



## PERGUNTAS FREQUENTES

[nortabita.pt](http://nortabita.pt)

Para esclarecer questões frequentes relativas à legislação, regulamento do condomínio, despesas, seguros, animais, direitos e deveres dos condóminos

## Índice de Conteúdos

Propriedade.....	2
Regulamentação.....	4
Animais.....	6
Despesas Do Condomínio.....	7
Seguro obrigatório e facultativo .....	9
Contas bancárias do condomínio .....	9
Obras no condomínio .....	10
Obras nas frações independentes:.....	11
Obras Em Frações Arrendadas .....	12

## Propriedade

- **Vou-me mudar para um apartamento, dentro do prédio quais serão as minhas propriedades?**

Ao mudar-se para um prédio multifamiliar, a sua propriedade é a sua fração, a sua casa. Para além desta, é depois coproprietário das áreas comuns do edifício.

- **O que são áreas comuns de copropriedade?**

As áreas comuns de copropriedade são todas aquelas que são tanto suas como de todos os restantes vizinhos que habitam o condomínio. Essas áreas são: solo, alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras, telhado, cobertura, entradas, vestíbulos, escadas, elevadores, corredores, pátios, jardins, piscina, garagem...Assim, as áreas comuns são todas aquelas que não são usadas apenas por si.

- **E se eu não quiser usar nenhuma das áreas comuns?**

Essa situação não pode ser colocada, pois o acesso e posse de todas as áreas comuns é um direito que não é alienável, bem como, o respetivo pagamento de todas as despesas de manutenção com elas relacionadas.

- **Posso fazer alterações à fachada do meu prédio, mesmo que apenas afetando a minha fração?**

A fachada do prédio, bem como, todas as suas características arquitetónicas, são propriedade comum, implicando que, quaisquer obras que modifiquem a linha arquitetónica só possam ser realizadas mediante autorização aprovada em Assembleia de Condóminos e aprovada posteriormente pela Câmara Municipal.

- **Como são divididos os pagamentos dos serviços que dizem respeito a todas as áreas e serviços comuns do condomínio?**

Este pagamento é calculado de acordo com a área de cada um dos condóminos, fazendo a sua respetiva proporção em termos de permilagem, para o pagamento da despesa.

- **De quem é a responsabilidade das obras que devem ser feitas numa varanda?**

- De todos os condóminos, se as deficiências existirem no exterior da mesma, que constitui parte comum do prédio.

- Do condómino proprietário da fração se o problema existir no interior da varanda (base da varanda).

- **Um cano verte água fora da porta, entre a minha fração e o contador. De quem é a responsabilidade das obras?**

Entre o contador e até à sua fração é da responsabilidade do proprietário da fração. Do contador para fora e até à conduta de abastecimento a responsabilidade é do condomínio, daí para fora é do fornecedor de água (SMAS, Câmara Municipal, etc.).

- **Penso fazer obras que irão alterar a fachada do meu prédio. O que devo fazer?**

A fachada do prédio, bem como, todas as suas características arquitetónicas, são propriedade comum. Logo, obras que modifiquem a linha arquitetónica só são possíveis com autorização aprovada em Assembleia de Condóminos e aprovada posteriormente pela Câmara Municipal.

## Regulamentação

- **O que é um condomínio**

Sempre que um prédio se encontra dividido em frações autónomas, ou seja, apartamentos ou andares como unidades independentes e isoladas, diz-se que está constituído em propriedade horizontal. Se, simultaneamente, as frações pertencerem a diferentes proprietários, estamos perante um condomínio.

- **Para que serve o Regulamento do Condomínio?**

O Regulamento do Condomínio é um conjunto de regras internas, que visam normalizar o uso e conservação das partes comuns de um prédio. É uma forma de todos os vizinhos se regerem pelas mesmas normas na utilização e preservação de um espaço que é de todos.

- **O Regulamento do Condomínio substitui a legislação aplicável?**

O Regulamento de Condomínio não substitui a legislação que verse sobre determinada matéria referida no primeiro, complementando-a, mas não a podendo contrariar.

- **Quais são as partes comuns do edifício?**

- O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração;
- As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- As instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.
- Presumem-se ainda comuns, salvo se outra coisa constar do título constitutivo da propriedade horizontal:
- Os ascensores;
- As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
- As garagens e outros lugares de estacionamento;
- Em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

- **O que é o Fundo Comum de Reserva**

A legislação em vigor manda que se constitua um fundo exclusivamente destinado a custear futuras despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios que constituem o condomínio, cuja constituição é obrigatória, não podendo invocar-se a desnecessidade imediata (ou a curto prazo) da realização de quaisquer obras de conservação.

