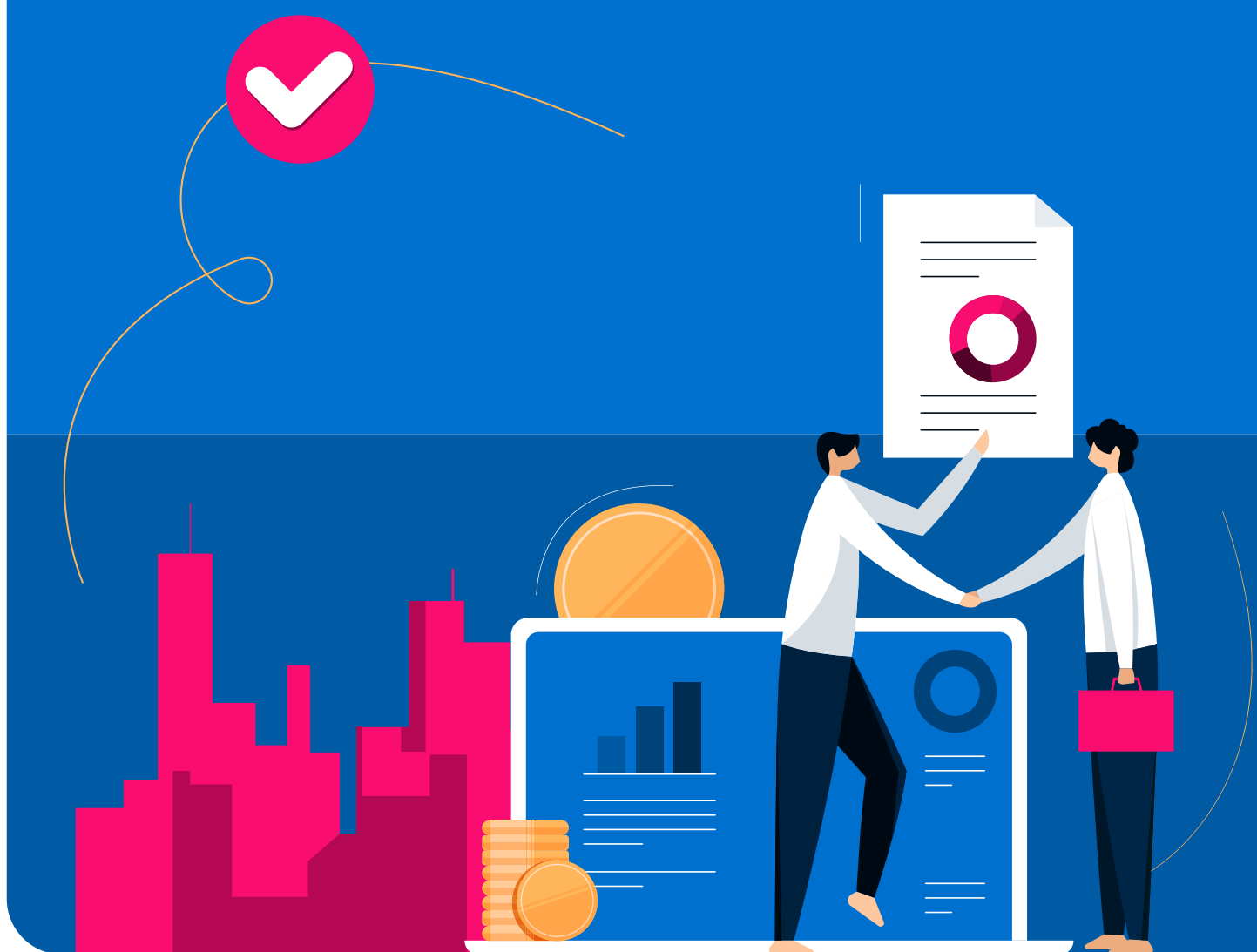
As zonas comuns, espaços utilizados por todos os moradores, devem ser zeladas pelo condomínio, assim como os interesses comuns dos condóminos.





01

COMO CONSTITUIR UM CONDOMÍNIO NO PRÉDIO?



