

# Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 2050, de 31 de outubro 2024

Legal &  
Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA  
marianjosguerra-3012p@adv.aa.pt



## PROPRIEDADE HORIZONTAL

### Cobrança de dívidas por encargos de conservação e fruição

«Vivo num condomínio onde urge fazer determinadas reparações, designadamente das campainhas e porteiros automáticos da maior parte do edifício, que não funcionam há anos, o que causa obvio transtorno quotidiano a todos os condóminos.

Segundo diz a empresa que foi eleita para administrar o condomínio, nada pode fazer porque, como os condóminos não pagam, não tem verba para fazer as reparações.

Dado que eu sempre paguei a minha parte de acordo com o decidido nas reuniões do condomínio, gostaria de saber: a administração do condomínio não pode fazer nada contra os condóminos que não pagam?»

Segundo o disposto na legislação inerente à propriedade horizontal, efetivamente, cada condómino deve efetuar pontualmente o pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem assim como as relativas aos serviços de interesse

comum, na proporção do valor da respectiva fracção.

Mais dispõe, a lei, que uma das funções do administrador do condomínio é, precisamente a de cobrar as receitas e exigir dos condóminos a

as quantias em dívida, o que, nos termos legais, deverá fazer no prazo de 90 dias a contar do primeiro incumprimento do condómino, desde que o valor da dívida seja igual ou superior ao valor do IAS (Indexante dos Apoios Sociais)

vencimento das respectivas obrigações, constitui título executivo, em execução para pagamento de quantia certa, contra o proprietário que, no prazo estabelecido, deixar de pagar a sua quota-parte.

Consideram-se abrangidos pelo título executivo os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias aplicáveis, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio.

Mais se esclarece que a força executiva da ata e das suas deliberações se impõe a todos os condóminos, mesmo aqueles que não tenham votado favoravelmente a deliberação em questão, quer tenham estado, ou não, presentes na assembleia de condóminos em questão, desde que estes não tenham, nos termos legalmente previstos para o efeito, impugnado as deliberações em questão.

**Deve instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias em dívida, o que, nos termos legais, deverá fazer no prazo de 90 dias a contar do primeiro incumprimento do condómino, desde que o valor da dívida seja igual ou superior ao valor do IAS**

sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia.

Pelo exposto a administração do condomínio não só pode como deve instaurar ação judicial destinada a cobrar

do respectivo ano civil, que no ano em curso, corresponde a 509,26€.

Nos termos legais, a ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio e mencione o montante anual a pagar por cada condómino, bem assim como a data de

Legal  
Imobiliário  
GABINETE DE ADVOGADOS

## PREVENÇÃO E MEDIAÇÃO DE CONFLITOS

### Motosserra contra maus vizinhos? Na mediação há ferramentas mais eficazes

Silke Buss  
Mediadora de Conflitos,  
Especialista  
em Comunicação



Não é só o presidente argentino que resolve problemas com uma motosserra. O antigo guarda-redes da seleção alemã, Jens Lehmann, enervou-se de tal maneira que pegou numa, invadiu a garagem recém-construída do vizinho e começou a serrar uma viga do teto. O vídeo de vigilância gravou a cena e o Tribunal de Starnberg, na Baviera, condenou o ex-futebolista de 54 anos a pagar 420 mil euros por danos à propriedade, insultos e tentativa de fraude.

Durante o processo em dezembro de 2023, o vizinho Walter Winkelmann, de 92 anos, descreveu em detalhe o longo conflito com o “querido Senhor Lehmann” na sala de audiências, de acordo com a Legal Tribune Online (LTO). “É preciso ver as coisas pelo lado cómico”, disse Walter Winkelmann, segundo a LTO, e riuse. A seguir, contou como o genro lhe telefonou a 25 de julho de 2022 porque a câmara de vigilância da casa, no Lago de Starnberg, lhe tinha enviado imagens para o telemóvel que mostravam Jens Lehmann com uma motosserra na mão. Winkelmann

presumiu que o vizinho tivesse subido um andaime para desligar o painel solar que alimentava a câmara. “Mas ainda tinha um certo tempo de autonomia”, acrescenta, “e foi esse o azar em que ele, infelizmente, não pensou.” Antes disso, terá havido um longo conflito de vizinhança, sobretudo por causa da construção da nova garagem. Walter

contestou, estimou os danos em 1 500 euros e ofereceu os restos da bétula a Lehmann para a lareira.

Na declaração de defesa, o advogado de Lehmann sublinhou que os vizinhos já tinham chegado a um acordo civil com o pagamento de 60 mil euros de Lehmann a Winkelmann e que a disputa de vizinhança estava resolvida.

**Na mediação, as partes não estão a trabalhar umas contra as outras, mas sim umas com as outras para criar, em conjunto, um futuro pacífico lado a lado.**

Winkelmann declarou que tinha instalado a câmara por ter havido três ataques à garagem por parte de desconhecidos. Durante a audição, recordou outro episódio com o vizinho: o ex-guarda-redes terá abatido uma “bétula jovem” na propriedade de Winkelmann. “A pedido do vizinho”, alegou Lehmann. Winkelmann

Será? Os comentários sarcásticos de Winkelmann e as declarações de Lehmann fazem presumir o contrário. O ex-futebolista alegou: “Só entrei na garagem para ver o que ele lá estava a fazer.” E a motosserra? “Ainda a tinha na mão”, já que tinha acabado de aparar uma sebe a pedido do vizinho.

Tal como este, a grande maioria

dos conflitos de vizinhança são extremamente emocionais. Por isso, o tribunal só pode resolver a injustiça factual e restabelecer paz jurídica, mas não criar paz geral. A frustração emocional continua, sobretudo na parte que perdeu em tribunal, e o conflito ferve em lume brando como um vulcão até à próxima erupção. O melhor método para resolver de vez um conflito de vizinhança é a mediação de conflitos. Na mediação, as partes não estão a trabalhar umas contra as outras, mas sim umas com as outras para criar, em conjunto, um futuro pacífico lado a lado. Durante o procedimento da mediação, vão ouvir e compreender, a nível racional, as motivações individuais do vizinho e/ou da vizinha, já que as necessidades são explicadas, graças à mediadora ou ao mediador, sem sarcasmo.

Silke Buss  
938223762  
sbuss@buss.pt  
www.mediacao.buss.pt  
BUSS Comunicação