- **Sou obrigado a contribuir para o Fundo Comum de Reserva?**

Cada condómino contribui obrigatoriamente para o fundo comum de reserva com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.

- **Que proibições e limitações são impostas aos condóminos?**

Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às frações que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.

É especialmente vedada aos condóminos prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício

## Animais

- **Vou viver para um apartamento, mas tenho dois gatos/cães. Será que posso levá-los comigo?**

Sim, os seus animais são “parte” do seu nicho familiar, englobados na sua esfera particular. Ninguém se pode opor a que eles vivam em sua casa, dentro do seu espaço privado, pois é um direito consagrado na lei.

- **Que normas tenho que cumprir?**

A lei permite que todas as pessoas tenham animais e que estes vivam consigo nas suas casas, sendo que, o dono é sempre responsável por todas as situações em que o animal se envolva, devendo garantir as condições de salubridade e tranquilidade da vizinhança. Num apartamento, podem ser alojados até 3 cães ou 4 gatos adultos. Nunca mais de 4 animais.

- **O cão da minha vizinha urinou no elevador.**

Sendo que a sua vizinha é sempre responsável por todas as situações relativas ao animal, ela deve ser alertada no sentido de repor as condições de higiene e utilização normais do elevador, sem resultar em incómodo para os demais vizinhos.

- **Posso alojar na minha fração animais?**

Nas zonas urbanas, por cada fração autónoma, podem ser alojados até 3 cães ou 4 gatos adultos. Nunca mais de 4 animais.

A permanência de cães em habitações situadas em zonas urbanas está sujeita à existência de boas condições de alojamento dos referidos animais, de ausência de riscos sanitários e inexistência nesses animais de doenças transmissíveis ao homem.

As Câmaras Municipais poderão determinar a remoção de quaisquer cães, sempre que razões de salubridade ou tranquilidade da vizinhança o imponham.

É legalmente possível que o Regulamento de Condomínio proíba a detenção de animais na parte comum ou própria, sobretudo se atentarem contra o repouso, saúde e tranquilidade dos condóminos.

## Despesas Do Condomínio

As despesas com a conservação e fruição correntes de um condomínio regem-se pelo Artigo 1424º do Código Civil.

- **Como devem ser divididas as despesas do condomínio?**

As despesas correntes de condomínio devem ser pagas pelos condóminos na proporção do valor (permilagem) das suas frações.

Exceções a esta regra:

- Se o título constitutivo determinar de outra forma;
- Se o regulamento previr outras situações;
- Se for aprovado em assembleia de condóminos por maioria de 2/3 a alteração da proporção da comparticipação (podem existir abstenções, não podendo existir qualquer voto contra). Deste modo, as despesas ficam a cargo dos condóminos em partes iguais ou na proporção da respetiva fruição.

- **Método de pagamento das despesas correntes de condomínio.**

Normalmente, cada condómino paga uma quota, mensal ou trimestral para garantir o pagamento dos encargos com as partes comuns. O valor da quota deve ser calculado tendo em conta os gastos previstos para esse ano e deve ser aprovado em reunião de condóminos realizada normalmente na primeira quinzena de Janeiro e convocada pelo administrador.

- **Quem gere esse dinheiro?**

Para o funcionamento normal do condomínio têm que se efetuar várias despesas, nomeadamente o pagamento às empresas que prestam serviços de limpeza e manutenção de elevadores entre outros gastos.

É ao administrador que compete gerir o dinheiro (ver funções do administrador).

- **Um condómino que vive no 3º andar pode recusar-se a pagar o serviço de elevador alegando que tem pânico de elevadores e que sobe sempre pelas escadas?**

Não. Uma vez que ele ou a sua família, ou os seus amigos, podem sempre vir a utilizá-lo. A obrigação de suportar as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, em particular dos elevadores, só não existe para os condóminos que não possam, de modo algum, e seja em que medida for, aproveitar-se da serventia da parte comum em apreço, pois desde que, objetivamente, o possam fazer, e independentemente de quererem ou não dela se servir, estão obrigados à correspondente contribuição. Assim, o que releva é a possibilidade objetiva de utilização do elevador e não o seu uso efetivo.



