

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/27586	35939/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DASM - DMC [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Submete-se à consideração do Executivo Municipal a reparação da parede do túnel de ligação da Rua D. Pedro V à Rua Orfeão de Braga, utilizado passagem rodoviária e pedonal, para melhoramento do aspeto do arruamento. A parede em causa pertencente ao condomínio do edifício contíguo, designado no documento de registo predial da Conservatória como Rua Nova de Santa Cruz, n.º 306, 310 e 314 (atual Rua D. Pedro V) e Rua Orfeão de Braga n.º 311. Anexa-se a ata n.º 7, com a autorização do condomínio.

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

Olga Maria Esteves de Araújo Pereira Marinho (1 / 2)
Presidente da Câmara Municipal
Data: 02/09/2025
Hora: 15:47
HASH: 767f3ab7ee25c9151f5478e5ab2eb86



Ricardo Bruno Antunes Machado Rio (2 / 2)
Presidente da Câmara Municipal
Data: 02/09/2025
Hora: 15:47
HASH: 225729b0a31c3724e8a3d793f72833955



Condomínio do edifício
Sito Rua Nova de Santa Cruz, n.º 306-310-314
e Rua Orfeão de Braga, n.º 311
4710-409 Braga

ATA N.º 7

Ao décimo quinto dia do mês de julho de dois mil e vinte e cinco, pelas dezoito horas e trinta minutos, reuniu-se em Assembleia Ordinária de Condóminos, em segunda convocatória os condóminos do prédio sito na Rua Nova de Santa Cruz, n.º 306-310-314, em segunda convocatória, com a seguinte ordem de trabalhos:

1. Análise, discussão e deliberação do relatório de contas do período de 01/06/2024 a 31/05/2025;
2. Eleição da administração para o período de 01/06/2025 a 31/05/2026;
3. Análise, discussão e deliberação do orçamento para o período de 01/06/2025 a 31/05/2026;
4. Partilha de informação da obra de intervenção na coluna de esgotos;
5. Discussão de outros assuntos de interesse para o edifício.

Estiveram presentes ou devidamente representado os condóminos das frações, conforme folha de presença que se anexa à presente ata (anexo I) e que dela faz parte integrante, o que indica quórum constitutivo e deliberativo, no total de 77,70% (setenta e sete vírgula setenta por cento) do capital investido.

A assembleia foi presidida e secretariada por Sandrine Ribeiro, em representação da empresa LEFT&RIGHT, LDA., empresa administradora do condomínio que, após verificação da forma regulamentar da convocatória, em que todos os condóminos foram convocados por carta registada, deu início à ordem de trabalhos.

Constituída a mesa, logo começaram os trabalhos, tendo esta verificado a lista de presenças e conferido a respetiva permissão dos presentes, bem como as credenciais e declarações de poderes para o ato. Os condóminos presentes assinaram a lista de presenças que se encontra junta como anexo I, e é parte integrante desta ata, dando-se aqui por integralmente reproduzido para todos os legais efeitos.

PRIMEIRO PONTO

No primeiro ponto da ordem de trabalhos, foram apresentadas as contas do período de 01 de junho de 2024 a 31 de maio de 2025, as quais após explicação por parte da Administração, foram aprovadas por unanimidade dos presentes sem abstenção, conforme quadro que se reproduz.

Condomínio do Edifício sito na Rua Nova Santa Cruz, n.º 306, 310 e 314

Análise do exercício

01-06-2024 a 31-05-2025



Exercício	RECEITAS			DESPESAS		
	Previsto [I]	Recebido [II]	Saldo [I - II]	Previsto [I]	Pago [II]	Saldo [I - II]
Orçamento	1.419,96	687,60	732,36	875,04	16,73	858,31
Fundo de reserva	141,84	68,64	73,20	0,00	0,00	0,00
Anulação quota extra - cfr ata n.º 6	-1.075,08	-983,76	-91,32	0,00	0,00	0,00
Quota extra - reparação colunas esgotos cf ata n.º 3	13.222,56	10.181,36	3.041,20	0,00	0,00	0,00
Quota extra para FCR cf ata n.º 3	1.075,08	1.075,08	0,00	0,00	0,00	0,00
Adiantamentos (Créditos)	0,00	77,86	-77,86	0,00	0,00	0,00
Total	14.784,36	11.106,76	3.677,58	875,04	16,73	858,31

Total	14.784,36	11.106,76	3.677,58	875,04	16,73	858,31
-------	-----------	-----------	----------	--------	-------	--------

SalDOS

Resultados financeiros	Inicial	Exercício	Final
Gestão corrente	0,00	11.021,41	11.021,41
Fundo de reserva	0,00	68,64	68,64
Total	0,00	11.090,05	11.090,05

