

Exm.ª Assembleia da República

Exm.ª Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

Com conhecimento e pedido de ação aos Exm.ªs. Grupos Parlamentares da Assembleia da República:

PS:

PSD:

BE:

PCP:

PAN:

CHEGA:

IL:

LIVRE:

Vila Nova de Gaia, 24 de julho de 2022

## 1. ORGANIZAÇÕES SEM FINS LUCRATIVOS - DAS ASSEMBLEIAS EM GERAL

1.1. As Organizações sem fins lucrativos, são obrigadas a dispor de Estatutos com a consagração obrigatória da figura da Assembleia Geral dos seus membros, a sua composição, competências, modo de funcionamento, etc., como sejam, a título de exemplo, as Associações Desportivas e/ou Culturais, Associações de Bombeiros, Organizações Sindicais, Ordens Profissionais, Instituições Particulares de Solidariedade Social e muitas outras.

1.2. Todas elas têm Assembleia Geral, órgão que tem normalmente um Presidente e um Secretário, podendo ainda ter Vice-Presidentes e Vogais. Têm ainda uma Direção (Órgão executivo) e um Conselho Fiscal, Estatutos aprovados pelas respetivas tutelas e processos eleitorais.

1.3. E, em todas, elas o órgão Executivo (Direção/Administração) responde perante a Assembleia Geral, órgão pela qual é eleita e pode, a todo o tempo, ser exonerada.

1.4. Resumindo, as Assembleias de cidadãos, de sócios, de membros, etc., estão sempre numa posição superior aos órgãos executivos (direção, administração, etc.).

## 2. OS CONDOMÍNIOS

2.1. Um Condomínio é definido por um edifício composto por unidades ou frações independentes entre si, que podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal, em que cada Condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício (art.º 1420.º, n.º 1 do Código Civil (CC)), pelo que os Condomínios, são, necessariamente, Organizações (neste caso de comproprietários), com uma especificidade própria definida e reconhecida por lei e que, embora não sendo Associações, são considerados pessoas coletivas.

2.2. Efetivamente, os Condomínios estão inscritos no Registo Nacional de Pessoas Coletivas, com um número de identificação e o respetivo cartão comprovativo, têm Órgãos Administrativos próprios – Assembleia de Condóminos e um Administrador (art.º 1430.º do

Código Civil (CC)), dispõem de Regulamento do Condomínio, têm processo eleitoral interno e não têm fins lucrativos.

2.3. Dispõem, assim, de personalidade jurídica própria (distinta da personalidade jurídica de cada um dos condóminos), podendo, nessa qualidade, celebrar contratos, cobrar receitas e pagar despesas, contactar e ser contactado por autoridades administrativas ou outras, ser demandante e demandado judicialmente e dispõe de administração financeira própria, elaborando e apresentado orçamento e prestando contas como qualquer pessoa coletiva.

2.4. Não parece, assim, haver dúvidas de que se trata de uma pessoa coletiva, sem fins lucrativos, mas cujos membros, que a sustentam e organicamente e são constituintes da Assembleia de Condóminos, não dispõem, ao contrário das pessoas coletivas referidas em 1.1., de poder total sobre a sua organização, funcionamento, supervisão e controlo sobre o Órgão executivo (Administração).

2.5. De facto, sendo a Assembleia de Condóminos e os seus membros constituintes comproprietários das partes comuns, cuja manutenção sustentam, vêem, paradoxal e juridicamente, o seu direito de propriedade violado ao serem convocados por um outro Órgão, de natureza executiva (o Administrador), que pode nem ser Condómino!

### 3. ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO – CÓDIGO CIVIL DE 1966 E LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

3.1. A Assembleia de Condóminos dispõe de vários poderes, dispersos por artigos do Código Civil e legislação complementar, dos quais e sem esgotar o elenco, basta apenas o facto de ser a entidade que elege e destitui o Administrador e à qual este tem de prestar contas, para constatar que a Assembleia de Condóminos é, efetivamente, o Órgão supremo do Condomínio!

3.2. Mas, esta constatação, que parece inatacável sob qualquer ponto de vista (legal, funcional, racional, moral, ético, etc.) não foi tida em conta na redação do Código Civil de 1966 o qual, diferentemente do que fez com as competências do Administrador, que estão explicitadas em artigo autónomo, não explicitou nem desenvolveu, em articulado também autónomo, as competências e os poderes de autoridade e de Órgão supremo do Condomínio que é a Assembleia de Condóminos, o que se afigura, no mínimo, não só incoerente como também discriminatório.

3.3. Foi-se inclusivamente ao ponto de, com subversão manifesta da hierarquia dos Órgãos do Condomínio, conferir ao Administrador as funções de convocar a Assembleia de Condóminos, órgão que lhe é superior (alínea a) do n.º 1 do art.º 1436.º do Código Civil) e perante o qual responde!