- **Se um condómino não habita a sua fração está obrigado a pagar os encargos resultantes da vida em condomínio?**

Quando o condómino não habita a sua fração, está obrigado a participar das despesas comuns do prédio, nomeadamente, nos custos decorrentes da limpeza das partes comuns, da gestão do edifício, conservação e reparação do prédio e, ainda contribuir para o fundo de reserva comum, destinado a obras de conservação ordinária e extraordinária e beneficiação, na proporção do valor das suas frações.

- **Se um condómino se recusa a pagar as despesas correntes de condomínio, que fazer?**

O administrador deverá interpelá-lo para proceder ao pagamento das quotas de condomínio em atraso. Se o condómino devedor não pagar a quantia solicitada, deverá, então, o administrador interpor a consequente ação judicial contra ele. Serve a ata da assembleia de condomínio como título executivo para a ação executiva. Assim, devem os condóminos deliberar em assembleia de condomínio sobre a interposição da referida ação judicial contra o condómino devedor e juntar uma ata que aprove os montantes das quotas mensais.

- **De quem é a responsabilidade das obras que devem ser feitas numa varanda?**

De todos os condóminos, se as deficiências existirem no exterior da mesma, que constitui parte comum do prédio.

Do condómino proprietário da fração se o problema existir no interior da varanda (base da varanda).

- **Se um terraço de cobertura, utilizado exclusivamente por um condómino necessitar de obras, deverá ser ele a suportar o custo dessas obras?**

Depende:

- Se a necessidade das obras resulta da utilização indevida desse espaço, por exemplo da construção pelo condómino de canteiros no terraço que provocaram infiltrações, a responsabilidade é sua;
- Se a necessidade das obras resulta de factos que são alheios à utilização do espaço por esse condómino, a responsabilidade é de todos os condóminos

## Seguro obrigatório e facultativo

- **O meu condomínio é obrigado a estar segurado?**

É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício quer quanto às frações autónomas, quer relativamente às partes comuns.

- **Quem está obrigado a celebrar o seguro obrigatório?**

Os condóminos individualmente, segurando assim a estrutura da sua casa e a percentagem das partes comuns (telhado, paredes, escada) que lhes pertence. O valor do seguro deve ser fixado pela assembleia assim como o prazo para o efetuarem. Se estes não o fizerem, o administrador deverá efetuá-lo ficando os condóminos obrigados a pagar-lhe o prémio.

- **É obrigatória a atualização anual do seguro?**

Sim. Deve a assembleia de condóminos decidir sobre a atualização. Se não o fizer, o administrador tem que atualizar o seguro, socorrendo-se do índice editado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

- **O meu condomínio não pode estar segurado para além do risco de incêndio?**

Existem seguros que cobrem variados riscos para além do risco de incêndio; são os seguros multirriscos, nomeadamente multirriscos habitação e multirriscos condomínio. O seguro multirriscos condomínio é um seguro de grupo que abrange todos os condóminos, pelo que se espera seja mais barato.

Se os condóminos de um prédio têm seguro individual de incêndio ou seguro individual multirriscos habitação e pretendem subscrever um seguro multirriscos condomínio devem autorizar em assembleia de condóminos, o administrador a contratar o seguro e avisar a sua seguradora com a antecedência mínima de um mês do vencimento da anuidade, que não pretendem renovar o seguro.

## Contas bancárias do condomínio

- **Quantas contas bancárias têm um condomínio?**

O condomínio tem duas contas:

- Conta à ordem destinada aos pagamentos correntes (pagamentos de água, luz, limpeza de escadas...);
- Conta a prazo onde devem ser depositadas participações respeitantes ao fundo comum de reserva;

O condomínio poderá ter uma outra conta a prazo - facultativa e que pretende fazer face a despesas futuras como reparações de grande monta - que constitui a conta poupança condomínio.

## Obras no condomínio

As obras a realizar num condomínio podem ser do caráter facultativo, como as obras com inovações uma vez que não são essenciais à manutenção do prédio (ver Despesas de Condomínio), ou podem ser de caráter obrigatório, como reparações indispensáveis e urgentes. Exemplos de situações que exigem obras imediatas:

- Fugas de gás na conduta do prédio;
- Rotura na canalização da água;

- **De quem é a responsabilidade da execução destas obras?**

O perigo criado por estas situações exige que sejam tomadas decisões rápidas pelo administrador do prédio; se este não agir, porque não está presente ou porque é pouco diligente, qualquer condómino pode responsabilizar-se pela reparação.

Posteriormente, deve ser convocada uma assembleia de condóminos para ser analisada e aprovada a atuação do condómino.

- **Quem suporta os custos destas obras?**

Os condóminos na proporção das suas quotas.