01

GARANTA QUE TEM TODOS OS DOCUMENTOS RELACIONADOS COM O EDIFÍCIO

Peça ao construtor a seguinte documentação:

-  **Ficha técnica da habitação**
-  **Título constitutivo da propriedade horizontal**
-  **Licença camarária**
-  **Projeto do imóvel ou loteamento**
-  **Regulamento do condomínio (se existir)**
-  **Contratos** (como o de manutenção e a licença de funcionamento do elevador, por exemplo)

02

AVALIE O ESTADO GERAL DO EDIFÍCIO

É importante que se faça um levantamento de todas as obras inacabadas ou necessárias, bem como de equipamentos (como os elevadores ou piscina) que precisam de manutenção regular.



03

MARQUE A 1ª ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS

A primeira reunião de condôminos serve para constituir oficialmente o condomínio e para eleger o administrador.



COMO ORGANIZAR UMA ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO? CONHEÇA AS REGRAS

Há regras a cumprir para organizar uma assembleia de condomínio. Seja administrador ou condômino, fique a saber quais são **neste artigo do Saldo Positivo**.

04

PEÇA O CARTÃO DE PESSOA COLETIVA

Antes de pedir o cartão, o condomínio já deve estar inscrito no ficheiro central de pessoas coletivas. Depois de garantir essa inscrição, peça o cartão de pessoa coletiva. Tem um custo de 14 euros e o pedido pode ser feito:

- Online;
- No Registo Nacional de Pessoas Coletivas;
- Em qualquer outro serviço de registo comercial.

05

ABRA DUAS CONTAS NO BANCO



Uma conta à ordem:

Para as despesas correntes



Uma conta poupança ou depósito a prazo:

Para depositar o fundo comum de reserva



TIPOS DE CONTAS BANCÁRIAS: QUAIS SÃO E O QUE AS DISTINGUE

Conheça os tipos de contas bancárias e saiba quais as características e regras para cada uma neste artigo do Saldo Positivo.

06

TRATE DOS SEGUROS

Em todos os edifícios de propriedade horizontal é obrigatória a contratação de um seguro contra incêndios, de acordo com o **artigo 1429.º do Código Civil**.

Pode ser contratado na modalidade Incêndios e Elementos da Natureza ou integrado num seguro Multirriscos. Neste caso, deve cobrir a fração autónoma e as zonas comuns do edifício (escadas, elevadores, garagem).

Se o condomínio tiver uma pessoa que assegura a limpeza ou um jardineiro, é obrigatória a contratação de um **seguro de acidentes de trabalho** para estes profissionais.



CONHEÇA OS SEGUROS OBRIGATÓRIOS

Saiba quais são os seguros obrigatórios para senhorios e inquilinos e em que situações se aplicam num imóvel alugado, **neste artigo do Saldo Positivo**.



02

A ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS



A ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS

Quando?

O administrador do condomínio tem de convocar a assembleia de condôminos, no mínimo, uma vez por ano, na primeira quinzena de janeiro, de acordo com a legislação em vigor.

Pode realizar-se noutra data, nos primeiros três meses do ano, desde que esteja previsto no regulamento do condomínio, ou se resultar de deliberação da assembleia, por maioria simples.

Para quê?

Esta reunião serve para discutir e aprovar as contas do ano anterior e o orçamento para o ano corrente, bem como outros assuntos que integrem a ordem de trabalhos.

As assembleias extraordinárias, destinadas a debater assuntos urgentes, podem ter lugar em qualquer altura.

As Convocações

Para as reuniões da assembleia, devem ser convocados todos os condôminos, residentes ou não no prédio, **no mínimo com dez dias de antecedência**.

No caso dos imóveis arrendados, a convocatória deve ser enviada para os proprietários.

Os condôminos podem ser convocados por três vias:

POR CARTA REGISTADA

POR EMAIL

Com confirmação da receção, caso esta opção tenha ficado registada em ata.

PRESENCIALMENTE

Tendo de ser assinado o livro de protocolo.

A convocatória deve conter o dia, hora e local da assembleia de condôminos, bem como a ordem de trabalhos. Se existirem questões cuja aprovação dependa de unanimidade, tem de ser mencionado.

