

## O papel do condomínio na transição energética



**SOFIA NOGUEIRA LEITE**

Advogada na PLMJ

### Os objetivos de descarbonização

Alinhado com os objetivos do Acordo de Paris, Portugal comprometeu-se a reduzir as emissões de gases com efeito de estufa e a abandonar o recurso a combustíveis fósseis. Para esse efeito, tem sido promovida a eletrificação do transporte rodoviário, tendo a mobilidade elétrica emergido como uma peça central na luta contra as alterações climáticas.

A par da descarbonização do edificado até 2050, a compatibilização da mobilidade elétrica com os edifícios existentes revela-se um dos maiores desafios da transformação em curso no setor imobiliário.

Os edifícios existentes à data do fim das negociações sobre a implementação do Acordo de Paris (2021) são mais de metade do parque habitacional português, e encontram-se, na sua generalidade, sujeitos ao regime da propriedade horizontal com diferentes proprietários. É quanto a estes que observamos obstáculos legais

e práticos à incorporação da mobilidade elétrica.

### Os condóminos

O novo regime da mobilidade elétrica (Decreto-lei n.º 93/2025, de 14 de agosto), sem qualquer novidade em relação ao regime anterior (Decreto-Lei n.º 39/2010, de 26 de abril) admite a instalação por qualquer condómino, a suas expensas, de pontos de carregamento de veículos nos locais de estacionamento já existentes que cumpram determinados requisitos: a existência da potência mínima unitária por lugar que, com elevada probabilidade, não estará disponível para todos os lugares de estacionamento nos edifícios existentes, cuja infraestrutura elétrica carece de modernização. Fica por clarificar – deixando-se por regular o procedimento de medição e faturação dos consumos dos pontos de carregamentos ligados ao quadro elétrico do condomínio e a estes debitados pelo fornecedor de eletricidade do condomínio.

À luz da intenção de eletrificação do transporte rodoviário, comprehende-se o racional de atribuir a qualquer condómino o direito legal de promover a instalação de pontos de carregamento – mesmo em partes comuns do edifício, em derrogação do princípio geral na realização de obras em partes comuns. As demais obras a realizar nas partes comuns de edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal têm de ser aprovadas previamente em assembleia de condóminos e, na medida em que constituam inovações, a sua realização depende da aprovação pelos condóminos representativos de 2/3 do prédio.

Neste caso, o legislador pretendeu libertar os condóminos das amarras do condomínio no que respeita à instalação de carregadores de veículos elétricos: esta carece apenas de uma comunicação escrita à administração do condomínio. Nos termos do novo regime da mobilidade elétrica, tal comunicação deve ser efetuada com a antecedência de 30 dias sobre a data pretendida para a instalação, tendo o

novo regime encurtado aquela de 60 para 30 dias.

Por um lado, um condómino pode impor ao condomínio a instalação de pontos de carregamento de veículos, desde que estejam preenchidos os requisitos técnicos aplicáveis. Por outro lado, quando não se verifique o preenchimento de tais requisitos técnicos – situação que afiguramos como comum e prevalecente nos edifícios existentes - aquele não pode obrigar o condomínio a reforçar a infraestrutura elétrica para viabilizar a instalação. Para tal, teria de obter aprovação para a realização da obra em assembleia, a qual tem de ser convocada por condóminos que representem pelo menos 25% do prédio.

### A administração do condomínio

O administrador do condomínio está obrigado a verificar o cumprimento da lei no condomínio e assume a responsabilidade legal de assegurar o cumprimento das condições técnicas e de segurança na instalação de pontos de carregamento de veículos e de garantir a realização das inspeções das instalações.