3.4. Este normativo, descabido, discriminador e desrespeitador dos Condóminos, poderia ter algumas atenuantes tendo em conta que, à altura (há mais de 50 anos), o Administrador era também um Condómino.

3.5. Com o advento de Empresas de Administração de Condomínios, que são, apenas, prestadoras de serviços, mas que, sendo exteriores ao Condomínio, não são Condóminos, o normativo referido em 3.3., afigura-se descabido, senão mesmo uma “entorse” jurídica!

### 4. ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO – LEI N.º 8/2022, de 10 de janeiro

4.1. No que respeita aos Condomínios (propriedade horizontal) tive conhecimento, por puro acaso, de que o respetivo regime iria ser modificado e esperava que, das alterações a introduzir, se verificassem melhorias substantivas na vida dos mesmos, designadamente que fosse dado a

devida importância e relevo aos Condóminos, que são quem sustenta o Condomínio, ou seja, à Assembleia de Condóminos e não à figura do Administrador que tem um estatuto de subordinação perante aquela Assembleia.

4.2. Porém, com a publicação da Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, constatou-se que tal não sucedeu, já que se verificou uma quase “divinização” da figura do Administrador em detrimento e contraposição com a omissão do papel da Assembleia de Condóminos, o que se afigura incorreto sob qualquer ponto de vista.

4.3. De facto, moral e juridicamente, a alteração ao regime de propriedade horizontal, operada pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro podia (e devia) ter corrigido esta situação, consagrando de forma expressa e autónoma a condição soberana dos Condóminos pela inclusão, de forma clara e inequívoca, de preceitos que considerem a Assembleia de Condóminos como Órgão supremo do Condomínio, ao qual o órgão de Administração tem, em qualquer circunstância de se submeter.

4.4. Contudo, a nova Lei não só manteve o Órgão executivo (Administrador) a convocar a Assembleia de Condóminos, subtraindo a este Órgão uma competência que lhe é intrínseca (como na generalidade das pessoas coletivas sem fins lucrativos), como ampliou as funções do Administrador, Órgão subalterno do Condomínio, prolongando assim, a desqualificação dos Condóminos, que são quem sustenta o Condomínio (nunca é demais repetir...).

## 5. O ADVENTO DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

5.1. O aparecimento de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios, veio introduzir novas abordagens no que respeita aos Condomínios (que são propriedade dos Condóminos e não das Empresas administrantes, saliente-se) e nem sempre pelas melhores razões (conforme, por exemplo, a matéria publicada no Jornal de Notícias de 2022.02.06, páginas 4 e 5).

5.2. Como foi referido atrás, a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro não corrigiu a incongruência de ser o Administrador a convocar a Assembleia de Condóminos, Órgão do qual depende, matéria que assume maior acuidade, senão mesmo gravidade, quando o Administrador é uma empresa de administração de Condomínios, portanto estranha aos mesmos.

5.3. Nunca será demais repetir que os Condóminos é que são proprietários, pagam IMT, IMI, despesas correntes e fundo de reserva para manter o Condomínio em funcionamento, bem como pagam às Empresas administrantes pelos serviços que prestam. Logo, tem que ser a Assembleia de Condóminos a mandar e, portanto, convocar as assembleias!

5.4. Saliente-se ainda que o art.º 62.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) reconhece o direito à propriedade privada, direito esse que é dos Condóminos e não das empresas administrantes, pelo que a condição de Órgão supremo dos Condomínios tem de caber à Assembleia de Condóminos e não ao Administrador!

5.5. Porém, a alteração ao regime de propriedade horizontal, operada pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro não consagrou, expressamente, a condição soberana dos Condóminos, pela inclusão, de forma clara e inequívoca, de preceitos que considerem a Assembleia de Condóminos como Órgão supremo dos Condomínios, perante o qual o órgão de Administração se encontra numa posição hierárquica inferior.

5.6. Afigura-se que tal situação terá racional, moral e juridicamente de ser corrigida e só pode sê-lo, conferindo, expressamente, o poder soberano à Assembleia de Condóminos.

## 6. CONSAGRAÇÃO DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS COMO ÓRGÃO SUPREMO DO CONDOMÍNIO, COM CRIAÇÃO DE ESTRUTURA PERMANENTE ENTRE ASSEMBLEIAS.

6.1. O teor da presente exposição procurou demonstrar as incongruências e a subalternização da Assembleia de Condóminos face à Administração (órgão executivo).

6.2. A título comparativo e com o devido respeito, relembra-se que é o Governo que responde perante a Assembleia da República e não o contrário, pelo que o mesmo deveria suceder com os Condomínios.