Reuniões online

Se o administrador do condomínio ou a maioria dos condôminos assim o desejar, a assembleia pode realizar as suas reuniões por videoconferência.

Há ainda a possibilidade de ocorrerem em regime misto. A assinatura e a subscrição da ata podem também ser feitas por assinatura eletrônica.

E se tiver de faltar a uma reunião?

Pode ser representado por outra pessoa (condômino, administrador ou outro), devendo, para isso, emitir uma procuração.

Caso não tenha um procurador, pode transmitir a sua decisão de voto por telefone ou por escrito, a alguém que o possa representar na reunião.

Terá de apresentar, posteriormente, um documento (a ratificação) que confirme as votações transmitidas em seu nome.



É possível impugnar decisões da assembleia?

Se as decisões tomadas em assembleia respeitam a lei em vigor e o regulamento do condomínio, não precisam de unanimidade de votos.

Há, no entanto, decisões da assembleia que podem ser impugnadas se:

- **A assembleia não foi convocada pelo administrador com dez dias de antecedência;**
- **Não foi respeitada a maioria necessária para deliberar.**

Aprovação das atas

A ata tem sempre de ser aprovada, independentemente de ter sido assinada pelos condôminos.

O administrador deve guardar todas as atas, para que possam ser consultadas sempre que necessário.



O QUE É

O título constitutivo da propriedade horizontal?

É um documento extremamente importante para o condomínio, pois indica as diferentes frações e zonas comuns. Contém, entre outros, os seguintes elementos:

- ✓ **Descrição de todas as frações autónomas e qual o valor que representam no total, em percentagem ou permilagem.** Este é o indicador utilizado para calcular as quotas a pagar por cada condómino e o peso que cada fração tem na votação das assembleias de condomínio;
- ✓ **Identificação das zonas comuns;**
- ✓ **Identificação do fim a que se destina cada fração ou zona comum (habitação ou comércio, por exemplo);**
- ✓ **O regulamento do condomínio, que regula a utilização das partes comuns e das frações autónomas;**
- ✓ **Mencionar a possibilidade de recorrer a um centro de arbitragem em caso de conflito.**

Pode ser pedido ao construtor ou numa Conservatória do Registo Predial. O título pode ser alterado através de escritura pública ou documento particular autenticado.





03

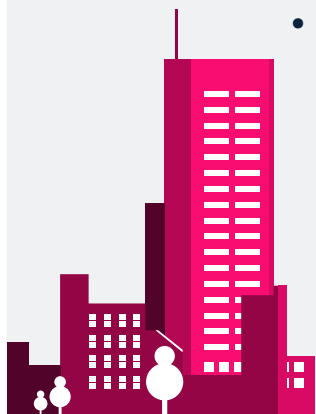
O REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO



O REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO

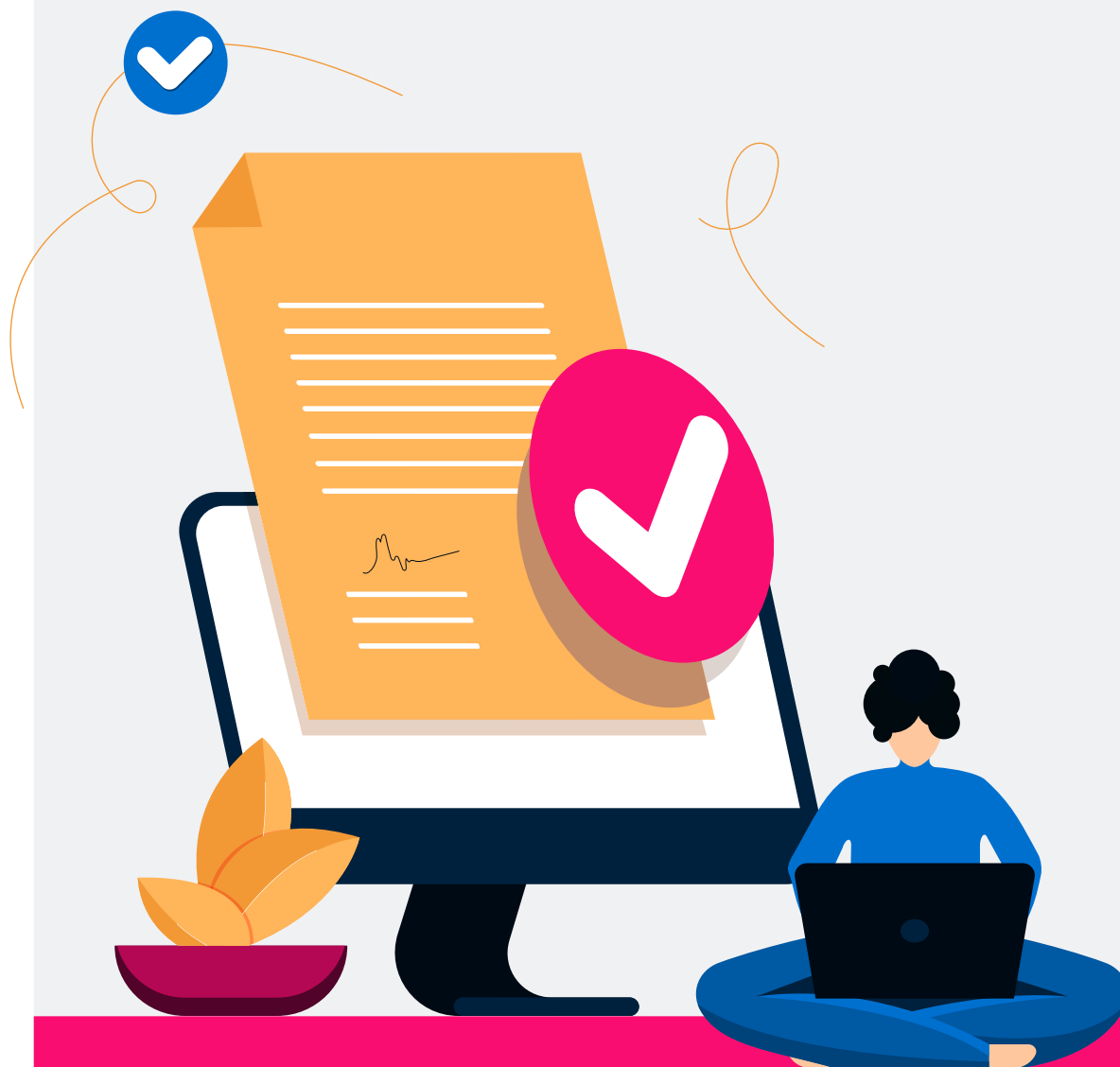
O regulamento do condomínio é o documento que define as regras da vida em condomínio, definindo, entre outros:

- A forma como se devem resolver os conflitos;
- A permissão ou não de animais de companhia nas frações;
- As regras de uso e conservação das partes comuns e das frações autônomas;
- A permissão de estender roupa nas varandas.



É OBRIGATÓRIO?

Se o prédio tiver quatro condôminos ou menos, não é obrigatório existir regulamento de condomínio. Nos prédios com mais de quatro condôminos, o regulamento é obrigatório.



REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO: CONHEÇA AS PRINCIPAIS REGRAS

Sabe o que é e para que serve o regulamento do condomínio? Esclareça as suas dúvidas **neste artigo do Saldo Positivo.**



04

O ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO



O ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO

O administrador do condomínio deve ser eleito pela assembleia de condôminos (basta maioria simples). Pode desempenhar esta função um dos condôminos ou uma empresa de gestão de condomínios.

Que tipo de eleição pode ocorrer?

ADMINISTRAÇÃO SUCESSIVA

O primeiro mandato cabe ao proprietário da fração A, o segundo ao da fração B e assim sucessivamente.

ADMINISTRADOR SUPLENTE

Pode ser nomeado um administrador para substituir o principal durante as suas férias e outras ausências.

Nenhum dos condôminos é obrigado a aceitar o cargo, caso não queira. Como forma de incentivar o desempenho do cargo, a assembleia pode, por exemplo, decidir atribuir uma remuneração ao administrador ou isentá-lo de pagar as suas quotas.

