

Procedimento da 1.ª Assembleia Geral do Condomínio

Lei n.º 14/2017 «Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio» (doravante simplesmente designado por Lei n.º 14/2017)

Convocação da Assembleia

A convocatória (onde deve constar data, hora, ordem de trabalhos, local e endereço para envio dos instrumentos de representação) deve ser afixada no átrio de cada um dos edifícios e no local de passagem comum dos condóminos, facilmente visível, durante os 20 dias que antecedem a reunião. Também deve ser enviada, através da forma designada na comunicação escrita do condomínio (vulgarmente conhecido por proprietário), como por exemplo, depósito na caixa de correio ou por correio electrónico, para todas as fracções autónoma ou outra morada especialmente indicada. Como se trata de uma das situações previstas na lei, a convocatória deve, de acordo com a lei, ser acompanhada dos documentos relevantes.

Artigos 24.º e 25.º da Lei n.º 14/2017

Registo de presenças

Durante a Assembleia, deve registar-se, no livro de presenças, a comparência dos condóminos ou dos seus representantes. Também dele deve constar a lista de presenças, registando o nome e a fracção autónoma de cada um dos condóminos presentes, o nome de cada um dos condóminos representados e dos seus representantes; ao mesmo tempo, para facilitar o levantamento dos documentos relevantes (quando houver), os presentes devem assinar a lista de presenças.

Artigo 27.º da Lei n.º 14/2017

Procedimento da Assembleia

1. Eleger o presidente da reunião;
2. Se houver necessidade, o presidente da reunião pode nomear até dois secretários, de entre os condóminos presentes, para o auxiliar na execução das suas funções.
3. Ler, em voz alta, a ordem de trabalhos;
4. Tornar público o número de condóminos presentes e a sua proporção em relação ao total do condomínio;
5. Explicar a forma de deliberação em cada uma das ordens (por exemplo, levantar a mão ou votar);
6. É obrigatório lavrar a acta das reuniões da assembleia geral do condomínio, sendo esta tarefa da responsabilidade do presidente da reunião. O presidente deve assinar a acta. Se este a não lavrar, esta tem de ser lavrada por membro da administração;
7. Se houver necessidades, pode nomear, por sorteio, um determinado número de pessoas presentes como observadoras;
8. Votar para cada uma das ordens (incluindo votos a favor, contra e brancos);
9. Tornar público o resultado das deliberações (incluindo votos válidos, nulos e brancos);
10. Discutir outros assuntos relevantes ao condomínio;
11. Declarar o encerramento da Assembleia.

Artigos 31.º
e 32.º da Lei
n.º 14/2017



Publicação da Acta da reunião e das deliberações

No prazo de 10 após a reunião, deve estar afixada a cópia da acta da reunião no átrio do edifício e no local de passagem comum aos condóminos, facilmente visível, por um período mínimo de 15 dias. Se qualquer condomínio dominar apenas uma das línguas oficiais, deve anexar-se, sempre que possível, a tradução da mesma.

Artigo 32.º
da Lei n.º
14/2017



Depósito da acta da reunião e emissão da certidão pelo Instituto de Habitação

Como na Assembleia se procedeu à eleição de membros de administração, deve ser depositada a cópia da acta da reunião no Instituto de Habitação, no prazo de 15 dias após a realização da reunião.

Artigo 3.º
da Lei n.º
14/2017

Constituição da 1.ª Assembleia Geral do Condomínio

Lei n.º 14/2017 «Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio» (doravante simplesmente designado por Lei n.º 14/2017)

