

From: [Dados Pessoais](#)
To: [Consulta Publica ERSE](#)
Subject: CP 135 Particular LP Consultores RTecnicos 2025_4502
Date: 23 de outubro de 2025 14:26:14
Attachments: [noname](#)
[noname](#)

ASSUNTO: CONSULTA PÚBLICA 135

----- Forwarded message -----

De: [Dados Pessoais](#)>
Date: quinta, 23/10/2025 à(s) 14:20
Subject:
To: <consumidores@erse.pt>, <erse@erse.pt>, <consultapublica@erse.pt>
Dados Pessoais

Exmas Entidades
Exmo/a(s) Sr(a)s
Os melhores cumprimentos.

A firma LP Consultores, Unipessoal Lda, casacondominio.com, que, de entre outras, exerce a atividade de Administração de Condomínios desde 1996, filiada na APEGAC com o nº 149, vem junto de V^{as} Exlas, no cotejo das várias legislações e alterações relativas a carregamento de veículos elétricos em condomínios, expor e requerer:

1. Cas várias legislações sobre o tema, incluindo a mais recente (Dec-Lei nº 93/2025, de 14 de Agosto), incluindo nestas as facultadas pela ERSE através dos links constantes do último email, não se verifica a revogação ou alteração de qualquer artigo do Código Civil relativo à Propriedade Horizontal;
2. Extraiendo deste, segundo o nº 3., do artº 1436º, a obrigatoriedade de o Administrador cumprir as funções que lhe são cometidas neste artigo e em outras disposições legais e deliberações de assembleias de condóminos;
3. Situação que lhe é impossível face ao teor do artº 23º do Dec-Lei nº 93/2025, de 14 de Agosto e antecessor;
4. Pois deste artigo se extrai a possibilidade de um condómino que pretenda usufruir de energia comum (de todos os condóminos) usar de "posição privilegiada" e "ditatorial" (conclusão deste) em relação às deliberações, possibilidade de obter deliberações e do próprio Código Civil (CC), impondo-se aos demais;
5. Sem que a possibilidade de tal "benefício" possa sequer vir a ser permitido aos demais, por falta de potência da rede recebida num edifício e impossibilidade de aumentar;
6. Gorando-se a perspetiva "mãe" da legislação em tornar universal o acesso a tal benefício;
7. Transpondo a obrigatoriedade que os prazos previstos no supra referido artº 23º do Dec-Lei nº 93/2025, de 14 de Agosto para a ação, verifica-se que, do cumprimento do artº 1432º e relacionados do CC, a obtenção de uma deliberação válida poderá só ser possível cerca de 120 dias após a assembleia para o efeito;
8. Tendo antes que serem reunidas as condições de "Estado Maior" por parte do Administrador, e sua disponibilidade, para ser convocada Assembleia, com o prazo mínimo de 10 dias;
9. Concluindo-se que, o cumprimento do CC impede o previsto e "imposto" prazo como medida fundamental para validar uma recolha de energia de **todos**;
10. Estando a legislação sobre carregamento de veículos elétricos cuja energia é extraída do quadro comum a impor uma regra que não encontra eco no CC;
11. Estando aquela legislação a discriminhar os demais que não pretendem tal subtração de potência;
12. Concluindo que tal "imposição", contrária ao CC, retira aos donos do edifício, o seu

poder de exercer tal titularidade???

13. Do teor do artº 23º do Dec-Lei nº 93/2025, de 14 de Agosto resulta ainda a criação de mecanismos aos administradores de condomínio para convocações sucessivas de assembleias, com custos a serem imputados a entidade não referida na legislação, mediante qualquer pedido assente no referido artº e legislação;

14. Resultando numa situação incomportável para todos os intervenientes.

15. Desconhece-se se as entidades com a tutela das administrações de condomínios, incluindo a APEGAC, foram ouvidas, se pronunciaram e, sendo o caso, como, por da situação criada de forma "avulsa" resultarem atos não configurados nas funções que o legislador atribuiu ao Administrador de Partes Comuns, onerando a sua ação de forma significativa.

16. Mesmo, da legislação fornecida pela ERSE e constante do email anterior, consta um documento patrocinado por várias entidades com ligação ao processo técnico, em que é claramente omissa referência ao CC, convidando a qualquer interessado a agir segundo o naquele descrito e extraído da legislação sobre o tema de forma "impraticável";

17. Estar-se-á perante uma situação de "conflito de interesses"?

18. Além de que o uso de energia comum é contrário ao previsto no artº 1406º do CC, com ramificações ao artº 1422º do mesmo diploma, não revogado, recorda-se;

19. Também não é tido em consideração que, sendo um condomínio um espaço privado, o previsto no artº 54º - acesso ao local de instalação para os diversos fins, potencia uma invasão de propriedade alheia que, a ocorrer, terá que ser alvo de medidas preventivas, e quais.

Exmas Entidades.

Sendo interesse desta agir perante tais pedidos de forma legal, o que, atualmente, não é possível por conflito de legislações e competências, agradece-se melhor leitura deste, no sentido de ser ponderada a adequação da legislação tendo por base os elementos antes referidos, de entre outros, onde se inclui a impossibilidade de assembleias diárias, com a possibilidade de tal ocorrer em condomínios diferentes, com eventual desgaste dos próprios condóminos, estes os reais titulares do local de interesse.

A situação vigente só por ingenuidade ou consciente prevaricação de deveres legislativos e éticos é que permite a uma administração responder favoravelmente qualquer pedido nos moldes previstos no artº 23º do Dec-Lei nº 93/2025, de 14 de Agosto, o que se não deseja.

Agradece-se pois a melhor análise do tema.

Atenciosamente