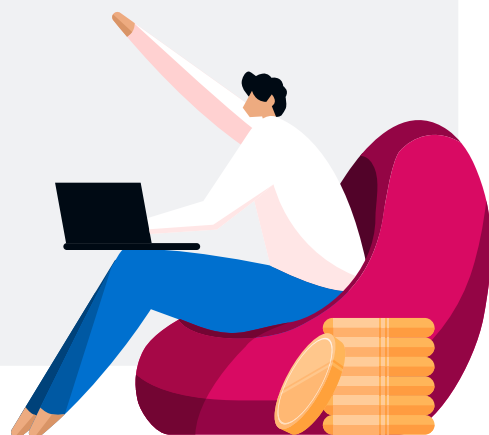
Quais são as responsabilidades do administrador?

Além das responsabilidades previstas por lei, que listamos a seguir, a assembleia de condôminos pode definir outras. Caso o façam, devem ficar registadas em ata.

- ✓ Convocar a assembleia;
- ✓ Elaborar o orçamento anual;
- ✓ Elaborar o relatório e contas do ano anterior e submetê-lo à aprovação;
- ✓ Tratar dos seguros;
- ✓ Cobrar as quotas;
- ✓ Pagar as despesas comuns;
- ✓ Gerir o fundo comum de reserva;
- ✓ Exigir quota-parte em despesas aprovadas (incluindo sanções pecuniárias ou juros legais);
- ✓ Prestar contas;
- ✓ Assegurar a boa utilização dos bens comuns;
- ✓ Diligenciar a prestação dos serviços de interesse comum (mudança de lâmpadas, reparação e manutenção de elevadores, por exemplo);

- ✓ Implementar as deliberações da assembleia;
- ✓ Representar os condôminos junto de entidades administrativas;
- ✓ Informar os condôminos das notificações em processos judiciais ou junto de entidades administrativas;
- ✓ Esclarecer os condôminos, de seis em seis meses, de como estão processos em tribunal, injunções, entre outros;
- ✓ Assegurar a aplicação do regulamento de condomínio e aplicar sanções ou multas aos condôminos que o violem;
- ✓ Gerir e manter arquivo de todos os documentos;
- ✓ Emitir a declaração de dívida de um condômino;
- ✓ Convocar a assembleia extraordinária sempre que se justifique;
- ✓ Na eventualidade da necessidade de obras de conservação extraordinárias e melhorias, apresentar, no mínimo, três orçamentos.

Em caso de incumprimento das suas responsabilidades, o administrador é civilmente responsável, podendo estar sujeito, se a situação o justificar, a responsabilidade criminal.





05

DESPEASAS COMUNES



DESPESAS COMUNS

Os custos com a conservação e utilização do edifício, bem como as despesas comuns, são da responsabilidade dos proprietários das frações.

Exemplos de despesas comuns:

- ✓ Luz das áreas comuns;
- ✓ Eletricidade e manutenção do elevador;
- ✓ Água usada na limpeza dos espaços comuns;
- ✓ Custos com as pessoas que asseguram a limpeza dos espaços comuns;
- ✓ Manutenção de jardins e piscina (se aplicável).



PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO: QUAIS SÃO AS REGRAS?

Se mora num apartamento, é fundamental saber quais as partes comuns do condomínio e conhecer as regras de gestão e manutenção. Saiba mais [neste artigo do Saldo Positivo](#).



06

QUOTAS DO CONDOMÍNIO



QUOTAS DO CONDOMÍNIO

As quotas, pagas pelos condôminos, permitem fazer face às despesas das áreas comuns e garantir a manutenção e o bom funcionamento do prédio.

Como são definidas as quotas a pagar?

Geralmente, o valor das quotas a pagar por cada condômino está diretamente relacionado com a permilagem do apartamento, ou seja, os apartamentos com maior área pagam mais (pode ser decidido que pagam todos o mesmo valor).

- ✓ **CALCULE AS DESPESAS DO PRÉDIO,**
detalhando-as o mais possível no mapa do orçamento do condomínio.
- ✓ **ACRESCENTE 10%**
referente ao fundo de reserva.
- ✓ **CALCULE O VALOR A PAGAR**
por cada condômino, tendo em conta a respetiva permilagem.