	Conteúdo	Lei Aplicável
Convocatória	<ol style="list-style-type: none">1) Fundamento legal: a convocatória da Assembleia encontra o seu fundamento legal nos artigos 23.º e 24.º da Lei n.º 14/2017.2) Data, hora, local e ordem de trabalhos da Assembleia, bem como o endereço para envio dos instrumentos de representação;3) Podem ser anexados o Relatório de contas respeitante ao último ano, o Projecto de orçamento para o ano em curso, as Propostas de prestação de serviços de administração de condomínios, o Projecto do regulamento ou o projecto das alterações ao regulamento e o Projecto da modificação do título constitutivo da propriedade horizontal. Se a afixação desses documentos for impossível e demasiado onerosa, deve o local de consulta estar indicado na convocatória, como por exemplo no porteiro;4) Deve ser redigida numa das línguas oficiais.	Artigos 23.º, 24.º e 25.º da Lei n.º 14/2017
Ordem de trabalhos	<ol style="list-style-type: none">1) Eleição dos membros da administração;2) Aprovação do Relatório de contas respeitantes ao último ano;3) Aprovação do Projecto do orçamento para o ano em curso;4) Aprovação, de acordo com a lei, da designação da administração do condomínio (na 1.ª reunião);5) Aprovação do regulamento do condomínio, ou aprovação do procedimento da sua elaboração e da aprovação;6) Aprovação do prémio de seguro contra o risco de incêndio;7) Outras ordens..... <p><i>*As deliberações sobre assuntos não constantes na ordem de trabalhos são inválidas</i></p>	Artigo 22.º da Lei n.º 14/2017
Requisitos prévios e forma da convocação	<ol style="list-style-type: none">1) Requisitos prévios, não cumulativos, para convocar a primeira reunião: metade das fracções autónomas foram transmitidas; 30% das fracções autónomas estão ocupadas; decurso de 18 meses após a data da emissão da licença de utilização do edifício desde que pelo menos uma fracção tenha sido transmitida, caso não se verifique o disposto nas alíneas anteriores.2) Possíveis sujeitos para convocar a reunião legalmente: pessoas singulares ou colectivas-administradoras <i>de facto</i> do condomínio;3) A convocatória (onde deve constar data, hora, ordem de trabalhos, local e endereço para envio dos instrumentos de representação) deve ser afixada no átrio de cada um dos edifícios e no local de passagem comum aos condóminos, facilmente visível, durante os 20 dias que antecedem a reunião, bem como enviada, por forma designada na comunicação escrita do condomínio (vulgarmente conhecidos por proprietário) como por exemplo, depósito na caixa de correio ou por correio electrónico, para todas as fracções autónomas ou outra morada especialmente indicada.	Artigos 23.º e 24.º da Lei n.º 14/2017

Representação	<ol style="list-style-type: none">1) Os condomínios podem conferir direitos a outros condomínios do mesmo edifício para os representar na Assembleia, bastando como instrumento de representação uma carta assinada dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio e a apresentação de cópia do documento de identificação do representado; ou2) Os condomínios podem conferir direitos a outros procuradores para os representar na Assembleia, bastando como instrumento de representação uma carta com a assinatura reconhecida do representado dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio; <u>Os documentos referidos nos pontos 1) e 2) acima devem ser entregues ao convocador antes do início da Assembleia.</u>	Artigo 26.º da Lei n.º 14/2017
Registo de presenças	<ol style="list-style-type: none">1) Deve ser registada a presença dos condomínios ou dos seus representantes no livro de presenças, deve constar nele a lista de presenças, registando o nome e a fracção autónoma de cada um dos condomínios presentes, o nome de cada um dos condomínios representados e dos seus representantes;2) No registo de presenças deve prestar-se especial atenção a: confirmar a identidade do condómino ou do seu representante através da exibição do seu documento de identificação; pedir aos condóminos ou ao seu representante para assinar a lista de presenças; entregar a cada condómino ou ao seu representante, por cada deliberação a ser tomada por escrito, boletins de voto.3) Assuntos que devem constar nos boletins: a percentagem de condomínios presentes; a percentagem ou permissão atribuída às fracções autónomas dos condomínios presentes;4) A organização e a execução dos registos acima referidos são de responsabilidade do convocador.	Artigo 27.º da Lei n.º 14/2017
Votação e deliberação	<ol style="list-style-type: none">1) Regra geral: o número de votos de cada um dos condomínios corresponde à percentagem ou permissão atribuída à sua fracção autónoma;2) A lei prevê 5 tipos de <i>quórum</i> deliberativo consoante de assuntos a ser tratados na Assembleia:<ul style="list-style-type: none">➤ Tipo um, em geral, as deliberações da Assembleia Geral do Condomínio são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes na Assembleia Geral do Condomínio, que represente pelo menos 15% do valor total do condomínio; Excepcionalmente, como por exemplo a aprovação do Relatório de contas respeitante ao último ano ou a aprovação do Projecto do orçamento para o ano em curso, e se estiver expressamente indicado na convocatória que essas deliberações serão tomadas por mais de metade dos votos dos condomínios presentes, a lei admite que a quota para deliberação não precisa de corresponder “pelo menos 15% do valor total do condomínio”;➤ Tipo dois, as deliberações são tomadas que por mais de metade dos votos dos condóminos presentes na Assembleia Geral do Condomínio, que represente pelo menos 25% do valor total do condomínio, incluindo:<ol style="list-style-type: none">a) Exoneração de membros da administração;b) Aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva;c) Autorização para afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes e a revogação dessa	Artigos 11.º, 21.º, 24.º, 28.º, 29.º, 30.º e 72.º da Lei n.º 14/2017 Artigos n.º 1321 e 1337 do «Código Civil»

