

Acessibilidades em condomínios fora dos apoios do estado



Vítor Amaral
APEGAC



Grande parte dos edifícios em propriedade horizontal do nosso país foram construídos nos anos 70, 80 e 90 do último século, altura em que a qualidade construtiva estava longe de ser de qualidade e a sensibilidade para o investimento em acessibilidades era praticamente nula.

Felizmente, o paradigma mudou, não tanto como era desejável, deixando aos utentes dos condomínios mais antigos a obrigação de investir individualmente quando a idade, a doença ou uma qualquer fatalidade não lhes permite aceder às suas habitações sem realização de obras de adaptação, que são consideradas inovações.

Ora, sempre que se pretenda realizar uma obra num condomínio, que seja considerada inovação, o regime jurídico da propriedade horizontal impõe que ela seja aprovada por maioria representativa de 2/3 do valor total do prédio. Sabendo-se que não abunda o espírito solidário em condomínios, quem tinha mobilidade reduzida via a sua pretensão chumbada pelos vizinhos e tinha de mudar de residência, com as consequências que daí poderiam advir a vários níveis, porque não lhe era permitido realizar as obras, mesmo que a expensas suas.

Até há pouco mais de uma dezena de anos, estas pessoas não tinham outra solução quando confrontados com a falta de solidariedade dos vizinhos. Por isso, o legislador alterou a lei, passando a ser apenas necessário que o utente com mobilidade condicionada comunique previamente as obras ao administrador do condomínio, com 15 dias de antecedência, e que respeite as normas técnicas de acessibilidade do prédio, podendo colocar rampas de acesso e ou plataformas elevatórias, desde que *“não exista ascensor com porta e cabina de dimensões que*

“ (...) o legislador alterou a lei, passando a ser apenas necessário que o utente com mobilidade condicionada comunique previamente as obras ao administrador do condomínio, com 15 dias de antecedência, e que respeite as normas técnicas de acessibilidade do prédio, podendo colocar rampas de acesso e ou plataformas elevatórias (...)”

permitam a sua utilização por uma pessoa de cadeira de rodas”, como dispõe a alínea b) do n.º 3 do art.º 1425.º do Código Civil (CC).

Porém, cabe aos utentes que desejem (necessitem) de realizar esta obra, pagar o seu custo, embora possam vir a levantar a obra que realizaram desde que o façam “sem detrimento do edifício” e exista acordo entre os condóminos. Prevê o referido art.º 1425.º do CC que, na falta de acordo e não podendo a obra ser levantada, “o condómino terá direito a receber o respetivo valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa”, o que é absolutamente subjetivo e de difícil cálculo.

Quando outro condómino pretenda usufruir desse(s) equipamento(s) terá de assumir o pagamento da parte que lhe couber nas respetivas despesas, sejam as relacionadas com a instalação, como também com a manutenção (n.º 5 do art.º 1426.º do CC).

No fundo, imputa-se a responsabilidade a quem tenha a mobilidade condicionada ou a quem tenha no seu agregado familiar pes-

soa nessas condições, pela reparação de um “erro” construtivo, sem que o estado assumia qualquer responsabilidade por não ter atuado atempada e convenientemente.

Pior ainda quando tanto se fala no apoio a edifícios residenciais para promover a melhoria do conforto térmico (o que louvamos e até achamos que é reduzido face à realidade do nosso país) e deixa de lado o apoio a obras de adaptação dos edifícios que permitam melhor acessibilidade a quem tenha mobilidade condicionada. Estas pessoas além de terem direito a melhores condições de acesso às suas habitações, também têm direito a visitar amigos e ou família que tenham noutros edifícios e, como tal, o estado tem a obrigação de encarar este problema de forma a abranger todos os edifícios em propriedade horizontal, alterando a lei e apoiando a realização de obras que permitam a acessibilidade a todos os cidadãos. Não ter esta visão, é ter uma visão muito limitada do que são os problemas da habitação no nosso país. ▲

“(…) cabe aos utentes que desejem (necessitem) de realizar esta obra, pagar o seu custo, embora possam vir a levantar a obra que realizaram desde que o façam ‘sem detrimento do edifício’ e exista acordo entre os condóminos.”

engenharia industrial
Email: info@eplan.pt
www.eplan.pt

Promovemos a **engenharia eficiente** através das nossas aplicações e serviços. Integramos soluções e otimizamos processos de engenharia.

CONSULTORIA DE PROCESSO **SOFTWARE DE ENGENHARIA** **IMPLEMENTAÇÃO** **SUORTE GLOBAL**

ePLAN