

Continue



Aviso de obras aos vizinhos

Tempo estimado de leitura: 7 minutosAs obras dos vizinhos podem ser origem de desentendimentos ou até de danos na sua habitação. Muitas vezes, por desconhecimento dos seus direitos ou por receio de criar conflitos, os lesados acabam por nada fazer. Mas a verdade é que tanto a lei, como o Regulamento de Condomínio, preveem regras para estes casos. Quando se fala em problemas com vizinhos há que ter em conta, antes de tudo, se nos referimos a um prédio ou a outro tipo de habitação. A lei é bem clara quanto aos direitos de propriedade dos imóveis, estabelecendo limites, quer no caso da propriedade horizontal (apartamentos), quer vertical. No entanto, há algumas diferenças a ter em conta, como veremos neste artigo.Leia também: Mora num apartamento? Eis o que deve saberNa chamada propriedade horizontal, existe a administração do condomínio, que pode intervir em caso de conflito e até resolver o problema. Além disso, o Regulamento de Condomínio, que é obrigatório sempre que o edifício tenha mais de quatro condóminos, estabelece um conjunto de regras para quem mora nessas frações ou ocupa os espaços comerciais.Propriedade horizontal e propriedade vertical: qual a diferença? Para que um edifício seja considerado propriedade horizontal, tem de ser constituído por frações autónomas, isto é, cada fração tem um proprietário diferente. Um imóvel que pertença apenas a um proprietário é considerado como propriedade vertical.Para que possa reclamar, há que conhecer a lei. Além do Regulamento do Condomínio, o Código Civil (nomeadamente o Capítulo VI - Propriedade horizontal e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas definem um conjunto de regras a cumprir. Vejamos as principais.Leia também: Comprou uma casa nova e tem defeitos? Saiba como proceder Os vizinhos têm de ser informados das obras?Antes do início da intervenção, é necessário informar os vizinhos do período previsível para a realização da obra e das horas em que o ruído possa ser mais intenso. O aviso deve estar colocado em local visível, como por exemplo, na entrada do prédio ou no acesso às garagens.Os trabalhos só podem decorrer nos dias úteis, entre as 8 e as 20 horas. Caso contrário, trata-se de uma violação da Lei do Ruído. Os vizinhos podem chamar a polícia e os infratores, além de serem obrigados a suspender as causas do ruído, podem vir a ser multados. É necessário ter autorização? Depend. Para realizar obras no interior da fração, o proprietário não precisa de autorização do condomínio. Nas partes comuns (escadas, garagens, telhado ou outros), as obras para inovações, como por exemplo a instalação de uma tomada para carregar carros elétricos, estão obrigadas a autorização de dois terços dos condóminos. E não são mesmos permitidas, caso prejudiquem a utilização da propriedade de algum dos condóminos ou da propriedade comum. Também é necessária a autorização de dois terços dos condóminos para a realização de obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício. Por exemplo, a colocação de marquises ou outras intervenções que alterem a fachada. Estas obras (ou a falta de reparação na fração) também não podem ser prejudiciais à segurança do edifício. Leia também: Quer fazer obras em vez do senhorio? Saiba o que deve ter em conta E se as obras dos vizinhos causarem danos em sua casa?Mesmo autorizadas, podem existir situações em que as obras causem danos nas casas dos vizinhos ou nas partes comuns do prédio. Neste caso, o condómino que estiver a realizar as intervenções é responsável por esses danos. Ainda assim, é necessário provar que essas obras foram, realmente, a origem dos problemas causados. É que sem provas não é possível atribuir responsabilidades como ilustra este caso relatado pelo Condomínio Deco.Leia também:Os danos causados por água (como inundações e infiltrações) podem ser resolvidos de uma forma mais simples e rápida, se ambos os vizinhos tiverem seguros multirriscos que aceitem a Regularização de Sinistros de Danos por Água em Edifícios em Regime de Propriedade Horizontal (DPA). Basta preencher a Declaração Amigável por Danos de Água (DADA) para que a seguradora do lesado o indemnize, reclamando depois o valor à seguradora da fração que foi responsável pelo acidente. Com este sistema, a reparação dos danos é mais rápida e pode evitar conflitos entre vizinhos. No site da Associação Portuguesa de Seguradores pode descarregar a declaração, conhecer a lista de empresas que aderiram a esta modalidade e saber quais as condições que devem ser cumpridas para que possa recorrer à DADA. Leia também: Quais os cuidados ao contratar