

O Condomínio

REGIME JURÍDICO E MODO DE TRIBUTAÇÃO

Cláudio Paulino dos Santos


ALMEDINA

ÍNDICE

Nota de Apresentação	7
Prefácio	13
Principais Abreviaturas	17
Introdução	19
CAPÍTULO I. NOÇÃO, CONSTITUIÇÃO E REGISTO	23
1. O que é um condomínio?	23
2. Tipos de condomínio	24
3. Constituição do Condomínio	27
3.1. Constituição da propriedade horizontal no loteamento condominial	31
3.1.1. Questão de ordem legal	33
3.1.2. Questão de ordem burocrática	35
3.2. Constituição da propriedade horizontal após à conclusão das construções	36
4. O título constitutivo da propriedade horizontal	37
4.1. O registro do título constitutivo	41
5. A Inscrição matricial: requisito primário	43
6. Condomínio e entes jurídicos próximos	45
6.1. Condomínio versus associação privada	46
CAPÍTULO II. ORGANIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS	49
7. Administração das partes comuns do edifício ou do condomínio	49
7.1. Órgãos de gestão que compõem o condomínio	49
7.2. A inconstitucionalidade do Diploma que aprova o RJC	51
8. A Mesa da Assembleia do Condomínio	53
8.1. Problemática à volta da sua constituição	54

8.2.	Convocatória e modo de funcionamento	57
8.2.1.	Convocatória	57
8.2.2.	Funcionamento	60
8.3.	Regime de deliberação e acta	62
8.3.1.	Deliberações simples ou por maioria absoluta	63
8.3.2.	Deliberações qualificadas (por maioria qualificada ou agravada)	64
8.3.3.	Regime de invalidade das deliberações	66
8.3.4.	A Acta	67
9.	O Administrador	68
9.1.	O Administrador provisório	69
9.2.	Funções do Administrador	71
9.3.	Divisão dos serviços da Administração	74
9.4.	Impugnação dos actos do Administrador	76
10.	O Conselho Fiscal	78
10.1.	O dilema da elegibilidade dos seus membros	78
10.2.	Competência e reunião do Conselho Fiscal	80
CAPÍTULO III. GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO		83
11.	Receitas e encargos do condomínio	83
SUBCAPÍTULO I. Receita base		85
12.	Fundo Comum de Reserva	85
12.1.	Gestão e destino do Fundo	88
12.1.1.	Reparações indispensáveis e urgentes	89
12.1.2.	Obras de reconstrução do edifício ou de instalações comuns	90
12.1.3.	Obras que devam ser realizadas ao fim de certo lapso de tempo	93
13.	A Taxa de Condomínio	94
13.1.	As fracções vazias	96
13.2.	Cálculo da percentagem ou pernilagem da fracção	97
13.2.1.	Método do custo	97
13.2.2.	Método da totalidade das unidades	100
SUBCAPÍTULO II. Receitas acessórias ou extraordinárias		103
14.	Receitas acessórias	103
14.1.	Venda de serviços e produtos	105
14.2.	Receitas resultantes de arrendamento de espaços	105

14.3. Receitas obtidas por aplicação financeira ou por aplicação de penalidades	106
SUBCAPÍTULO III. Encargos	109
15. Encargos cobertos pela Taxa de Condomínio	109
15.1. Obras de inovação	111
16. Transmissão do imóvel com dívida de condomínio	114
17. A Taxa de Serviços de Limpeza	116
CAPÍTULO IV. DIREITOS E DEVERES DOS CONDÓMINOS	121
18. Enquadramento	121
19. Direitos dos condóminos	121
19.1. Direito real composto	121
19.2. Direito de participação nas Assembleias	123
19.3. Direito de votar e ser votado	123
19.4. Direito de preferência	124
19.5. Direito à informação	126
19.6. Direito de impugnação	126
19.6.1. Impugnação das decisões da Assembleia	126
19.6.2. Impugnação das decisões do Administrador	128
20. Deveres e encargos dos condóminos	131
20.1. Deveres quanto a edificação	133
20.2. Deveres quanto ao destino da fracção	135
20.3. Deveres quanto a vivência em condomínio	137
CAPÍTULO V. O REGULAMENTO	141
21. O Regulamento do Condomínio	141
22. Natureza do regulamento	143
23. O Regulamento no condomínio irregularmente constituído	144
24. Matérias objecto de tratamento regulamentar	146
24.1. Serviços de segurança privada e fiscalização	146
24.2. Limpeza e conservação	148
24.3. Estacionamento e parqueamento	148
24.4. Entrada e saída de bens e serviços	149
24.5. Circulação viária	150
24.6. Preservação do ambiente	150
CAPÍTULO VI. RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS E REGIME DE SANÇÕES	153
25. Resolução de litígios	153

25.1. Resolução por comum acordo	154
25.2. Resolução por via arbitral	156
25.2.1. A arbitragem necessária ou cláusula compromissória	158
25.2.2. A arbitragem voluntária ou compromisso arbitral	160
26. Regime de sanções	161
26.1. O procedimento transgressional	162
CAPÍTULO VII. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO	165
27. Causas de extinção	165
27.1. Confusão e conversão	166
27.2. Desapropriação por expropriação, confisco e nacionalização	168
27.3. Destruição do edifício (ou perecimento do objecto)	169
27.3.1. Destruição do edifício quando há seguro	170
27.3.2. Destruição do edifício quando não há seguro	171
27.3.3. Destruição parcial	172
27.3.4. Destruição total	174
28. Observação das regras de edificação urbana	175
CAPÍTULO VIII. TRIBUTAÇÃO DO CONDOMÍNIO	179
29. Enquadramento	179
30. Imposto de Selo (IS)	180
31. Imposto Predial (IP)	181
31.1. Inscrição	183
31.1.1. A fórmula e o significado dos seus elementos	184
31.1.2. Cálculo do valor patrimonial tributário	186
31.2. Apuramento do IP sobre a propriedade (IPp)	188
31.2.1. Primeira nuance: valor do imóvel igual ou inferior a kz 5 000 000,00	188
31.2.2. Segunda nuance: valor do imóvel superior a kz 5 000 000,00	189
31.2.3. Terceira nuance: valor do imóvel superior a kz 6 000 000,00	190
31.2.4. Quarta nuance: lotes destinados à construção	191
31.3. A Taxa Adicional	192
31.3.1. Modo de apuramento da Taxa Adicional nos prédios urbanos	192
31.3.2. Modo de apuramento da Taxa Adicional nos terrenos para construção ou prédios rústicos	193
31.4. Apuramento do IP sobre a renda (IPr)	194

31.5. Apuramento do IP sobre a transmissão (IPt)	197
31.5.1. Factos que se consideram transmissões onerosas	199
31.5.2. Factos que se consideram transmissão gratuita	203
31.6. Proposta de cobrança do IP via Administração do Condomínio	204
32. Obrigações tributárias do condomínio	206
32.1. Imposto Industrial (II)	206
32.2. Imposto sobre o Valor Acrescentado	211
32.3. IP sobre as partes comuns	214
32.4. Emissão de Facturas	215
32.4.1. Quando não há obrigatoriedade de emissão de factura	216
32.4.2. Quando há obrigatoriedade de emissão de factura	218
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	221