



Consultório Urbanístico

Sofia Plácido de Abreu

Sócia da Pares Advogados
spa@paresadvogados.com

Estive dois anos sem que o intercomunicador funcionasse na fração de que sou proprietário e a minha inquilina deixou de me pagar a renda alegando essa falha. Enviei um electricista a minhas expensas, que nada conseguiu, pois já não havia intercomunicadores iguais à venda. O administrador disse-me que tinha alguns em stock e que ia resolver o assunto, mas demorou dois anos. Também pedi para consultar uma ata e ele alegou que tinha desaparecido na sequência de um assalto. Posso deixar de pagar o condomínio com base nestas falhas?

(Joaquim Martins da Silva)

A substituição do intercomunicador avariado insere-se na função cometida por lei ao administrador de “regular o uso das coisas comuns e a prestação de serviços de interesse comum” (artigo 36º, alínea g do C. Civil). O administrador tem também o dever legal de guardar e manter todos os documentos que respeitem ao condomínio (alínea m do preceito citado). A falta de cumprimento destas obrigações denuncia negligência que, a ser provada, permite a qualquer condómino requerer ao tribunal a exoneração do administrador. Parece-nos ser este o meio adequado a utilizar na situação em apreço. Na realidade, o pagamento das despesas do condomínio é uma obrigação dos condóminos que lhes pode ser judicialmente exigida mediante deliberação da assembleia, constituindo a respetiva ata título suficiente para instaurar a competente ação executiva. Por outro lado, o não pagamento dessas despesas irá impedir suportar os encargos de conservação e fruição das partes comuns, do que podem advir prejuízos relevantes para os condóminos, semelhantes, aliás, ao que agora invoca.