	<p>autorização nas colunas que estão em frente à fachada do rés-do-chão, nos termos da lei, e;</p> <p>d) Revogação unilateral contrato de prestação de serviços de administração de condomínios.</p> <p>➤ Tipo três, as deliberações que são tomadas por votos que representam pelo menos 50% do valor total do condomínio, incluindo:</p> <p>a) Autorização para afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes e a revogação dessa autorização na fachada do edifício, nos termos da lei, e;</p> <p>b) Alteração do título constitutivo da propriedade horizontal.</p> <p>➤ Tipo quatro, as deliberações que são tomadas por pelo menos dois terços dos votos dos condomínios, incluindo:</p> <p>a) Obras de renovação nas partes comuns;</p> <p>b) Estabelecimento de sanções pecuniárias para os condomínios cujo valor excede o limite máximo legal;</p> <p>c) Alteração do título constitutivo da propriedade horizontal na parte referente ao uso das partes comuns ou exclusivas;</p> <p>➤ Tipo cinco, as deliberações que são tomadas por unanimidade (aprovação de 100%) pela imposição legal, incluindo: decisão de reconstrução ou não caso o edifício esteja completamente destruído. Se, pelo menos, dois terços dos condomínios estiverem presentes e todos eles votarem a favor, é considerada aprovada por unanimidade, desde que os condomínios ausentes também a aprovem posteriormente.</p> <p>(Atenção: para deliberações que são tomadas por unanimidade, a deliberação deve ser notificada a todos os condomínios ausentes por carta registada com aviso de recepção. Os condomínios devem transmitir a sua vontade, a favor ou contra, por escrito à Assembleia no prazo de 60 dias a contar da recepção da carta. O silêncio do condomínio vale como aprovação da deliberação notificada).</p> <p>3) Forma de votação na Assembleia: Em geral, é através de votos escritos; porém, por deliberação da Assembleia ou regulamento do condomínio podem estabelecer-se outras formas de votação.</p> <p>4) Os promitentes-adquirentes e usufrutuários previstos no artigo 6.º da Lei n.º 14/2017 não podem votar nem deliberar em assuntos como obras de renovação, alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, reconstrução em caso do prédio destruído e transferência de direitos.</p>	
Acta da reunião	<p>1) É obrigatório lavrar acta das reuniões da assembleia geral do condomínio, sendo esta da responsabilidade do presidente da reunião, que também a deve assinar. Se este a não lavrar, esta tem de ser lavrada por membro da administração;</p> <p>2) Na acta da reunião devem constar os seguintes elementos:</p> <p>a) Local, dia, a hora de início e de encerramento e a ordem de trabalhos da reunião;</p> <p>b) Nome do presidente da reunião;</p> <p>c) Percentagem do valor total do condomínio correspondente aos votos dos condóminos presentes ou representados na reunião;</p> <p>d) O exacto teor das deliberações propostas e o resultado das</p>	Artigos 31.º, 32.º e 33.º da Lei n.º 14/2017

