



Consultório Urbanístico

Leonor Monteiro

Associada da Pares Advogados
lm@paresadvogados.com

A administração do meu condomínio não convoca a assembleia de condóminos para discussão das contas respeitantes a 2012 e aprovação do orçamento para 2013. Como devo proceder?

(Miguel do Carmo)

Nos termos do disposto no art. 1431º, n.º 1 do Código Civil (CC), a assembleia de condóminos reúne-se na primeira quinzena de janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano. O art. 1431º n.º 2 do CC determina que a assembleia de condóminos pode ser convocada por condóminos que representem, pelo menos, 25% da permissão do prédio.

Salvo melhor opinião, este último preceito só diz respeito às reuniões extraordinárias da assembleia de condóminos. De facto, sendo funções do administrador prestar contas à assembleia e elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano, de nada servirá aos condóminos que representem, pelo menos 25% do capital investido, convocar uma assembleia geral de aprovação das contas do último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano em curso se o administrador não tiver, ele próprio, elaborado os documentos que irão **ser sujeitos a deliberação.** Deverá, por isso, tentar persuadir o administrador a convocar a assembleia. Caso este não o faça, os condóminos que representem, pelo menos, 25% do capital investido poderão convocar uma assembleia geral destinada a substituir a administração do condomínio. No limite, esta falha poderá ainda ser considerada motivo para exoneração do administrador.