

CONSTITUIÇÃO DE UM PRÉDIO EM PROPRIEDADE HORIZONTAL:

Dono da Obra : **MANUEL JOAQUIM MOREIRA TELES E OUTROS**

Local da Obra : **OUTEIRO – SANTIAGO – PENAFIEL**

Tipo de obra : **EDIFÍCIO PLURIFAMILIAR COM 6 FRACÇÕES DESTINADAS A HABITAÇÃO**

1 – DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

Num prédio plurifamiliar que se desenvolve em 3 pisos, propõem-se a afectação ao regime de propriedade horizontal, elaborado de acordo com o estipulado no artigo 1414º e seguintes do Código Civil. Apresentam-se os demais elementos esclarecedores que constituem no conjunto o título constitutivo daquele prédio, como previsto no referido Código Civil, encontrando-se devidamente especificadas as partes do edifício correspondentes a cada uma das fracções por forma à sua correcta individualização, fixando ainda o valor em percentagem de cada fracção, relativamente ao valor total do prédio.

2 – DADOS E DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Sobre o edifício cuja divisão em regime de propriedade horizontal é proposto, constituiu-se o processo de obras nº 516/LI/07, através do qual foi licenciado o projecto de arquitectura. Este prédio e logradouro envolvente encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial de Penafiel sob o nº 490/20071017, confrontando a Norte com Joaquim Seabra da Silva, Nascente com Manuel Joaquim Moreira Teles e Poente com o caminho publico.

Este edifício, no conjunto integra 6 fracções de habitação, localizado no lugar de Outeiro, freguesia de Santiago, concelho de Penafiel. O caminho público que se encontra pavimentado e devidamente estruturado, constitui-se como uma via de comunicação entre esta freguesia de Santiago e a freguesia vizinha (Novelas). Desenvolve-se numa largura superior aos 6m previstos na regulamentação em vigor. O piso de cave destina-se ao estacionamento automóvel, constituindo-se numa zona comum de acessos, a qual comunica com as garagens, as quais serão posteriormente e através de constituição do edifício em regime de propriedade horizontal, afectas a cada das referidas fracções. A partir de uma escada interior que se desenvolve no interior de cada uma daquelas garagens, verifica-se a comunicação aos dois pisos superiores de habitação. A constituição da referida garagem permite observar quanto à necessidade de estacionamento próprio de cada uma das fracções habitacionais deste prédio. O acesso automóvel a este piso de garagens será realizado através do portão de entrada, em



alçado lateral direito. No piso do r/chão inicia-se então o desenvolvimento de cada uma daquelas habitações, do tipo T3, constituindo-se neste piso os compartimentos de serviço e ao nível do piso superior, andar, as zonas de estar, designadamente quartos. Em alçado principal constituem-se cada uma das entradas, no piso do r/chão, ao interior de cada uma daquelas habitações.

Este terreno, sobre o qual é proposto intervir, localiza-se, relativamente aos mapas da proposta de revisão do PDM de Janeiro de 2007 em espaço urbanizado do tipo C4, pelo que a proposta de licenciamento de construção apresentada neste processo foi devidamente atenta no sentido do cumprimento das condicionantes previstas no artigo 15º, nº 3, d) do Regulamento do PDM, nomeadamente no que refere ao índice máximo de utilização, volumetria e tipologia de construção.

As fracções de habitação propostas neste prédio destinam-se actualmente a:

- A Habitação
- B Habitação
- C Habitação
- D Habitação
- E Habitação
- F Habitação

No que respeita a acessos a partir do exterior, existem 1 entrada que permitem o acesso automóvel ao logradouro envolvente ao prédio, comum a todas as fracções constituintes, existindo.