Não só a generalidade dos administradores de condomínio não tem competências para diagnosticar o eventual incumprimento de condições técnicas e de segurança na instalação de pontos de carregamento de veículos elétricos, como os poderes atribuídos por lei ao administrador perante a receção da supra referida comunicação são muito limitados:

Perante a receção da comunicação do condómino, a administração do condomínio só pode opor-se à instalação do ponto de carregamento quando: (i) já existam (ou estiverem para ser instalados brevemente) pontos de carregamento elétrico para uso partilhado que assegurem os mesmos serviços a todos os seus potenciais utilizadores; (ii) a instalação dificulte a circulação nas vias comuns de acesso; (iii) as acessibilidades mínimas aplicáveis, de acordo com a legislação de urbanismo à data da última operação urbanística do condomínio, não sejam respeitadas; ou (iv) a instalação do ponto de carregamento colocar comprovadamente em risco – por parecer técnico - a segurança de pessoas ou bens.

A oposição à instalação por parte da administração do condomínio deve ser aprovada em assembleia de condóminos por maioria e comunicada durante os 30 dias subsequentes à receção da comuni-

cação do condómino, devidamente fundamentada.

Ora, o período legal de 30 dias pode ser insuficiente face à necessidade de fundamentação da decisão de oposição e aos seguintes prazos legais inerentes a tal tomada de decisão:

- o administrador deve convocar a assembleia de condóminos com uma antecedência de 10 dias, não se compreendendo a exigibilidade de uma deliberação quando a oposição for fundamentada nos pontos (i) a (iv) acima. Qual a eficácia de uma deliberação favorável à instalação de um ponto de carregamento que não respeite as acessibilidades mínimas ou que coloque em risco a segurança das pessoas;
- se não comparecer o número de condóminos suficiente, podem acrescer 7 dias até à realização de nova reunião;
- a deliberação deve ser comunicada aos condóminos ausentes nos 15 dias seguintes;
- nos casos em que a instalação do ponto de carregamento coloque em risco a segurança, a fundamentação da oposição depende da emissão de um parecer técnico, que também levará tempo a obter e deverá ser emitido previamente à assembleia, para efeitos de fundamentação da eventual decisão de oposição.

Face (i) à ausência de competências técnicas do administrador para aferir se a instalação de um novo ponto de carregamento põe em causa a segurança dos condóminos e (ii) à responsabilidade civil e criminal atribuída ao administrador de condomínio em caso de incumprimento dos seus deveres legais, é expectável que proliferem pedidos de emissão de pareceres técnicos.

Sobre o administrador impende um dever exigente de diligência por forma a evitar a instalação de pontos de carregamento que não cumpram os requisitos legais, mas não lhe é conferido o direito de promover a realização de obras de modificação da infraestrutura elétrica do edifício, para evitar acidentes futuros, sem previamente convocar uma assembleia de condóminos para aprovação daquelas com os votos favoráveis de 2/3 do valor do prédio.

### Conclusão

Em termos práticos, um prédio com vários lugares de estacionamento pode ver apenas uma fração dos seus condómi-

“ A par da descarbonização do edificado até 2050, a compatibilização da mobilidade elétrica com os edifícios existentes revela-se um dos maiores desafios da transformação em curso no setor imobiliário ”

nos adotar veículos elétricos porque a infraestrutura elétrica não suporta múltiplos carregadores.

Embora seja expectável que o desafio acima exposto, sendo eminentemente técnico, venha a ser mitigado pela evolução da tecnologia dos pontos de carregamento, seria preferível que o legislador tivesse previsto - com vista à aceleração da transição energética – um regime excepcional para a realização de obras na infraestrutura elétrica dos condomínios, com maioria de aprovação menos exigentes do que as que constam da lei geral, a par de incentivos financeiros para a reconversão dos edifícios existentes e taxa fiscal reduzida na realização das obras.

Tal regime excepcional deve também abranger soluções como o autoconsumo coletivo, a substituição do gás por eletricidade e a instalação de painéis solares.

Sendo o edificado existente a principal fatia do parque habitacional português, a ausência daquelas medidas pode criar um efeito de bloqueio sistémico à descarbonização operacional dos edifícios e à mobilidade elétrica, colocando em causa o cumprimento de metas climáticas. ■