6.3. Contudo, as Assembleias não se movem por si só e o exercício das suas diversas competências não pode ser efetivado sem uma estrutura que a represente e substitua no intervalo dos seus plenários, normalmente constituída por um Presidente e um Secretário (podendo dispor de Vice-Presidentes e Vogais), porquanto se afigura difícil ou mesmo impraticável a realização de várias assembleias plenárias por ano.

6.4. Assim, as diversas organizações sem fins lucrativos dispõem de uma estrutura geralmente designada por Mesa da Assembleia Geral; os partidos políticos dispõem de uma estrutura permanente com designações diversas, como sejam: Comissão Nacional, Conselho Nacional, Mesa Nacional ou Comité Central, que são órgãos máximos entre congressos ou convenções.

6.5. Acresce que, com o devido respeito, a própria Assembleia da República dispõe de uma Comissão Permanente que funciona fora dos períodos do seu funcionamento efetivo (art.º 179.º da CRP).

6.6. Em conformidade, a Assembleia de Condóminos deveria ter uma estrutura similar, que poderia ser designada por Mesa da Assembleia de Condóminos, que a represente e substitua no intervalo das sessões plenárias, designadamente com competências em matéria de supervisão geral, administrativas, normativas, deliberativas, de fiscalização e disciplinares bem como todas as outras que se insiram no seu poder de autoridade, decorrente da condição de Órgão supremo do Condomínio. Tudo isto, para além de convocar e conduzir as assembleias.

## 7. EVENTUAL INSCONTITUCIONALIDADE

7.1. A Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro parece ferir o art.º 62.º da CRP (direito de propriedade privada), uma vez que permite que, empresas de administração de Condomínios - entidades estranhas à propriedade (Condomínio) - possam ter poderes sobre os proprietários, designadamente a ponto de os convocar para assembleias, o que, para além de inconstitucional, se afigura uma subversão jurídica e um afrontamento ao direito de propriedade e, portanto, aos proprietários/Condóminos.

7.2. Assim e no mínimo, deve ser alterada a legislação que que confere ao Administrador o poder de convocar a Assembleia de Condóminos (n.º 1 do art.º 1 431.º do Código Civil), bem como todas as outras disposições normativas que confirmam quaisquer poderes de autoridade e de supremacia da Administração sobre a Assembleia de Condóminos.

## 8. CONCLUSÃO

8.1. Face ao exposto, pretende-se e solicita-se à Assembleia da República:

- a revogação imediata da Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro (ou, ao menos, a sua suspensão);
- a elaboração de nova lei que contemple, explicitamente, em articulado autónomo, a consagração da Assembleia de Condóminos como Órgão supremo do Condomínio bem como a definição das competências inerentes ao seu poder de autoridade, designadamente em matéria de supervisão geral, administrativas, normativas, deliberativas, de fiscalização e disciplinares;
- a alteração do art.º 1430.º do CC (Órgãos Administrativos) no que se refere à contagem de votos, substituindo a expressão “... tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem...”, por “... tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem..., acrescidos de uma unidade...”, porquanto há Condomínios em que existem frações com percentagem ou permilagem cuja parte inteira é igual a zero, o que as priva do direito de voto;
- a alteração do art.º 1431.º do CC (Assembleia de Condóminos), contemplando Assembleias diferentes para discussão do orçamento e plano de atividades; discussão do relatório e contas e assembleia eleitoral (como nas entidades referidas em 1.) e não tudo na mesma sessão (o que se afigura não fazer qualquer sentido);
- alteração do art.º 1431.º do CC (Convocação e funcionamento da Assembleia), retirando ao Administrador o poder de convocá-la atribuindo-o ao Presidente da Mesa da Assembleia de Condóminos;
- alteração do art.º 1434.º do CC (Compromisso arbitral), que permita, expressamente, fixar penas pecuniárias não apenas para os Condóminos mas também para o Administrador e exercer poder disciplinar sobre este Órgão;
- alteração do art.º 1436.º do CC (funções do Administrador), eliminando a alínea a) do n.º 1 (deve ser o Presidente da Mesa da Assembleia de Condóminos a convocar as assembleias);
- alterar a redação da alínea i) do n.º 1 do art.º 1436.º para “executar todas as deliberações da Assembleia de Condóminos”;
- alteração do art.º 1438.º do CC (Recurso dos atos do Administrador), em que, sendo a Assembleia de Condóminos a entidade recorrida, os recursos têm de ser dirigidos a esta, na figura do Presidente da Mesa, que também deve convocar a mesma para deliberar, julgar e sancionar;
- em geral, todas as alterações que instituem, de forma explícita, a consagração da Assembleia de Condóminos como Órgão supremo do Condomínio.