um seguro?O que fazer para reclamar?A primeira forma para tentar que o vizinho assuma a responsabilidade pelos danos causados é alertá-lo para o sucedido e, através do diálogo, tentar resolver a situação com recurso a um seguro ou com reparação. Como nem sempre esta abordagem é bem-sucedida, pode ter de avançar para um pedido de indemnização. E, nesse caso, é fundamental documentar o que se passou. Fotografar as danos alertar a administração do condomínio são passos essenciais. Sempre que possível, faça a reclamação por escrito. Pode recorrer ao email ou a carta registada com aviso de receção, para garantir que foi entregue. Abordê também os vizinhos que se tenham apercebido do sucedido. Mais tarde, podem confirmar o que se passou e portanto os seus testemunhos podem vir a ser úteis como prova. Nos casos mais graves, em que existiram inundações por rompimento de canalizações ou queda de tetos ou de paredes, convém alertar a autoridade responsável (bombeiros ou polícia), até porque os relatórios emitidos por estas entidades são provas importantes. Leia também: Proteção sísmica de edifícios: o que acautelar na compra de casa? Proteção sísmica de edifícios: o que acautelar na compra de casa? É igualmente importante possuir orçamentos para a reparação ou substituição dos danos ou, caso tenha feito essa reparação ou compra, ter faturas que o comprovem. Só assim poderá provar que teve essa despesa e pedir a respetiva indemnização. Se pretende a compensação pelos danos sofridos e não chega a acordo, poderá recorrer a meios alternativos para a resolução de litígios, como os Julgados de Paz e os centros de arbitragem. Não sendo possível recorrer a estes meios alternativos, terá sempre a possibilidade de optar pela via judicial, mas esta solução, além de mais demorada, acarreta também outras despesas. Além de necessitar de contratar um advogado, poderá ter de pagar as custas judiciais. Tome Nota:O próprio Regulamento do Condomínio pode obrigar a que os litígios sejam resolvidos através da arbitragem. Por isso, consulte esse documento para saber os meios de que pode dispor. Leia também: E se não morar num apartamento? Tratando-se de outro tipo de habitação, a que não se aplique o regime da propriedade horizontal, continuam a existir direitos de propriedade. Isto é, há limites a intervenções que possam ser prejudiciais aos moradores vizinhos. Nestes casos, a Lei define, também, um conjunto de regras que devem ser respeitadas e que dizem respeito a situações tão diversas como a abertura de janelas, construção de muros ou até plantação de árvores. Tal como acontece com quem habita em apartamentos, qualquer pessoa que se sinta lesada pelas obras de um vizinho tem o direito de agir. Se o diálogo não for suficiente para resolver o problema, poderá ser necessário o recurso a entidades policiais e municipais.Os centros de arbitragem e Julgados de Paz também são indicados para estes casos. No entanto, continua a ser necessário ter provas que documentem a sua reclamação. Leia também: Além de ser uma questão de cortesia, em muitos casos é também uma exigência legal. Mas como fazer isso de forma eficaz?Neste artigo, vamos explicar como escrever um aviso de obras, como avisar os vizinhos, o que a lei diz sobre obras em apartamentos e qual o horário permitido para realizar essas obras. Tudo de forma simples e direta, para que saiba exatamente o que fazer e evitar mal-entendidos.O que diz a lei sobre obras em apartamentos?Quando falamos em apartamentos, há algumas regras que deve ter em mente para evitar problemas legais.A legislação portuguesa exige que informe os seus vizinhos sobre as obras, especialmente em prédios de apartamentos, garantindo que os moradores sejam respeitados. Deves comunicar ao condomínio e afixar um aviso informativo para os vizinhos. Consulta sempre o regulamento interno do teu condomínio para evitar contratempos.Obras que não precisam de autorização:Pequenos reparos, como pintar paredes ou trocar azulejos.Substituição de torneiras ou consertos de canalização.Obras que precisam de autorização:Intervenções que alterem a estrutura do edifício, como derrubar uma parede.Mudanças que afetam a fachada, como a colocação de uma varanda.Se precisares de utilizar espaços comuns durante as obras, como corredores ou elevadores, deves informar e obter autorização do condomínio ou administrador do edifício, conforme dita a Lei n.