



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

# Update

## Imobiliário, Turismo e Urbanismo

COVID-19

Fevereiro 2021

### Assembleias de condóminos – uma nova realidade à distância

Joana Pinto Monteiro | [jpm@servulo.com](mailto:jpm@servulo.com)

Entra hoje em vigor a Lei n.º 4-B/2021, de 1 de fevereiro que altera pela nona vez a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, que estabelece medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS -CoV -2 e da doença COVID -19.

Volvido quase 1 (um) ano desde a publicação da Lei n.º 1-A/2020 a presente alteração revela-se essencial uma vez que regula de forma expressa a realização das assembleias de condóminos no atual contexto de pandemia.

Em 1.º lugar deixa-se claro que a realização das assembleias de condóminos deve regular-se pelas regras previstas para os eventos corporativos, vigentes em cada momento e para a circunscrição territorial respetiva. Por outro lado, vem regular-se uma prática que já estava a ser realizada por alguns condomínios – a realização de assembleias de condóminos através de meios de comunicação à distância.

Assim, é permitida a realização de assembleias de condóminos por meios de comunicação à distância desde que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira. A realização pode ser feita exclusivamente através de meios de comunicação à distância ou num sistema misto, presencial ou por videoconferência, competindo à administração do condomínio a escolha pelo modelo. Caso se opte pelo modelo misto entende-se que dever-se-ão atender as regras previstas à data para os eventos corporativos.

Frise-se que se algum dos condóminos não tenha, **fundamentadamente**, condições para participar na assembleia de condóminos através de meios de comunicação à distância e tenha transmitido essa impossibilidade à administração do condomínio, compete a esta assegurar-lhe os meios necessários para o efeito, sob pena de a assembleia ter que ser realizada presencialmente ou em modelo misto, caso em que a assembleia terá que obedecer às regras previstas para os eventos corporativos à data para a sua circunscrição territorial, o que em condomínios com elevado número de condóminos pode impossibilitar a sua realização.

Em relação à assinatura e subscrição da ata a administração do condomínio pode optar por:

(i) Assinatura eletrónica qualificada ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas.

Ou

(ii) Declaração do condómino, enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via, declaração que se anexa ao original da ata.

Sem prejuízo das presentes regras entrarem somente em vigor agora, a presente lei prevê que todas as assembleias de condóminos que tenham sido realizadas em conformidade com as presentes normas se consideram válidas e eficazes.

Saliente-se que as normas que agora se publicam não alteram as regras gerais da convocatória, a qual deve continuar a ser feita por carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de receção assinado pelos condóminos. Apenas em relação ao pedido convocatório se dispõe que quando a iniciativa da convocação for feita pelos condóminos é preciso que seja requerido pela maioria dos condóminos, não sendo suficiente que seja convocada pelos condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.

As presentes regras aplicam-se **durante o ano de 2021**. Contudo, entende-se que se devia aproveitar esta oportunidade para alterar as normas do Código Civil e vir a permitir a realização das assembleias de condóminos doravante por meios à distância, permitindo assim combater o absentismo recorrente neste tipo de assembleias.

Por último, ainda que a lei não o preveja especificamente entende-se que as presentes normas se aplicam igualmente às assembleias de proprietários dos empreendimentos turísticos em propriedade plural.