

Exmo Senhor Presidente da  
**Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação**  
Assembleia da República  
(via Correio Eletrónico)

Lisboa, 28 de junho de 2021

Relativamente ao Projeto de Lei nº 718/XIV/2ª, e conforme nos é solicitado, é nosso entendimento o seguinte:

## I

A proposta apresentada pelo Grupo Parlamentar do PSD traduz-se num conjunto de medidas com vista à exclusiva e inexplicável satisfação de interesses de empresas e grupos imobiliários – imobiliárias, fundos de investimento e de gestão imobiliária.

As medidas em apreço propostas pelo GP-PSD, a serem aprovadas, por violadoras da tradicional democraticidade interna destas comunidades de cidadãos, irão tornar extremamente complexa, conflituosa e onerosa a governabilidade deste instituto da propriedade horizontal.

Ao contrário do referido na exposição de motivos, os mecanismos a introduzir com estas medidas são facilitadoras de atritos, criação de má convivência e relacionamento entre condóminos e, fundamentalmente, pretendem facilitar a tomada de poder por quem tiver maior capacidade económica.

Na verdade, e sem qualquer dúvida, as medidas legislativas preconizadas nesta proposta vêm possibilitar o assalto à propriedade comum, por um lado, e por outro, à aquisição progressiva da maioria das frações por quem assim estiver interessado e economicamente capacitado.

Finalmente, as medidas preconizadas têm intencionalmente em vista o domínio dos prédios nas zonas nobres das cidades e que não se encontram, total ou parcialmente, disponíveis, impossibilitando a manutenção dos residentes, na

continuação da saga de descaraterização das cidades e expulsão dos seus residentes habituais ou com menor estatuto socioeconómico, na continuação do desvio de habitação para atividades turísticas, fundamentalmente em Lisboa e no Porto, ou para venda futura a residentes não habituais beneficiários de excelentes vantagens fiscais que os residentes nacionais não têm.

## II

### II.1 - Código Civil

– **Artº 1419º nº 2 (Modificação do título)**

Manifesta à sociedade ao que vão os interesses de satisfação consagrando que os condóminos minoritários (se inferiores a 10%) fiquem desprotegidos face a maioritários, desvirtuando o aspeto de alterar o que é seu (a fração) e o que é de todos (partes comuns) dando lugar com tal atitude às clivagens entre condóminos.

Acresce que, pasme-se, para ultrapassar a recusa haja recurso ao suprimento pelo tribunal se a recusa for considerada injustificada pelos condóminos restantes. Por outro lado, não se compreende que outros condóminos possam impor uma alteração que irá desvirtuar o condomínio.

**O ónus da justificação deverá, ou melhor, terá obrigatoriamente de ocorrer por parte dos condóminos interessados na alteração, e não dos que se opõem.**

– **Artº 1424º (Encargos de conservação e fruição)**

Também aqui a proposta manifesta a sua finalidade a qual é a de facilitar a tomada de deliberações sobre certos assuntos do condomínio, reduzindo as maiorias demonstrando e manifestando falta de senso comum, de sentido lógico, de ilegalidade e ilegitimidade no caso de responsabilidade pelas dívidas ao condomínio.

– **Artº 1436º (Funções do administrador)**

As alterações propostas são manifestamente permissivas para satisfazer uma clientela ávida de gerar conflitos entre condóminos para poder reinar,

sem qualquer medida de proporcionalidade, não condizentes com a função atribuída ao normal administrador.

Também denota e faz ressaltar a intenção de que as funções de administrador só podem ser atribuídas, quase obrigatoriamente, a um “*profissional*” do ramo, em detrimento e apoucamento dos próprios condóminos.

**Daí que manifestamente não façam qualquer sentido as alterações propostas às alíneas e), h), o), q) do nº 1, o nº 2, a parte final restritiva do nº 3 e o teor do nº 4.**

– **Artº 1437º (Legitimidade do administrador)**

Mais uma alteração tendo em vista dar ao administrador poderes para os quais não tem legitimidade, seja pela natureza do assunto, seja porque não é o representante do condomínio (sendo estes o conjunto dos verdadeiros condóminos).

Por outro lado, não se vê como a assembleia de condóminos possa ser afastada e/ou não ouvida para o caso de o administrador entender apresentar uma queixa-crime em nome do condomínio, ou com repercussão sobre os condóminos no seu todo.

**II.II - Decreto-Lei nº 268/94 de 25 de outubro**

– **Artº 3º nº 3 (Informação)**

Deslocada a responsabilização pelas despesas inerentes à identificação do novo proprietário no caso de o alienante não efetuar a comunicação da venda à administração.

– **Artº 4º nº 1 e 3 (Fundo comum de reserva)**

Completamente absurda e ignorância da realidade, a obrigatoriedade da constituição de um sub-fundo comum de reserva equivalente a 5% do fundo comum total para custear as despesas judiciais e honorários de mandatário constituído.

Mais se nota a diferença entre a realidade e a proposta de alteração ao regime da propriedade horizontal deste diploma que vem proporcionar uma maior litigância entre vizinhos.

Por outro lado, tal medida, vem ainda retirar metade do financiamento disponível para obras desviando-o para os mandatários (advogados) e despesas judiciais, deturpando conscientemente o fim do fundo.

Acresce que, conhecendo a realidade, a esmagadora dos condomínios não consegue realizar reservas, decidindo-se em regra por prestações que cubram as despesas correntes, pelo que quando se justificam recursos para obras ou outras necessidades se recorre a prestações suplementares para o efeito. É esta a prática corrente e generalizada.

– **Artº 6º nº 3 e 5 (Dívidas por encargos de condomínio)**

Não se entende o nº 3 porque este artigo demonstra, no mínimo, irresponsabilidade.

Com efeito, o título executivo deve conter tudo o que entende ser devido e, no caso de omissão sobre juros ou sanções pecuniárias, ainda que aprovadas em assembleia geral de condóminos, não pode ser suprida pelo tribunal: **o que não é pedido, não é devido.**

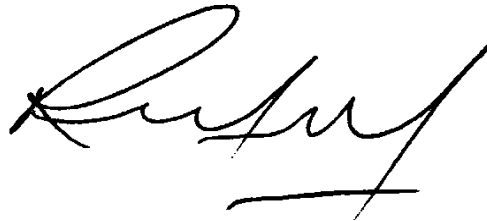
É incompreensível o constante do nº 5, ou seja, de a assembleia de condóminos (os proprietários) só poderem impossibilitar a instauração da ação prevista na 1ª parte se verificar/depende, desde que deliberem em contrário e que o valor devido ultrapasse o valor do IAS desse ano.

Resumindo, se a intenção é aumentar a conflitualidade e fomentar a apropriação indevida de propriedade, então aprove-se esta proposta legislativa.

Sendo o que se nos oferece, somos,

Com os melhores cumprimentos

A Direção



Romão Lavadinho  
Presidente