º 8/2022. Além disso, deves:Fixar avisos informativos com antecedência.Garantir que os espaços sejam mantidos limpos e sem obstáculos.Evitar bloquear passagens de emergência.Organizar horários que minimizem o impacto nos outros residentes.Respeitar estas orientações ajuda a manter uma boa convivência e evita conflitos desnecessários.Como avisar os vizinhos de obras?Além de um aviso por escrito, podes também optar por falar pessoalmente com os teus vizinhos mais próximos. Especialmente se fores realizar uma obra mais barulhenta ou de longa duração, esta abordagem pode ser vista como um gesto simpático e de consideração. Afinal, nada como um diálogo direto para esclarecer e tranquilizar as pessoas.Se o teu prédio tem um grupo de WhatsApp ou uma plataforma digital para comunicação entre moradores, podes aproveitar para enviar o aviso por lá. Apenas lembra-te de garantir que todos os vizinhos, especialmente aqueles mais idosos ou menos conectados, recebem a informação.Sabe também:Como escrever um aviso de obras?Escrever um aviso de obras não precisa de ser complicado, mas é importante que contenha as informações essenciais. O ideal é que o aviso seja claro, educado e objetivo. Aqui estão alguns pontos que deves incluir:Identificação: Quem és e onde moras (número do apartamento, por exemplo).Descrição da obra: Explica brevemente o que será feito, seja a substituição de azulejos ou uma renovação maior.Datas e horários: Deixa claro quando a obra vai começar, quanto tempo deve durar e os horários em que os trabalhos serão realizados.Informações de contacto: Disponibiliza o teu número ou e-mail para que os vizinhos possam contactar-te caso tenham dúvidas ou preocupações.Exemplo de aviso de obras:Caro(a) vizinho(a),Venho por este meio informar que a partir do dia 20 de outubro será realizada uma remodelação no meu apartamento (n.º 2C). A obra terá a duração de aproximadamente 10 dias, com trabalhos a ocorrer entre as 9h e as 18h.Agradeço a sua compreensão e estou disponível para qualquer questão.Contacto: [teu email] / [teu número de telefone]Com os melhores cumprimentos,[O teu nome]Este tipo de comunicação mostra consideração e ajuda a manter um bom ambiente no condomínio.Qual o horário para fazer obras em apartamento?Uma das questões mais sensíveis quando se trata de obras em apartamentos é o horário permitido. A Lei do Ruído (Decreto-Lei n.º9/2007) estabelece horários específicos para que o barulho das obras não incomode os vizinhos, garantindo o direito ao descanso.Em Portugal, os horários permitidos para obras em apartamentos geralmente são:Dias úteis: entre as 8h e as 20h.Fins de semanas e feriados: entre as 9h e as 13h.No entanto, não são recomendadas, a menos que sejam urgentes e autorizadas pelo condomínio.Os regulamentos internos de alguns prédios ou condomínios podem ser ainda mais restritivos, por isso é sempre uma boa ideia verificar as regras específicas do teu edifício antes de começar qualquer obra.Realizar obras em casa é sempre uma tarefa empolgante, mas envolve também algumas responsabilidades. Avisar os vizinhos de forma educada e dentro dos prazos certos pode evitar muitos problemas e manter uma relação de bom convívio. Lembra-te de sempre respeitar os horários permitidos e seguir o que a lei diz sobre obras em apartamentos. Por princípio, ninguém é obrigado a fazer obras em casa, nem tem de pedir autorização aos vizinhos se as quiser fazer. Mudar o chão da casa de banho ou remodelar a cozinha, por exemplo, são intervenções que não carecem de autorização da assembleia de condóminos. Contudo, existem limites da propriedade que impedem que se cometam abusos. Os direitos do proprietário terminam quando começam o do vizinho. Obras em que é preciso autorização do condomínio Caso as obras se destinem, por exemplo, a instalar um aparelho de ar condicionado (no exterior do prédio), transformar uma varanda em marquise, construir uma pérgula num terraço ou ligar uma fração a um sótão, tornando-o habitável, o proprietário necessita da autorização da assembleia de condóminos. Em algumas situações, é necessária também a autorização da câmara municipal da área de residência. Esses casos particulares merecem especial atenção por parte da lei, porque afetam um de três aspetos: a linha arquitetónica original, a estética ou a segurança do edifício. Toda e qualquer modificação da fachada ou parte exterior de um edifício pode ser vista como alteração da respetiva linha arquitetónica ou estética. Outro caso considerado particular é o da junção e divisão de frações. Se o proprietário de duas ou mais frações quiser uni-las e estas forem contíguas do mesmo edifício (lado a lado ou por cima uma da outra), pode fazê-lo sem qualquer tipo de autorização, desde que o edifício não esteja classificado como património arquitetónico ou histórico e as alterações não interfiram com a estrutura. No