

Condomínio do prédio sito em [morada do prédio], [código postal] [localidade]

Ex.mo(a) Senhor(a) [nome do condómino], proprietário(a) da fracção [letra da fracção]

Assunto: convocatória da assembleia [ordinária ou extraordinária] de condóminos

Nos termos dos artigos 1431.º e 1432.º do Código Civil, convoco V. Ex.ª para a assembleia [ordinária ou extraordinária] de condóminos, que se realiza no dia [data], pelas [hora], em [local], com a seguinte ordem de trabalhos:

1. Apreciação e votação das contas de [ano anterior].
2. Apreciação e votação do orçamento para [ano] e do valor das quotas.
3. Fixação da contribuição para o fundo comum de reserva.
4. Eleição do administrador para [ano].
5. [Outro assunto, descrito com clareza].

O ponto [número] só pode ser aprovado por unanimidade dos votos.

Se à hora marcada não estiverem presentes condóminos que representem a maioria do valor do prédio, a assembleia reúne em segunda convocatória [escolha uma: uma semana depois, à mesma hora e no mesmo local / no dia (data), pelas (hora), em (local) / no mesmo dia, pelas (hora, 30 minutos depois), no mesmo local (use esta opção só se puder garantir, nesse dia, a presença de condóminos com um quarto do valor do prédio, e apague este parêntese antes de enviar)], e delibera por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que representem pelo menos um quarto do valor total do prédio, salvo nos pontos que a lei sujeita a outra maioria ou à unanimidade.

Se não puder estar presente, pode fazer-se representar por procurador, com a procuração junta a esta convocatória ou outra que o identifique.

As contas e o orçamento estão disponíveis para consulta [onde e como].

[Localidade], [data de envio].

O administrador,

[nome ou denominação da empresa]

ANEXO A

Convocatória feita pelos condóminos com 25 % do valor do prédio

Use este parágrafo no lugar do primeiro parágrafo da convocatória e, no fim, troque «O administrador,», a assinatura e o nome pela tabela de assinaturas abaixo. O resto do modelo fica igual.

Os condóminos abaixo assinados, que representam [percentagem] % do valor total do prédio, convocam, nos termos do artigo 1431.º, n.º 2, do Código Civil, a assembleia extraordinária de condóminos, que se realiza no dia [data], pelas [hora], em [local], com a seguinte ordem de trabalhos:

Nome do condómino	Fracção	Permilagem (‰)	Assinatura
Total (mínimo 250 ‰)			

Assinam todos, com o nome, a fracção e a permilagem. A soma tem de chegar a 250 ‰, que são 25 % do valor do prédio. Art. 1431.º, n.º 2, do Código Civil.

ANEXO B

Ordem de trabalhos para mudar de empresa de administração

Use estes pontos no lugar da ordem de trabalhos da convocatória.

1. Apreciação da actuação da administração e deliberação sobre a exoneração do administrador em funções.
2. Apreciação das propostas de administração recebidas e eleição do novo administrador, com fixação da sua remuneração.
3. Definição da data de passagem da administração e da entrega dos documentos do condomínio.

Os pontos 1 e 2 vão juntos, para a nova empresa ser eleita na mesma reunião em que a anterior sai. Os dois decidem-se por maioria dos votos que representam o valor do prédio (em segunda convocatória, pela maioria dos presentes, desde que representem pelo menos um quarto do valor do prédio). Art. 1432.º, n.ºs 5 e 6, e art. 1435.º, n.º 1, do Código Civil.

ANEXO C

Procuração para a assembleia

Eu, [nome do condómino], proprietário(a) da fracção [letra da fracção] do prédio sito em [morada do prédio], nomeio meu(minha) procurador(a) [nome do procurador], a quem dou poderes para me representar na assembleia [ordinária ou extraordinária] de condóminos marcada para [data], incluindo em segunda convocatória, discutir e votar todos os pontos da ordem de trabalhos e assinar a acta.

[Localidade], [data]. Assinatura: [assinatura do condómino]

O procurador pode ser outro condómino, um familiar ou outra pessoa da confiança do condómino. A lei não fixa a forma da procuração, mas os poderes têm de constar de documento escrito (acórdão da Relação de Lisboa de 7 de Maio de 2009). Art. 1431.º, n.º 3, do Código Civil.

ANEXO D

Recibo de entrega em mão

Declaro que recebi hoje, em mão, o aviso convocatório da assembleia [ordinária ou extraordinária] de condóminos marcada para [data], pelas [hora], em [local].

Nome: [nome do condómino]. Fracção: [letra da fracção]. Data de entrega: [data].

Assinatura: [assinatura]

Entregue pelo menos 10 dias antes da assembleia e guarde o recibo com as outras provas de convocação. Art. 1432.º, n.º 1, do Código Civil.