O edifício em causa desenvolve-se numa área de implantação total de 866 m², sendo a área de construção total deste prédio de 1.908,20 m²

3 – LOGRADOURO

O logradouro envolvente ao prédio será comum a todas as fracções do prédio. Neste logradouro comum, constituem-se os vários acessos às fracções do prédio, no entanto e porque na generalidade, não se tratam de acessos exclusivos de uma só das fracções e pela interligação que existe entre todos estes acessos com o respectivo logradouro envolvente, propõe-se a sua constituição e utilização comum a todas as fracções constituintes deste edifício. No que respeita a acessos a partir do exterior, existem uma entradas que permite o acesso automóvel às garagens, existindo uma entrada pedonal para cada uma das seis fracções

4 – COMPOSIÇÃO DO PRÉDIO E DESCRIÇÃO DAS FRACÇÕES

No que refere a cada uma das fracções, sua tipologia, constituição, localização no prédio, área e percentagem de cada fracção relativamente ao valor total do prédio, passa de seguida a descrever-se discriminadamente:

Fracção A

Constituída no piso de cave, r/chão e andar, destinada a habitação unifamiliar do tipo T3. A comunicação entre ambos os pisos integrantes desta fracção realiza-se através de uma escada interior. O piso de cave desenvolve-se apenas em parte da área em que se constitui o r/chão, o qual é utilizado como um espaço de garagem à habitação que lhe está afectada.

A comunicação com a habitação constituída no piso do r/chão, realiza-se a partir do logradouro comum envolvente ao prédio, que verifica de ligação com o caminho público.

Esta fracção, constitui-se assim no piso de cave num espaço amplo de garagem, no piso do r/chão as zonas mais sociais, constituída em hall, cozinha, despensa, wc, sala de estar e jantar, o andar é constituído por hall, 3 quartos e 2 wcs. No total esta fracção desenvolve-se com 493,19 m², área esta que inclui a cave, rés do chão, andar e todo o logradouro afecto à fracção.

Relativamente ao valor total do prédio, corresponde a esta fracção uma percentagem de 18.55%.

Fracção B

Constituída no piso de cave, r/chão e andar, destinada a habitação unifamiliar do tipo T3. A comunicação entre ambos os pisos integrantes desta fracção realiza-se através de uma escada interior. O piso de cave desenvolve-se apenas em parte da área em que se constitui o r/chão, o qual é utilizado como um espaço de garagem à habitação que lhe está afectada.

A comunicação com a habitação constituída no piso do r/chão, realiza-se a partir do logradouro comum envolvente ao prédio, que verifica de ligação com o caminho público.

Esta fracção, constitui-se assim no piso de cave num espaço amplo de garagem, no piso do r/chão as zonas mais sociais, constituída em hall, cozinha, despensa, wc, sala de estar e jantar, o andar é constituído por hall, 3 quartos e 2 wcs. No total esta fracção desenvolve-se com 434,37 m², área esta que inclui a cave, rés do chão, andar e todo o logradouro afecto à fracção.

Relativamente ao valor total do prédio, corresponde a esta fracção uma percentagem de 16.34%.

Fracção C

Constituída no piso de cave, r/chão e andar, destinada a habitação unifamiliar do tipo T3. A comunicação entre ambos os pisos integrantes desta fracção realiza-se através de uma



escada interior. O piso de cave desenvolve-se apenas em parte da área em que se constitui o r/chão, o qual é utilizado como um espaço de garagem à habitação que lhe está afectada.

A comunicação com a habitação constituída no piso do r/chão, realiza-se a partir do logradouro comum envolvente ao prédio, que verifica de ligação com o caminho público.

Esta fracção, constitui-se assim no piso de cave num espaço amplo de garagem, no piso do r/chão as zonas mais sociais, constituída em hall, cozinha, despensa, wc, sala de estar e jantar, o andar é constituído por hall, 3 quartos e 2 wcs. No total esta fracção desenvolve-se com 439,85 m², área esta que inclui a cave, rés do chão, andar e todo o logradouro afecto á fracção.

Relativamente ao valor total do prédio, corresponde a esta fracção uma percentagem de 16.54%.

Fracção D

Constituída no piso de cave, r/chão e andar, destinada a habitação unifamiliar do tipo T3. A comunicação entre ambos os pisos integrantes desta fracção realiza-se através de uma escada interior. O piso de cave desenvolve-se apenas em parte da área em que se constitui o r/chão, o qual é utilizado como um espaço de garagem à habitação que lhe está afectada.

A comunicação com a habitação constituída no piso do r/chão, realiza-se a partir do logradouro comum envolvente ao prédio, que verifica de ligação com o caminho público.