Relativamente ao Fundo Comum de Reserva, colocado à votação foi deliberado, por unanimidade sem abstenções a constituição do mesmo no valor de 68,64€ (sessenta e oito euros e sessenta e quatro centimos). O total de quotas em dívida dos condóminos ao condomínio é de 3.677,58€ (três mil, seiscentos e setenta e sete euros e cinquenta e oito centimos), conforme listagem que reproduz:

Valores por liquidar por fração

2403 - Condomínio do Edifício sito na Rua Nova Santa Cruz, n.º 306, 310 e 314

Até: 31-05-2025

Excluindo recebimentos e reembolsos posteriores



Fração	Entidade	Débito	
		Da fração	Da entidade
A - Garagem	Ricardo João dos Santos Pina Cabral	842,92	842,92
B - Loja 306	Mana Teresa Colaço de Almeida	2.388,00	2.388,00
C - Loja 314	Ana Gomes Fernandes Alves Pereira	-169,18	-77,86
	Deiminda de Sousa		-01,32
F - 2º Esq.	João Guerra da Conceição	307,92	307,92
G - 2º Dto.	João Guerra da Conceição	307,92	307,92
Total em débito			3.677,58

Submetidos a votação da Assembleia de Condóminos os montantes acima referidos como contribuições devidas ao Condomínio, com identificação nominal dos respetivos Condóminos devedores, foram aprovados por unanimidade dos votos dos Condóminos e Representantes presentes, com as seguintes recomendações e deliberações:

O montante das contribuições devidas ao condomínio ou de quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, com identificação dos respetivos proprietários relapsos, deve ficar expressamente referido em ata e ser comunicado a todos os condóminos ausentes.

O envio das supracitadas cartas registadas com A. R. comunicando as deliberações, demonstrará simultânea e inequivocamente os montantes em dívida e uma séria determinação da Administração do Condomínio em obter a sua boa cobrança.

Ficou aprovado por unanimidade dos condóminos presentes, que se mesmo assim, no prazo de 30 dias, após envio das supracitadas cartas, os condóminos devedores persistirem no incumprimento, deverão dar entrada no tribunal as competentes ações.

O pedido consistirá no pagamento integral das importâncias ou montantes devidos por cada condómino, acrescidas de juros vencidos e vincendos até integral pagamento, custas processuais e patrocínio judiciário (procuradoria), bem como no pagamento de uma sanção pecuniária no valor de € 300 de forma a penalizar o condómino pelo incumprimento da obrigação de pagar a quota mensal do condomínio, para o que foi expressamente autorizado o Administrador do Condomínio a contratar os serviços de advogado ou solicitador.

As ações declarativas ou executivas consistirão no pagamento integral das importâncias ou montantes devidos por cada condómino, acrescidas de juros vencidos e vincendos até integral pagamento, de custas processuais, despesas processuais e despesas inerentes ao processo, nomeadamente deslocações e atividades despendidas com o processo (tentativas de contacto, chamadas, reuniões e recolha de elementos), assim como do processo patrocínio judiciário (procuradoria) e sanções pecuniárias, de forma a penalizar o condómino pelo incumprimento da obrigação de pagar a quota mensal do condomínio, para o que foi expressamente autorizado a administração do condomínio a contratar os serviços de advogado ou solicitador, assim como a efetuar todas as diligências necessárias no sentido de reaver as verbas devidas.

No caso de ser necessário avançar com qualquer ação declarativa para promover essa cobrança judicial, deliberam os condóminos presentes pelo pagamento ao mandatário a constituir pelo condomínio (através da sua administração) da quantia de € 200,00 + IVA previamente à entrada do referido processo; deliberam ainda que, caso haja contestação por parte do condómino faltoso e necessidade de se efetuar julgamento, será devido um pagamento adicional da quantia de € 200,00 + IVA previamente à realização do referido julgamento e que, em caso haja recurso da decisão de 1ª Instância, será devido um pagamento adicional da quantia de € 200,00 + IVA.

Por outro lado, sendo necessária intentar ação executiva e sendo o título executivo uma sentença de uma ação declarativa, será devido o pagamento, a título de honorários de advogado, da quantia de € 300,00+IVA, sendo € 150,00+IVA antes da entrada do processo executivo e os remanescentes € 150,00+IVA após a sua conclusão; se, pelo contrário, o título executivo não for uma sentença de uma ação declarativa, será devido o pagamento da quantia de € 450,00+IVA, sendo € 225,00+IVA antes da entrada do processo executivo e os remanescentes € 225,00+IVA após a sua conclusão; em qualquer caso, sendo deduzidos embargos de executado ou de terceiro na execução e sendo necessário realizar julgamento, o acompanhamento do julgamento implicará o pagamento da quantia de € 100,00+IVA ou € 150,00+IVA consoante, respetivamente, o título executivo se trate de uma sentença de uma ação declarativa ou não.

