

ÍNDICE

PREFÁCIO	13
EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS	17
NOTA INTRODUTÓRIA	19
ADVERTÊNCIAS	21
Minuta 1 – Modelo de convocatória Assembleia nos termos da al. a) do nº 1 do artigo 1436º do Código Civil	23
Minuta 2 – Modelo de convocatória Assembleia – Usufrutuário	25
Minuta 3 – Procuração	27
Minuta 4 – Procuração	28
Minuta 5 – Modelo de convocatória nos termos do nº 12 do artigo 1432º do Código Civil (condómino não residente)	29
Minuta 6 – Modelo nos termos do nº 12 do artigo 1432º em conjugação com os artigos 1078º e 1083º do Código Civil (responsabilidade pelo pagamento despesas condominiais)	30
Minuta 7 – Lista de Presenças	32
Minuta 8 – Modelo nos termos do nºs 1 e 2 do artigo 1º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de outubro	33
Minuta 9 – Modelo nos termos do nº 9 do artigo 1432º do Código Civil. (Carta ao condómino ausente com A/R a comunicar deliberações)	35
Minuta 10 – Modelo nos termos do nº 10 do artigo 1432º do Código Civil (Carta endereçada ao Administrador comunicando discordância)	36
Minuta 11 – Modelo nos termos do nº 2 do artigo 1431º do Código Civil (Assembleia Extraordinária de Condóminos)	38
Minuta 12 – Modelo nos termos da conjugação do nº 2 do artigo 1431º e da alínea a) do nº 1 do artigo 1436º do Código Civil (Convocatória de Assembleia Extraordinária de Condóminos)	40

Minuta 13 – Modelo nos termos da conjugação do nº 2 do artigo 1431º e da alínea <i>a</i>) do nº 1 do artigo 1436º do Código Civil (Convocatória de Assembleia Extraordinária condómino não residente)	42
Minuta 14 – Modelo nos termos da conjugação do nº 2 do artigo 1431º e da alínea <i>a</i>) do nº 1 do artigo 1436º do Código Civil (Convocatória de Assembleia Extraordinária dos condóminos – <i>cônjuge</i>)	44
Minuta 15 – Modelo de Procuração (com sentido de voto)	46
Minuta 16 – Modelo de Livro de Atas (Folhas soltas) – Decreto-Lei nº 257/96, de 31 de Dezembro – artigos 7º e 9º (Termo de Abertura)	47
Minuta 17 – Modelo de Livro de Atas (Folhas soltas) – Decreto-Lei nº 257/96, de 31 de Dezembro – artigos 7º e 9º (Termo de Encerramento)	48
Minuta 18 – Modelo nos termos dos nºs 1 e 2 do artigo 1º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de outubro (Ata)	49
Minuta 19 – Modelo de “ <i>Declaração de Voto</i> ”	53
Minuta 20 – Modelo nos termos do nº 9 do artigo 1432º do Código Civil (Carta registada condómino ausente com A/R a comunicar deliberações)	54
Minuta 21 – Modelo de Carta/Resposta do Condomínio ausente	56
Minuta 22 – Modelo nos termos do artigo 3º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro (Afixação de identificação do Administrador)	58
Minuta 23 – Modelo nos termos do artigo 8º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro (Publicidade das regras de segurança)	59
Minuta 24 – Modelo nos termos do nº 4 do artigo 1422º-A (Junção de frações)	60
Minuta 25 – Aviso nos termos dos nºs 1 e 2 do artigo 16º do Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de janeiro (Regulamento Geral do Ruído)	63
Minuta 26 – Modelo nos termos do nº 2 do artigo 1429º do Código Civil (Comprovativo de Apólice de Seguro de Incêndio)	64
Minuta 27 – Modelo nos termos dos nºs 3 e 6 do artigo 1425º do Código Civil (Instalação de rampas)	65
Minuta 28 – Modelo nos termos do nº 5 do artigo 1426º do Código Civil (Adesão à inovação)	68
Minuta 29 – Modelo nos termos do nº 9 do artigo 1432º do Código Civil, em conjugação com o Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de Agosto (Regime Jurídico do Alojamento Local)	69
Minuta 30 – Modelo nos termos da alínea <i>a</i>) do nº 1 do artigo 1436º do Código Civil (Convocatória de Assembleia dos Condóminos)	71
Minuta 31 – Modelo de Apresentação de Contas	73

