

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS PRESENCIAIS, POR VIDEOCONFERÊNCIA E EM MODELO MISTO

Enquadramento geral

A Lei n.º 8/2022 referente ao regime jurídico da propriedade horizontal, entrou em vigor no dia 10 de abril de 2022, e alterou o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro (que estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal) e o Código do Notariado.

Foi aditado o artigo 1.º-A ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, com a seguinte redação:

“Artigo 1.º-A (Assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância)

1 - Sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira, a assembleia de condóminos tem lugar por meios de comunicação à distância, preferencialmente por videoconferência.

2 - Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar na assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância e tenha transmitido essa impossibilidade à administração do condomínio, compete a esta assegurar-lhe os meios necessários, sob pena de a assembleia não poder ter lugar através daqueles meios”.

No regime de exceção e que resultou durante a pandemia vigorou desde fevereiro de 2021 a 10 de Abril de 2022, todas as reuniões de condomínio podiam ser realizadas presencialmente, virtualmente **ou em regime misto** (com presenças físicas e digitais).

O artigo 5.º-A (Realização de assembleias de condóminos) da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março previa que:

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 a realização de assembleias de condóminos através de meios de comunicação à distância até 30 de junho de 2022, nos termos seguintes:

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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 de entrada em vigor do presente regime são válidas e eficazes desde que tenha sido observado o procedimento previsto nos números anteriores.

Da admissibilidade de assembleia de condóminos em modelo misto

O enquadramento histórico da alteração legislativa, surgiu inicialmente com o intuito de responder à crise sanitária decorrente da pandemia da doença COVID-19. No seguimento das recomendações de afastamento e isolamento social, o Governo aprovou a Lei n.º 4-B/2021, de 1 de fevereiro, que alterou a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, admitindo, de forma excecional, a realização de assembleias de condóminos por meios virtuais.

A Lei n.º 8/2022 veio consolidar a solução anterior, permitindo agora a convocação e a realização de assembleias de condóminos por meios de comunicação à distância.

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Assim, sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira, a assembleia de condóminos pode ser realizada por meios de comunicação à distância, preferencialmente por videoconferência.

No entanto, é importante que o administrador de condomínio garanta que todos os condóminos têm condições para participar da reunião virtual, caso contrário, a reunião não poderá ser realizada por esses meios.

Acontece que se algum condómino não tiver meios para participar nas reuniões online, e se informar de tal facto com antecedência, a administração deve providenciá-los. Caso contrário, a assembleia não pode decorrer por videoconferência.

É indiscutível que a redação (literal) do atual regime não comporta na letra da lei a possibilidade de as assembleias de condomínio poderem ser realizadas presencialmente, e virtualmente, ou seja, em regime misto.

Porém, deve lembrar-se que o literalismo da lei pode não abarcar necessariamente a amplitude do seu sentido.

E a interpretação há-de levar-se a efeito seguindo uma metodologia hermenêutica que, levando em conta todos os elementos de interpretação - gramatical, histórico, sistemático e teleológico (este a impor que o sentido da norma se determine pela ratio legis) -, permita determinar o adequado sentido normativo da fonte correspondente ao "sentido possível" do texto (letra) da lei."

Resulta do artigo 9º do Código Civil que a interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada (nº 1), não podendo, porém, ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso (nº 2); na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (nº 3).

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

A letra (o enunciado linguístico) é, assim, o ponto de partida. Mas não só, pois exerce também a função de um limite, nos termos do artigo 9.º n.º 2, e não pode ser considerado como compreendido entre os sentidos possíveis da lei aquele pensamento legislativo (espírito, sentido) "que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso".

Para se admitir a possibilidade de as assembleias poderem ser mistas é imperioso recorrer a uma interpretação extensiva, se a fórmula verbal foi sumamente infeliz, a ponto de ter falhado completamente o alvo.

Não se ignora que existem razões fortes e até diria ponderosas para a admissibilidade das assembleias mistas.

Contudo, nos termos do artigo 9.º n.º 3 o intérprete presumirá que o legislador "soube exprimir o seu pensamento em termos adequados".

Fica difícil ignorar que o legislador altera um regime provisório que continha na letra da lei a admissibilidade das assembleias mistas e restringe essa admissibilidade ao consagrar o regime de alternância; não verificados os requisitos legais a assembleia não poder ter lugar através daqueles meios de comunicação à distância.

Igual regime não foi consagrado para a convocação das assembleias. Inversamente aqui foi admitida, vide n.º 1 e 2 do artigo 1432.º do Código Civil, a possibilidade expressa de as mesmas poderem ser convocadas por meio de carta registada, ou mediante aviso convocatório ou ainda através de correio eletrónico.

O mesmo se diga para o regime que vigora para a regularidade das assinaturas das atas. A assinatura eletrónica qualificada passou a ser reconhecida de forma idêntica à assinatura manuscrita, podendo quer a assinatura quer a subscrição da ata ser efetuada mediante a assinatura eletrónica qualificada. Valerá ainda como subscrição, a declaração de condómino enviada por correio eletrónico.

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Conclusão

A partir de fevereiro de 2021, as assembleias de condóminos passaram a poder ser realizadas presencialmente, virtualmente ou em regime misto enquanto regime de exceção.

No entanto, após a entrada em vigor das alterações ao regime da propriedade horizontal, em abril de 2022, este regime de exceção sofreu restrição porquanto passou a admitir que as assembleias de condóminos possam decorrer presencialmente ou por meios de comunicação à distância, sem que seja admitido o modelo misto (presencialmente e por videoconferência), tal como vigorou no regime excecional.

01.03.2023

Eduardo Teófilo