Deixa-se expressamente consignado que os montantes devidos pelo trabalho desenvolvido pela administração, pelos advogados, agente de execução, ou qualquer entidade nos processos executivos ou declarativos deverão ser liquidados independentemente da efetiva cobrança do capital executado.

O relatório de contas, a lista de devedores e os extratos de conta corrente encontram-se juntos e anexos a esta ata como anexo II e é parte integrante e constituinte da ata, dando-se aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais.

SEGUNDO PONTO

Passando ao segundo ponto da ordem de trabalhos – **eleição da Administração para o período de 01/06/2025 a 31/05/2026** - foi reeleita como empresa administradora do condomínio a empresa Left&Right, Lda. com o NIPC 502 725 370 e morada na Rua do Município, n.º 235 em Vila Verde, que continuará a administrar e dará andamento a todos os assuntos respeitantes ao condomínio.

TERCEIRO PONTO

No terceiro ponto da ordem de trabalhos - **Análise, discussão e deliberação do orçamento para o período de 01/06/2025 a 31/05/2026** - foi presente e distribuído pelos presentes o orçamento proposto pela Left&Right, Lda., para o período de 01 de junho de 2025 a 31 de maio de 2026, o qual após explicação, foi aprovado por unanimidade dos presentes, sendo:

Condomínio do Edifício sito na Rua Nova Santa Cruz, n.º 306, 310 e
Orçamento 2025
01-06-2025 a 31-05-2026



Rubricas Orçamentadas		Valor
Administração c/IVA		600,00
Contas Gerais		150,00
Eleticidade		70,00
Limpeza		600,00
Total das Despesas		1.420,00

Quotas a cobrar	Orçamento	Fundo de Reserva	Total
Garagem	45,00	4,50	49,50
Comércio	255,00	25,50	280,50
Habitação	1.120,00	112,00	1.232,00
Total	1.420,00	142,00	1.562,00

O orçamento em discussão encontra-se junto a esta ata como anexo III, dando-se aqui por integralmente reproduzido o seu conteúdo para todos os legais efeitos. O total do orçamento aprovado será distribuído pela permutagem de cada fração, e o seu pagamento trimestral e antecipado ao período que disser respeito.

QUARTO PONTO

No quarto ponto da ordem de trabalhos – **Partilha de informação da obra de intervenção na coluna de esgotos** – A administração informou que até a data foi recolhido o valor de 10.181,36€ (dez mil, cento e oitenta e um euros e trinta e seis cêntimos). Na última assembleia ficou deliberado por unanimidade sem abstenção que a intervenção só se iniciará depois de os valores correspondentes a obra se encontrarem liquidados, por parte dos proprietários. A fração "A" alega que não paga as quotas devido a situação do sinistro não estar resolvida embora essa situação não invalide o pagamento das quotas em atraso. Após análise e discussão ficou aprovado por unanimidade dos presentes sem abstenção solicitar uma quota extraordinária de uma só prestação do valor da quota de obra da fração "A" no valor de 793,36€ (setecentos e noventa e três euros e trinta e seis cêntimos) a repartir pelas restantes frações, de modo equitativo, para evitar mais atraso o início da obra, dado existir mais danos importantes noutras frações. Ficou ainda decidido avançar com um processo executivo contra a fração "A".

QUINTO PONTO

No quinto ponto da ordem de trabalhos – **Discussão de outros assuntos de interesse para o edifício** – Foram discutidos e deliberados os seguintes assuntos:

- Efetuar uma limpeza da cobertura;
- Enviar email a Câmara para aparar as árvores na traseira do edifício;
- A Câmara Municipal de Braga pediu autorização para fazer uma intervenção no túnel que liga a Rua Orfeão de Braga e interencionar na fachada lateral do edifício. Após análise e discussão ficou aprovado por unanimidade dos presentes essa intervenção.

Antes do final da reunião foi deliberado por unanimidade dar um voto de confiança a administração, ora eleita, para elaborar a ata desta Assembleia, que foi lida e aprovada pelos condóminos presentes, bem como passá-la para o respetivo registo de atas, cumprindo-se, dessa forma, o disposto no artigo 1º, n.º 1 do DL/268/94, de 25 de outubro.

Nada mais havendo a tratar o Presidente declarou encerrar a assembleia, pelas vinte horas, da qual se lavrou esta ata que vai ser assinada por mim, Sandrine Ribeiro, na qualidade de Presidente e na qualidade de secretário, dado o adiantado da hora, e das condições da realização da assembleia, foi deferido para momento futuro a assinatura da mesma pelos condóminos presentes.

O Presidente

O Secretário

Os Condóminos