Minuta 32 – Modelo Previsional de Orçamento e Contas	74
Minuta 33 – Modelo II de Apresentação de Contas	75
Minuta 34 – Modelo nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro (Relações entre condóminos e terceiros)	77
Minuta 35 – Modelo de aviso para pagamento de quotização	79
Minuta 36 – Modelo de Recibo de Quitação	81
Minuta 37 – Modelo nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro (Relações entre condóminos e terceiros) e do n.º 6 do artigo 1432.º do Código Civil – 2.ª Convocatória	82
Minuta 38 – Modelo de Quotização Suplementar	84
Minuta 39 – Modelo nos termos do n.º 6 do artigo 1425.º do Código Civil. (Levantamento de rampas)	86
Minuta 40 – Modelo nos termos do n.º 5 do artigo 1425.º do Código Civil (Resposta – Levantamento de rampas)	88
Minuta 41 – Receção de proposta de locação	90
Minuta 42 – Modelo nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 1436.º do Código Civil	92
Minuta 43 – Modelo nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro (Relações entre condóminos e terceiros) – Ata	94
Minuta 44 – Contrato de Porteira	99
Minuta 45 – Modelo de Regulamento de Condomínio	103
Minuta 46 – Modelo de contrato de empreitada	108
Minuta 47 – Modelo de requerimento de vistoria de conservação do imóvel (n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação)	112
Minuta 48 – Carta/Aviso condómino/a (remoção de marquises)	115
Minuta 49 – Carta queixa/denúncia	117
Minuta 50 – Queixa-crime nos termos do n.º 3 do artigo 1437.º do Código Civil	119
Minuta 51 – Caixas de correio	120
Minuta 52 – Modelo Livro de Atas (com recolha de Assinatura Eletrónica Qualificada)	122
Minuta 53 – Carta nos termos do n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro	123
Minuta 54 – Modelo Convocatória (Correio eletrónico)	124
Minuta 55 – Modelo Convocatória (Correio eletrónico – com pedido de receção)	125
Minuta 56 – Carta à Administração nos termos do artigo 1427.º do Código Civil	126

Minuta 57 – Carta à Administração nos termos do nº 2 do artigo 3º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de outubro	127
Minuta 58 – Carta à Administração nos termos da alínea q) do nº 1 do artigo 1436º do Código Civil	128
Minuta 59 – Modelo Convocatória Extraordinária (Ratificação) nos termos da alínea r) do nº 1 do artigo 1436º do Código Civil	129
Minuta 60 – Modelo de Declaração (Inexistência dívidas condominiais)	130
Minuta 61 – Modelo de Declaração de Dívida	131
Minuta 62 – Modelo de Declaração de Dívida (com obras de conservação faseadas)	132
Minuta 63 – Modelo Convocação Assembleia Extraordinária de Condóminos	133
Minuta 64 – Modelo de Ata	135
Considerações Finais	137

Legislação

Código Civil	165
Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de outubro	183
Código do Notariado	191
Decreto Regulamentar nº 8/90, de 6 de abril (Caixas de correio)	193

Tipo de Ações

1 – Ação especial para nomeação de Administrador na propriedade horizontal	205
2 – Ação de anulação de deliberação de condomínio (nº 4 do artigo 1433º do Código Civil	208
3 – Ação com processo comum (exigir indemnização por uso indevido de fração)	214
4 – Ação especial de exoneração do administrador na propriedade horizontal (artigo 1056º do Código de Processo Civil)	221
5 – Ação especial para Apresentação de Contas (artigo 1045º do Código de Processo Civil)	225
6 – Ação declarativa com processo comum (remoção de marquises)	230
7 – Providência cautelar de embargo de obra nova (artigo 397º do CPC)	235
8 – Ação declarativa com processo comum (ação nos termos da alínea c) do nº 2 do Artigo 1422º)	238

9 – Ação declarativa com processo comum (ação contra vendedor de fração autónoma para eliminação de defeitos de construção nas partes comuns do edifício)	244
10 – Oposição à execução mediante embargos de executado (artigo 728º do CPC)	251
11 – Queixa-crime	256
12 – Contrato de Administração de Condomínio	261

Acórdãos / Sentenças

Acórdão do Tribunal de Relação do Porto – Crime de abuso de confiança	267
Acórdão do Tribunal da Relação do Porto – Remoção de animal	298
Sentença de Jugado de Paz de Vila Nova de Gaia – Responsabilidade civil	306

“Só é impossível até acontecer.”

NELSON MANDELA

À Memória,

Ilustre (*Patrono*)

Dr. Jorge Pegado Líz

Homem íntegro, de elevados valores morais e inegáveis *princípios* deontológicos.

Enquanto iniciava o tirocínio na *Advocacia*, já o “*Mestre*” conquistava, em 1998, o Prémio Jacques Delors.

Talvez, por isso, este “*bichinho*”!...

*“Se cada homem ajudasse o seu vizinho,
nenhum homem ficaria sem ajuda.”*

BRUCE LEE

Aos meus *Mestres*, por terem partilhado comigo o seu *Conhecimento* e por me fazerem acreditar na ***Justiça***, no ***Direito*** e na *Advocacia*,