

Resumo para os vizinhos, antes da assembleia

Uma folha para enviar uma semana antes da reunião. Diz o que se vota, porquê e quanto custa cada hipótese.

Prédio

Dia e hora da reunião

Local

O que vamos votar

1. Exoneração da administração actual. 2. Eleição da nova administração.
Os dois pontos votam-se seguidos, na mesma reunião: o administrador mantém-se em funções até ser eleito o seguinte (Código Civil, art. 1435.º, n.º 5).

Porque propomos a mudança

Dois ou três factos, com data: o que foi pedido e ficou por fazer.

Quanto custa cada hipótese, num ano

O que comparar	Administração actual	Proposta A	Proposta B
Empresa			
Preço anual total Mensalidade × 12, mais o que se paga à parte			
Por fracção e por mês O preço anual a dividir pelas fracções e por 12			
O que se paga à parte Assembleias extraordinárias, obras, cobranças			
Duração do contrato e saída Aviso prévio e penalização, se houver			

Três regras para a votação

Maioria. As deliberações tomam-se por maioria dos votos que representam o valor do prédio (Código Civil, art. 1432.º, n.º 5).
Quem não puder ir. Pode fazer-se representar por procurador (Código Civil, art. 1431.º, n.º 3).
Quem faltar. Recebe as deliberações no prazo de 30 dias (Código Civil, art. 1432.º, n.º 9).

Quem preparou este resumo

Contacto para dúvidas antes da reunião

O contrato actual e o plano de passagem

Para levar preenchido à reunião. Responde às duas perguntas do costume: «e o contrato?» e «e se ficarmos sem administrador?».

Ponto da situação do contrato actual

O que ler no contrato	O que diz
Duração A data em que começou e a data em que acaba	
Renovação automática Por quanto tempo, e com que antecedência se denuncia	
Aviso prévio Para a saída antes do fim	
Penalização Se existe e como se calcula	
Entrega dos documentos Se o contrato fixa prazo ou custo	

A assembleia pode exonerar o administrador sem esperar pelo fim do mandato (Código Civil, art. 1435.º, n.º 1). O contrato pode ter prazo e aviso prévio e, se a saída não os respeitar, pode haver indemnização (Código Civil, art. 1172.º, alínea c)). Leia-os antes de marcar a data da saída.

Plano de passagem, com datas

Passo	Quem	Data
Convocatória enviada Com 10 dias de antecedência (art. 1432.º, n.º 1)		
Resumo enviado aos vizinhos Uma semana antes da reunião		
Assembleia: exoneração e eleição Os dois pontos seguidos		
Carta à empresa que sai, com a acta Logo a seguir à reunião, com o prazo para a entrega		
Entrega de documentos, contas e valores Com uma lista assinada pelas duas partes		
Poderes na conta bancária do condomínio Com a acta da eleição		
Deliberações comunicadas aos ausentes Até 30 dias depois (art. 1432.º, n.º 9)		

Bases legais: Código Civil, arts. 1431.º e 1432.º, na redacção da Lei n.º 8/2022, e arts. 1172.º, alínea c), e 1435.º.