Como recuperar quotas em atraso?

O administrador do condomínio deve, sempre que possível, tentar recuperar as quotas em atraso sem entrar em conflitos ou recorrer à via judicial. Se não for possível, deve seguir os seguintes passos:

1º

Enviar uma carta aos condóminos que tenham quotas em atraso, a solicitar a regularização.

2º

Caso o problema se mantenha, **deve ser convocada uma assembleia para discussão e análise conjunta da situação.** As opções são as seguintes:

- Propor acordo para pagamento;
 - Suspende provisoriamente o pagamento de parte das quotas;
 - Outros condóminos decidirem pagar a dívida.
-

3º

Se nenhuma das opções anteriores for viável, a assembleia pode decidir, por maioria simples, optar por outras vias, nomeadamente: o compromisso arbitral; recorrer a um **juízo de paz** ou a um **centro de arbitragem**; um procedimento extrajudicial pré-executivo (**PEPEX**); uma penhora de contas bancárias, do salário ou de bens.



RESOLVER LITÍGIOS: QUAIS OS MEIOS ALTERNATIVOS?

Avançar com queixa em Tribunal pode resultar num longo tempo de espera para conseguir resposta, mas existem alternativas. Conheça-as [neste artigo do Saldo Positivo.](#)



07

CONTRATAR UMA EMPRESA DE GESTÃO DE CONDOMÍNIOS



CONTRATAR UMA EMPRESA DE GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Se optar por contratar uma empresa de gestão de condomínios, eis alguns dos cuidados que deve acautelar:

Informe-se bem sobre a empresa e peça referências. Tente perceber se está legalizada, se existem queixas ou reclamações associadas a essa empresa e se possui instalações físicas.

Solicite a entrega de um **orçamento realista e detalhado.**

Garanta que a empresa dispõe de toda a informação sobre as despesas mensais reais do prédio.

Tenha atenção ao contrato a celebrar. **Opte por um contrato anual**, que preveja um pré-aviso de 30 dias antes do término e que não envolva penalizações.

SABIA QUE...

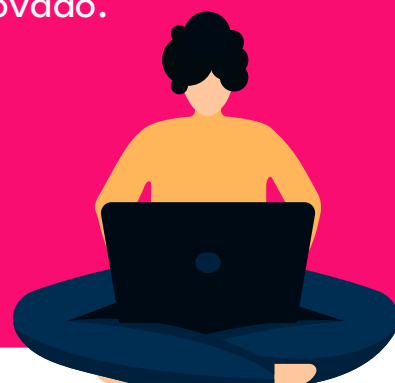
Se algum dos condôminos decidir vender o apartamento tem o dever de informar o condomínio?

Deve informar o administrador do condomínio, através de carta registada, no prazo máximo de 15 dias, a contar da data da venda.

Nesta comunicação, deve também indicar o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário. Caso não o identifique, fica responsável pelo pagamento dos custos associados a essa identificação, bem como os custos relacionados com atrasos no pagamento de quotas e outros encargos.

Para que o imóvel possa ser vendido, a administração do condomínio tem de emitir uma declaração onde constem todos os encargos relativos ao imóvel, no prazo de dez dias após ser solicitada, onde conste, também, a existência de eventuais dívidas.

O novo proprietário do imóvel não é responsável pelos valores em dívida antes da realização da escritura de compra e venda, nem é obrigado a pagar obras em zonas comuns que não tenha aprovado.





VIVE EM CONDOMÍNIO? SAIBA O QUE MUDOU NA LEI

As mudanças na lei do condomínio introduziram novas regras quanto a obras, despesas, reuniões e obrigações no processo de venda da casa. Conheça-as [neste artigo do Saldo Positivo](#).



O QUE A CAIXA PODE FAZER POR SI?

Gerir um condomínio também é cuidar da parte financeira, e quanto mais simples e transparente, melhor para todos. Há soluções que podem ajudar a tornar isso mais fácil.

[Saiba Mais Aqui](#)