	<p>respectivas votações, com especificação da percentagem dos votos favoráveis, contra e da abstenção;</p> <p>e) A expressa menção do sentido de voto de algum condómino que assim o requeira;</p> <p>f) A assinatura da pessoa que lavra a acta.</p> <p>Ao mesmo tempo, deve ainda registar os acontecimentos ocorridos na reunião, como as questões dos condomínios e as respectivas respostas.</p> <p>3) Quando da afixação da acta deve tomar-se em consideração que: Deve ser afixada cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio no átrio da entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo de 10 dias após a reunião e por um período mínimo de 15 dias, devendo a cópia da acta, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial em que a carta está redigida.</p> <p>4) Relativamente à guarda das actas da reunião: salvo deliberação da assembleia geral do condomínio em sentido distinto, incumbe à administração guardar a documentação, como acta, listas de presenças e os instrumentos de representação.</p> <p>5) Relativamente ao depósito das actas da reunião: deve ser depositada junto do Instituto de Habitação, cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio em que se proceda à eleição ou exoneração de membros da administração, no prazo de 15 dias após a realização da reunião.</p> <p>6) Relativamente à eficácia jurídica das deliberações devidamente consignadas em acta, são vinculativas para os condóminos, para os terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas e para quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas.</p>	
Litígios sobre deliberação	<p>1) Pode ser requerida a suspensão da eficácia das deliberações nos termos da lei de processo;</p> <p>2) A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções de impugnação compete à administração, salvo se ela for o autor, ou à pessoa que a assembleia geral do condomínio designar para esse efeito.</p>	Artigo 36.º da Lei n.º 14/2017
Deliberações inválidas	<p>1) Deliberações nulas:</p> <p>a) Contrárias à ordem pública, aos bons costumes ou a normas legais destinadas à tutela do interesse público;</p> <p>b) Sobre matéria que não esteja, por lei ou por natureza, sujeita a deliberação da assembleia geral do condomínio;</p> <p>c) A eleger uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados;</p> <p>d) Que não tenham sido aprovadas pelo número de votos exigido;</p> <p>e) Tomadas em assembleia não convocada.</p> <p>2) Deliberações anuláveis:</p> <p>São principalmente deliberações viciadas de irregularidades no objecto, no processo de convocação da Assembleia Geral do Condomínio ou no funcionamento da Assembleia que sejam contrárias à lei ou que violem o regulamento; as deliberações anuláveis podem ser arguidas apenas no prazo de 60 dias a contar da data em que a deliberação foi tomada.</p> <p>3) Regime da sanção para as deliberações:</p>	Artigo 34.º da Lei n.º 14/2017

