

Algumas Dúvidas

Instalação de Antenas telemóvel

“A administração do meu prédio quer instalar a antena de uma operadora de telemóvel no terraço. A decisão tem de ser aprovada por todos ou basta uma maioria de 75% dos moradores?”

“As rendas obtidas pelo condomínio, com a cedência de uma zona comum para antenas de telecomunicações, estão ou não isentas de IRS?”

O telhado do prédio é uma parte comum. Por isso, a decisão de instalar ou não a antena de uma operadora no terraço tem de ser unânime. Quando a proposta é votada na assembleia de condóminos, todos têm de concordar com a instalação. Não pode haver abstenções. O mesmo se aplica ao arrendamento de outros espaços comuns, como a "casa da porteira".

Os rendimentos que resultarem deste arrendamento têm de ser declarados no IRS pelos condóminos. Podem fazê-lo de duas formas:

- o valor das rendas é distribuído por todos, em função da permissão de cada um. Neste caso, os condóminos assumem-se como senhorios e têm de se identificar no contrato de arrendamento;
- o condomínio assume-se como senhorio equiparado a pessoa colectiva, recebe as rendas e integra-as no património, diminuindo o valor das quotas individuais. Esta é a situação mais comum.

Em ambos os casos, os condóminos são considerados titulares de rendimentos prediais (categoria F). Por isso, têm de inscrevê-los na declaração anual de rendimentos, na proporção do valor das suas fracções. Em contrapartida, podem deduzir as despesas de manutenção e conservação do local arrendado, como obras, limpeza, pinturas, prémios de seguros, etc.

Compete ao administrador entregar a cada condómino um documento que indique a sua quota-parte da renda e do imposto retido na fonte, bem como as despesas a deduzir no IRS.

“Um dos vizinhos do rés-do-chão recusa-se a pagar a limpeza da escada nos andares superiores porque diz não a usar. Tem algum fundamento?”

À partida, por se tratar de uma parte comum do edifício, propriedade de todos, o seu vizinho não pode evitar esta despesa. Se as escadas podem ser usadas por todos, todos devem pagar. A divisão dos gastos é tão justa como no pagamento da conta da luz das escadas, da água para lavar o chão ou de eventuais reparações.



objectividade

MARFES
ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO
DE CONDOMÍNIOS

Mas há exceções. É o caso de um lanço de escadas para o terraço, ao qual só se pode aceder a partir da casa de um dos moradores.

Nenhum outro condómino teria de pagar as despesas com essas escadas, utilizadas apenas pelo dono da habitação. Outro caso é o dos elevadores. Quem mora no rés-do-chão não pode recusar-se a participar nos custos de manutenção, desde que possa aceder a espaços por ele servidos (nem que seja para subir à arrecadação uma vez por ano).

Cada condomínio pode definir um esquema de pagamento, desde que fundamentado. As despesas comuns são pagas em proporção do valor das fracções (quem tem uma fracção com maior permilagem deve pagar mais), mas nada impede que todos paguem o mesmo ou que se faça outro tipo de divisão. Qualquer que seja a fórmula, só será válida se for aprovada por uma maioria representativa de $\frac{2}{3}$ do total do edifício e sem oposição na assembleia de condóminos.

“Já há alguns meses que o vizinho do último andar usa o terraço, propriedade de todos, para arrumar as bicicletas. Também deixou umas cadeiras velhas no corredor, que dificultam o acesso ao terraço”

A atitude deste condómino é abusiva. Ninguém deve dispor das partes comuns de um condomínio como se estas fossem apenas suas.

Se algum dos vizinhos tem dificuldade em compreender que não pode usar a seu bel-prazer o que é de todos, explique-lhe que espaços como a entrada, escadas, corredores, telhado ou terraço não devem servir de arrecadação para os seus meios de transporte, para os móveis que já não usa ou outros objectos.

Toda a estrutura do prédio (desde o solo aos pilares), as instalações gerais de água, gás e electricidade, bem como os pátios, jardins, elevadores e até as garagens são partes comuns. Como tal, não podem ser modificados sem a autorização expressa e unânime da assembleia de condóminos. Só não será assim se, no título constitutivo, estas tiverem afectas a uma determinada fracção (por exemplo, terraço no último andar, ao qual se tem acesso apenas por um dos apartamentos).

Imagine que um dos seus vizinhos decidia colocar uma cancela num patamar da escada, para delimitar o acesso à sua casa. Só o poderia fazer se tivesse comunicado a sua intenção à assembleia de condóminos, e todos votassem a favor. Se o fizesse sem o consentimento dos outros proprietários, estes tinham o direito de se opor à utilização abusiva do espaço, exigindo que a cancela fosse retirada.