Esta fracção, constitui-se assim no piso de cave num espaço amplo de garagem, no piso do r/chão as zonas mais sociais, constituída em hall, cozinha, despensa, wc, sala de estar e jantar, o andar é constituído por hall, 3 quartos e 2 wcs. No total esta fracção desenvolve-se com 444,47 m², área esta que inclui a cave, rés do chão, andar e todo o logradouro afecto á fracção.

Relativamente ao valor total do prédio, corresponde a esta fracção uma percentagem de 16.72%.

Fracção E

Constituída no piso de cave, r/chão e andar, destinada a habitação unifamiliar do tipo T3. A comunicação entre ambos os pisos integrantes desta fracção realiza-se através de uma escada interior. O piso de cave desenvolve-se apenas em parte da área em que se constitui o r/chão, o qual é utilizado como um espaço de garagem à habitação que lhe está afectada.

A comunicação com a habitação constituída no piso do r/chão, realiza-se a partir do logradouro comum envolvente ao prédio, que verifica de ligação com o caminho público.

Esta fracção, constitui-se assim no piso de cave num espaço amplo de garagem, no piso do r/chão as zonas mais sociais, constituída em hall, cozinha, despensa, wc, sala de estar e jantar, o andar é constituído por hall, 3 quartos e 2 wcs. No total esta fracção desenvolve-se com 444,67 m², área esta que inclui a cave, rés do chão, andar e todo o logradouro afecto á fracção.

Relativamente ao valor total do prédio, corresponde a esta fracção uma percentagem de 16.73%.

Fracção F

Constituída no piso de cave, r/chão e andar, destinada a habitação unifamiliar do tipo T3. A comunicação entre ambos os pisos integrantes desta fracção realiza-se através de uma escada interior. O piso de cave desenvolve-se apenas em parte da área em que se constitui o r/chão, o qual é utilizado como um espaço de garagem à habitação que lhe está afecta.

A comunicação com a habitação constituída no piso do r/chão, realiza-se a partir do logradouro comum envolvente ao prédio, que verifica de ligação com o caminho público.

Esta fracção, constitui-se assim no piso de cave num espaço amplo de garagem, no piso do r/chão as zonas mais sociais, constituída em hall, cozinha, despensa, wc, sala de estar e jantar, o andar é constituído por hall, 3 quartos e 2 wcs. No total esta fracção desenvolve-se com 401,93 m², área esta que inclui a cave, rés do chão, andar e todo o logradouro afecto á fracção.

Relativamente ao valor total do prédio, corresponde a esta fracção uma percentagem de 15.12%.

5 – PARTES COMUNS DO PRÉDIO

- São comuns a todas as fracções as seguintes partes do prédio:

- a) O solo, bem como os alicerces, colunas pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
- c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes;
- e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos, conforme o disposto no art.º 1421 do Código Civil.

6 – DISPOSIÇÕES FINAIS:

Ainda e relativamente à constituição do prédio nas diferentes fracções:

Cada fracção foi delimitada pelas paredes exteriores do prédio, no que respeita à contiguidade das fracções, as paredes que dividem duas fracções distintas, foram divididas relativamente ao seu eixo, constituindo-se então cada fracção até metade da parede separadora de fracções. Esta divisão, apesar de afectar paredes exteriores às fracções constituintes do prédio, permite que cada uma delas se encontre assim perfeitamente definida e delimitada, estando salvaguardado o uso irracional daquelas paredes exteriores, que no conjunto



constituem o aspecto arquitectónico do prédio, pelo disposto no artigo 1422º do Código Civil, uma vez que este impõem determinadas limitações ao exercício dos direitos dos proprietários e comproprietários do prédio, das quais se salienta:

É vedado aos condóminos:

- Prejudicar quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício; (nº2, alínea a), artº 1422 do Código Civil revogado pelo Dec.-Lei 267/94 de 25/10)
- As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio; (nº 3, artº 1422 do Código Civil revogado pelo Dec.-Lei 267/94 de 25/10)

Do presente titulo constitutivo constam ainda peças desenhadas e quadro sinóptico devidamente esclarecedor das áreas em que se constitui cada uma das fracções e valor em percentagem atribuído em função da área de construção total do prédio.

A cada uma das fracções foi afecta uma cor e respectiva trama, estando deste modo perfeitamente definidas, naquelas peças desenhadas, a constituição de cada delas.

O Técnico



Penafiel, 06 de Julho de 2010