	<p>a) A comparência de todos os condóminos na reunião sana quaisquer irregularidades da convocação;</p> <p>b) bem como a invalidade da deliberação tomada sobre matéria estranha à ordem de trabalhos, desde que nenhum deles se oponha à realização da reunião ou ao aditamento à ordem de trabalhos.</p>	
<p>Constituição, funcionamento, funções, etc. da administração</p>	<p>1) Composição da administração: é composta por um ou mais membros, sendo exigido o mínimo de três nos condomínios com um número de fracções autónomas superior a 100; quando o membro da administração é uma pessoa colectiva, esta deve designar uma pessoa singular para exercer o cargo em sua representação.</p> <p>2) Requisitos para ser membros da administração: apenas podem ser membros da administração os condóminos e, quando aplicável o disposto no artigo 6.º da Lei n.º 14/2017, o usufrutuário e o promitente-adquirente;</p> <p>3) Limitação no exercício das funções do membro da administração: o membro da administração não pode fazer representar-se no exercício do seu cargo.</p> <p>4) Mandato dos membros da administração: O mandato dos membros da administração não pode exceder três anos, renovável apenas mediante nova deliberação da assembleia geral do condomínio, considerando-se reduzido a três anos qualquer prazo superior.</p> <p>5) Funcionamento da administração: Um dos membros da administração é eleito por eles como presidente; o presidente tem direito a voto de qualidade em caso de empate; a administração reúne sempre que convocada pelo presidente ou por mais de metade dos seus membros; a administração só pode decidir quando está presente mais de metade dos membros e as decisões são tomadas por mais de metade dos votos dos membros presentes; é obrigatório lavar actas nas reuniões internas da administração, nos termos da lei.</p> <p>6) Remuneração dos membros da administração: o cargo de membro da administração é remunerável nos termos e condições resultantes da deliberação da assembleia geral do condomínio.</p> <p>7) Funções da administração: são funções da administração, aquelas que lhe sejam atribuídas por deliberação da assembleia geral do condomínio, pelo regulamento do condomínio ou pela lei</p> <p>8) Actos jurídicos principais a praticar pela administração em representação dos condóminos:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Abertura de contas bancárias específicas para os movimentos correntes e para o fundo comum de reserva;b) Celebração de contratos de trabalho e cumprimento de todos os actos legalmente exigidos à entidade empregadora;c) Celebração de contratos de aquisição de bens e de prestação de serviços. <p>9) Estado jurídico da administração nas acções judiciais;</p> <ul style="list-style-type: none">a) A administração tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções legais ou quando autorizada pela assembleia geral do condomínio;b) A administração pode também ser demandada nas acções relativas a partes comuns do condomínio.	<p>Artigos 38.º a 45.º da Lei n.º 14/2017</p>

<p>Eleição, exoneração e substituição de membros da administração</p>	<p>1) Eleição dos membros da administração; São eleitos pela assembleia geral do condomínio, as respectivas deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes na Assembleia Geral do Condomínio, que represente pelo menos 15% do valor total do condomínio.</p> <p>2) Regime do requerimento de nomeação dos membros da administração ao tribunal;</p> <p>a) Nos termos da lei de processo, há duas situações em que pode ser pedida a nomeação dos membros da administração ao tribunal:</p> <p>b) Em reunião convocada para eleição dos membros da administração, a assembleia geral do condomínio não os elegeu;</p> <p>c) Todos os membros da administração encontram-se na situação de impossibilidade de exercer as suas funções e não foi convocada reunião da assembleia geral do condomínio para nova eleição.</p> <p>3) Exoneração dos membros da administração:</p> <p>a) Há duas formas de exoneração: por deliberação da assembleia geral do condomínio ou por decisão judicial;</p> <p>b) As três justas causas e os requisitos para a deliberação de exoneração da assembleia são os seguintes:</p> <p>(1) Violou grave ou repetidamente os seus deveres;</p> <p>(2) Cometeu um crime no exercício das suas funções e por causa delas;</p> <p>(3) Demonstrou inaptidão para o exercício das suas funções.</p> <p>As deliberações relativas à exoneração são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes na Assembleia Geral do Condomínio, que represente pelo menos 25% do valor total do condomínio.</p> <p>4) Regime da substituição dos membros da administração:</p> <p>Em caso de morte, ausência, incapacidade permanente ou exoneração de membro da administração ou quando este deixe de ser condómino ou, ainda, quando deixe de lhe ser aplicável o disposto no artigo 6.º da Lei n.º 14/2017, procede-se à sua substituição pela chamada dos suplentes conforme a ordem por que figurem na deliberação que os elegeu.</p>	<p>Artigos 29.º, 39.º e 40.º da Lei n.º 14/2017</p>
------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------