- **Obras de conservação e beneficiação**

A conservação do prédio é da responsabilidade de todos os condóminos.

- **Quando é que deverão ser feitas essas obras?**

Sempre que necessário. O regulamento geral das edificações urbanas (RGEU) determina que sejam feitas obras de conservação e beneficiação nos prédios, pelo menos de oito em oito anos. As Câmaras Municipais podem fazer uma vistoria a um edifício e se este tiver insuficientes condições de segurança, solidez e salubridade, determinar que sejam feitas obras.

- **E se existir a destruição do prédio?**

Uma situação pouco frequente é a destruição do edifício, mas que pode acontecer em consequência de uma catástrofe ou da sua idade avançada.

Em caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente pelo menos, 3/4 do seu valor, qualquer condómino poderá exigir a venda dos terrenos e materiais.

A venda será feita da forma que for determinado pela assembleia. Se a destruição atingir uma parte menor do edifício pode a assembleia de condóminos deliberar que o edifício deve ser reconstruído, devendo para o efeito deliberar por maioria do número de condóminos e por maioria do capital investido; situação especial de dupla maioria.

Os condóminos que não queiram a reconstrução poderão ser obrigados a vender as suas frações a outros condóminos.

## Obras nas frações independentes:

- **Necessito autorização?**

À partida, para fazer obras na sua casa não precisa da autorização do condomínio; pode substituir os armários da cozinha, colocar um chão novo na sala, substituir a sua canalização de água... mas existem outras obras que o condómino está proibido de fazer em casa – não pode alterar a linha arquitetónica e estética do edifício, o que implica dizer que não pode fazer obras que modifiquem a fachada do prédio.

Esta proibição pode ser suprimida com a aprovação da obra por maioria de 2/3 e com a emissão pela Câmara Municipal da licença.

Para um condómino dividir a sua fração em duas, o título constitutivo tem que permitir ou, então, a assembleia de condóminos aprovar a obra sem qualquer voto contra. Posteriormente, o condómino tem que solicitar autorização camarária.

As duas frações constituídas têm de ser autónomas, distintas, isoladas e independentes com saída para a via pública ou para uma parte comum do prédio.

Se um condómino pretender juntar duas frações distintas do prédio pode fazê-lo sem necessidade de autorização da assembleia de condóminos, a alteração, contudo, não pode modificar a estrutura resistente do prédio (pilares, vigas), a fachada, a forma do telhado e a dimensão do prédio.

O condómino tem ainda de entregar na Câmara Municipal a informação sobre a obra e um termo de responsabilidade.

Se a Câmara não responder negativamente, as obras podem começar no prazo de trinta dias após a entrega dos documentos.

Se um condómino desejar instalar uma antena exterior, deverá comunicar ao administrador uma vez que o condomínio deverá ponderar a hipótese de instalação de antena coletiva para substituir as individuais, já que aquelas podem afetar a estética do edifício ou dificultar a utilização do terraço comum.

Os custos com a instalação de uma antena coletiva deverão ser suportados por todos os condóminos, na proporção das suas quotas.

## Obras Em Frações Arrendadas

- **Quem está obrigado a fazer essas obras?**

O senhorio está obrigado a fazer obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação.

As obras de conservação ordinária são as obras de limpeza e reparação geral do local arrendado; obras que pretendem manter a fração com as mesmas condições que tinha na data da celebração do contrato de arrendamento, obras que pretendem manter a fração com as características que tinha aquando da emissão de licença de utilização.

As obras de conservação extraordinárias são aquelas que custam ao senhorio pelo menos 2/3 do valor anual da renda.

- **O que pode o arrendatário fazer quando o senhorio não executa as obras que são da sua responsabilidade?**

Pode requerer à Câmara Municipal que seja feita ao local arrendado uma vistoria de estabilidade e salubridade.

Posteriormente, a Câmara Municipal notifica o senhorio para executar as obras. Se este não cumprir a ordem a Câmara aplica-lhe uma coima (multa) e a Câmara ou o próprio arrendatário podem substituir-se ao senhorio e realizarem as obras.

Se o arrendatário decidir fazer as obras, em substituição do senhorio, terá de obter a aprovação do orçamento pela Câmara Municipal e, posteriormente, poderá descontar o valor da obra nas prestações mensais de renda.

O arrendatário está obrigado a realizar as obras que sejam necessárias em consequência de má utilização da fração.

Exemplo: Se o arrendatário partiu o vidro de uma janela ou danificou o mosaico do chão está obrigado à sua substituição.