



Assembleia de Condomínio Vs COVID-19

3º Artigo de opinião – 30-01-2021

Ainda na semana passada, lançamos o nosso 2º artigo de opinião, quando passado alguns dias, já somos obrigados a redigir um novo artigo. Agora, apenas sobre a possibilidade de realizar a assembleia de condomínio, utilizando as ferramentas informáticas. Tal é a rapidez das alterações no âmbito da pandemia da doença COVID-19, alterando, mais uma vez, a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março.

Assim, A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, a nona alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, alterada pelas Leis n.ºs 4-A/2020, de 6 de abril, 4-B/2020, de 6 de abril, 14/2020, de 9 de maio, 16/2020, de 29 de maio, 28/2020, de 28 de julho, 58-A/2020, de 30 de setembro, 75-A/2020, de 30 de dezembro, e 1-A/2021, de 13 de janeiro, **que estabelece medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS CoV-2 e da doença COVID-19.**

Artigo 5.º-A

Realização de assembleias de condóminos

1 – A realização de assembleias de condóminos obedece às regras aplicáveis à realização de eventos corporativos, vigentes em cada momento e para a circunscrição territorial respetiva.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, é permitida e incentivada a realização de assembleias de condóminos através de meios de comunicação à distância no ano de 2021, nos termos seguintes:

a) Sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira, a assembleia de condóminos tem lugar através de meios de comunicação à distância, preferencialmente, por videoconferência, ou em modelo misto, presencialmente e por videoconferência;

b) Caso 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 de se realizar presencialmente ou em modelo misto.

3 - A assinatura e a subscrição da ata podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas.

4 - Para efeitos do disposto no presente artigo, vale como subscrição a 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 esta que deve ser junta, como anexo, ao original da ata.

5 - Compete à administração do condomínio a escolha por um ou por vários dos meios previstos na alínea a) do n.º 2, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas ou de recolha das declarações por correio eletrónico, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num único documento.

6 - As assembleias de condóminos e a assinatura ou subscrição das respetivas atas que tenham sido realizadas antes da data entrada em vigor do presente regime são válidas e eficazes desde que tenha sido observado o procedimento previsto nos números anteriores.

Se ficarmos só pelo título, parece efetivamente uma grande revolução. Mas como perceberemos, poderá ser de difícil prática.



Mas em primeiro lugar, **queremos destacar, desde já, o ponto 6**, como sendo muito importante para administrações que realizaram assembleias de condomínio, antes da entrada em vigor deste artigo.

Isto, pois pode vir a considerar todas as assembleias realizadas neste tempo de pandemia como nulas e logo as suas deliberações ineficazes. Ou então, considerar as mesmas válidas. Deste modo, recomendamos a sua leitura e interpretação correta deste artigo, verificando se a sua assembleia de condomínio realizada neste tempo de pandemia, ficou ou não comprometida.

Desde logo, porque (leia-se o primeiro ponto), **se cumpriu com as regras da realização de eventos corporativos, diferentes de cancelho para cancelho, quer no número de pessoas presentes, quer no horário de confinamento, ou até mesmo nas regras impostas pela DGS. Caso não tenha cumprido, então este artigo é uma má notícia.**

No segundo ponto, alínea a), percebemos que é possível continuar a não realizar a assembleia de condomínio. Isto, porque efetivamente pode não haver condições técnicas ou de segurança. Competindo aqui um papel importante de responsabilidade ao Administrador.

Este “tipo” de assembleias só pode ser realizado, caso o administrador, considere que tem as condições técnicas e de segurança, ou caso, mais de 50% dos condóminos a requeira ao administrador. Devendo então, o mesmo convocar e criar as condições para a sua realização. Podendo, eventualmente, envolver despesas para a sua concretização (aluguer de espaços, aquisição de equipamentos, entre outros).

As restantes alíneas e pontos, vem dar uma nova importância a tudo o que envolve a assembleia de condóminos e que nem sempre são respeitados.

Desde logo, a própria convocatória, onde deve constar a referência a este artigo e decreto, na falta de conhecimento informático de muitos condóminos, prever sempre o regime onde será possível receber presencialmente condóminos, e por isso, atenção à hora de confinamento, pois o habitual seriam assembleias de condóminos depois das 20h, 21h...

Informar na convocatória como será dada oportunidade para a recolha das assinaturas dos presentes e sua subscrição, sendo finalmente aprovada o envio da ata por e-mail, desde que o condómino previamente envie uma declaração de autorização que deve ser junta como anexo à ata. Estes documentos devem ser todos enviados para a administração, antes do início da assembleia, para que a ata seja também ela concluída na assembleia, depois de lida e aprovada.

Não devemos esquecer do quórum necessário para cada tipo de deliberação, o quórum constitutivo e deliberativo, mantendo-se todas as outras regras antes impostas, pois neste artigo é omissivo.

Esperamos que com isto se consigam atingir assembleias mais ordeiras e a deliberar sobre os assuntos que realmente interessam, possibilitando também um aumento dos participantes.

Bom trabalho. A equipa do Consultório do Condomínio.