entanto, se o intuito do proprietário for dividir uma fração em duas ou mais, os critérios são diferentes e mais exigentes. Ai já é necessário verificar se o título constitutivo da propriedade horizontal o permite ou se a assembleia de condóminos aprova a obra, sem qualquer voto contra. Depois de obtida esta aprovação, o condómino terá de pedir o licenciamento da obra à autarquia, apresentando a ata da assembleia que lhe concedeu a autorização. Sempre que alguma destas obras acontecer, o proprietário da fração vai ter de proceder à alteração do título constitutivo, por escritura pública ou documento particular autenticado, e comunicar ao administrador no prazo de 10 dias. Cuidados a ter durante as obras As obras de grande envergadura (recuperação, remodelação ou conservação), que causem transtornos ao nível do ruído, só podem ser realizadas nos dias úteis, entre as 08h00 e as 20h00. O responsável pelas obras deve afixar num local acessível, como a entrada do prédio, a informação relativa à duração das obras e as horas de maior ruído (descarregue abaixo um exemplo de aviso de obras). Além disso, também é desejável que informe a administração do condomínio sobre a existência de obras a decorrer. A comunicação de obra é o documento a partir do qual uma pessoa (comunicante) comunica a outra (comunicada) acerca de obras que serão realizadas em determinado local do condomínio. O envio da comunicação pode ou não ser obrigatório, a depender das normas vigentes para cada condomínio. Este documento abrange tanto as obras que são realizadas no interior das unidades autónomas (apartamentos, salas, lojas comerciais, etc.) quanto aquelas realizadas nas áreas e bens comuns do condomínio. Se o condomínio for residencial e a obra for realizada no interior de alguma das unidades autónomas (sejam apartamentos, no caso de prédios, ou casas, no caso de condomínio horizontais), a comunicação de obra é enviada pelo morador ao síndico. Se o condomínio for comercial e a obra for realizada no interior de alguma das unidades autónomas (sejam salas ou lojas comerciais), a comunicação de obra é enviada pelo usuário da respectiva unidade - seja ele pessoa física ou jurídica - ao síndico. Por outro lado, nos casos em que a obra for realizada nas áreas e bens comuns do condomínio, independentemente da destinação do condomínio, a comunicação é enviada pelo síndico ou pelo subsíndico aos moradores ou usuários, conforme for o caso, podendo, ainda, ser afixada nas áreas comuns. Sendo assim, o comunicante poderá ser: um morador de condomínio residencial; um usuário de condomínio comercial; o síndico; o subsíndico. O comunicado, por sua vez, poderá ser: o síndico, nos casos em que a comunicação não for expedida por ele ou pelo subsíndico; a comunidade que reside ou utiliza o condomínio, nos casos em que a comunicação for expedida pelo síndico. Vale lembrar, por fim, que, em algumas reformas realizadas no interior de unidades autónomas, para que a obra possa ser realizada, não basta o envio da comunicação, sendo necessário também que o síndico ou subsíndico autorize a realização do procedimento. Nestes casos, a comunicação de obra conterá também um pedido de autorização. Como utilizar este documento? A comunicação de obra deve ser integral e cuidadosamente preenchida pelo usuário e, depois de lida e compreendida, assinada pela pessoa que a enviará. Caso a comunicação seja destinada ao síndico, o documento lhe poderá ser enviado por qualquer meio, físico ou eletrônico, podendo ser utilizado recurso que permita a confirmação de que, de fato, houve o recebimento, sendo um dos meios possíveis para isto o envio de carta com aviso de recebimento ("carta com AR"). O mesmo procedimento pode ser adotado nos casos em que a comunicação for preenchida pelo síndico ou subsíndico e for dirigida aos interessados, que podem ser todos ou apenas parte dos moradores ou usuários das áreas comuns de determinado condomínio. Nos casos das comunicações emitidas pela administração do condomínio, ainda, é possível que sejam afixadas nas áreas comuns, notadamente áreas de circulação de pessoas ou elevadores, para conferir maior publicidade ao ato. O Direito aplicável A comunicação de obra é regida pelas disposições do Código Civil Brasileiro (Lei Federal n. 10.406/2002) e pelas normas aplicáveis ao condomínio, sejam a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno, sejam as normas municipais específicas. Como editar o modelo? Você preenche um formulário. O documento é redigido diante dos seus olhos, conforme as suas respostas. No fim, você o recebe nos formatos Word e PDF. Você pode editá-lo e reutilizá-lo.