

ASSEMBLEIAS EM AUGI COVID-19

A Lei 4-B/2021, de 01 de fevereiro veio aditar o artigo 5.º-A à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, prevendo, no que diz respeito à realização de assembleias de condóminos, que as mesmas devem obedecer às regras aplicáveis à realização de eventos corporativos, vigentes em cada momento e para a circunscrição territorial respetiva.

Tal diploma abre uma nova perspetiva alternativa sobre o modelo de realização de Assembleias de Condóminos, permitindo e incentivando a sua realização através de meios de comunicação à distância no ano de 2021, nos termos seguintes:

• 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, preferencialmente e por videoconferência.

• 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.

As deliberações das assembleias, em AUGI, são fundamentais para a dinamização dos respetivos processos de reconversão urbanística. Com a pandemia, sofreram limitações decorrentes da necessidade de estarem reunidas todas as condições para a sua realização, de acordo com as orientações emanadas pela DGS.

Contudo, quase um ano decorrido, desde o início da pandemia, voltámos a ficar em casa. Como a normalidade tarda em regressar, e atendendo ao legislado quanto às assembleias de condóminos, pode ser ponderado pelas Comissões de Administração (com o apoio das respetivas Equipas Técnicas) as alternativas possíveis, para prosseguirem com as deliberações previstas na Lei das AUGI, findo o atual confinamento.

Sem prejuízo das medidas excecionais e temporárias adotadas pelo Governo Português, constantes da **Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março** e de todas aquelas que venham a ser adotadas no atual Estado de Emergência, **cumprir clarificar o quadro legal com as alternativas possíveis para realização de assembleias de proprietários ou comproprietários, ao abrigo da Lei n.º 91/95, de 02 de setembro, na redação vigente (Lei das AUGI).**

A assembleia de proprietários ou comproprietários em AUGI delibera em primeira ou em segunda convocatória nos termos previstos no Código Civil para a **assembleia de condóminos dos prédios em propriedade horizontal** (artigo 12.º da Lei das AUGI).

Assim, e sem prejuízo do disposto no referido regime jurídico excecional, quanto ao funcionamento e sistema de votação destas assembleias em AUGI, **no que respeita à sua realização pode ser ponderado, por exemplo, um modelo misto (presencial e por videoconferência)**, nos moldes já previstos para as assembleias de condóminos (artigo 5.º-A da referida Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março), desde que concluído o atual período de confinamento geral e estejam reunidas as condições para a sua concretização, por respeito às regras aplicáveis à realização de eventos corporativos, vigentes em cada momento e para a circunscrição territorial respetiva, com parecer favorável por parte da Direção-Geral de Saúde.

Este **modelo misto** pode apresentar-se como uma solução viável à continuidade dos processos de reconversão urbanística que estão pendentes de deliberações, e aquela em que se enquadra também a votação por escrito até ao início da reunião da assembleia, nos casos em que a convocatória contenha o texto integral da proposta concreta de deliberação, devendo a assinatura estar reconhecida notarialmente ou o mandato/procuração para garantir o voto, assegurando uma maior compatibilização dos interesses em presença, evitando-se a necessidade de deslocação presencial massiva ao local de realização da assembleia e a potenciação dos riscos de contágio da mesma emergente.

Neste contexto, **as Comissões de Administração podem contar com o apoio do Município, quer com a disponibilização de espaços físicos adequados (escolas ou pavilhões municipais) e do site municipal para a publicitação dos projetos de loteamento, bem como na escolha do local mais apropriado para a realização da assembleia, em articulação conjunta com a Direção-Geral de Saúde.**