



O presente trabalho foi realizado: no âmbito das actividades do Grupo de Investigação “Crise, Sustentabilidade e Cidadanias” do Instituto Jurídico da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, integradas no Projecto “Desafios Sociais, Incerteza e Direito” (UID/DIR/04643/2013).



EDIÇÃO

Instituto Jurídico
Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra

COORDENAÇÃO EDITORIAL

Instituto Jurídico
Faculdade de Direito
Universidade de Coimbra

CONCEPÇÃO GRÁFICA | INFOGRAFIA

Experimenta Studio | www.experimentastudio.pt

CAPA

Tito Andrade

CONTACTOS

institutojuridico@fd.uc.pt
www.fd.uc.pt/ij
Pátio da Universidade | 3004-528 Coimbra

ISBN

978-989-8787-93-4

DEPÓSITO LEGAL

IMPRESSÃO E ACABAMENTO

Simões & Linhares, Lda

© AGOSTO 2017

INSTITUTO JURÍDICO | FACULDADE DE DIREITO
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

DIREITO DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

COORDENAÇÃO

Suzana Tavares da Silva

AUTORES

Alexandra Aragão

António Fonseca

Bernardo Almeida Azevedo

Cláudia Lopes

Diana Pereira

Dinis Isidoro Rodrigues

Fernanda Paula Oliveira

Filipe Matias Santos

Gustavo Rochette

Inês Pedreiro Gomes

Joana Neto Anjos

José Carlos Vieira de Andrade

Lisa Pinto Ferreira

Luís Guilherme Catarino

Madalena Coelho da Rocha

Mariana Coelho dos Santos

Marta Costa Santos

Marta Vicente

Miguel Gil Mata

Paula Prata

Pedro Leitão

Rafael Martins Ribeiro

Rita Rocha Norte

Rui Manuel Moura Ramos

Sandra Passinhas

Sofia Pessoa e Costa

Suzana Tavares da Silva

**DESAFIOS JURÍDICOS ESPECÍFICOS À
EFICIÊNCIA ENERGÉTICA EM PROPRIEDADE
COMUM E/OU DE TERCEIROS:
DA GERAÇÃO TÉRMICA OU ELÉTRICA AO
CARREGAMENTO DE VEÍCULOS ELÉTRICOS***

SANDRA PASSINHAS

- I. **Introdução**
- II. **Da geração térmica ou elétrica**
- III. **O carregamento de veículos elétricos**
- IV. **Conclusão**

I. Introdução

Longe vão os tempos em que o direito de propriedade era considerado um direito quase ilimitado, insuscetível de restrições que não aquelas essenciais ao bem comum e ainda assim com um carácter estritamente excepcional. O carácter, digamos, absoluto do direito de propriedade, que encontramos no direito romano¹ e que será retomado no século XVIII², como reação à fragmentação da propriedade característica da Idade Média, está hoje definitivamente ultrapassado, não só ao nível dogmático³, mas igualmente ao

* Por opção da autora o presente capítulo é escrito ao abrigo do Novo Acordo Ortográfico.

¹ Ainda assim, com um carácter menos acentuado do que aquele que se poderia pensar. *Cfr.* Santos JUSTO, *Direitos Reais*, 4.^a edição, Coimbra Editora, 2012, p. 224-225.

² Para mais desenvolvimentos, Orlando de CARVALHO, *Direito das Coisas*, Centelha, Coimbra, 1977, p. 26 e ss. Sobre o significado da propriedade na constitucionalização do Direito Privado, *v.* Sandra PASSINHAS, *Propriedade e Personalidade no Direito Civil Português*, Almedina, Coimbra, p. 513 e ss.

³ *V.* Manuel Henrique MESQUITA, *Direitos Reais*, Coimbra, polic., p. 140 e ss; Carlos MOTA

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

nível normativo. Neste plano, quer a nossa Constituição, que no artigo 62.º proclama a proteção da propriedade privada nos termos da Constituição, o que tem sido assumido pela doutrina como permissão para as restrições justificadas pela ordem constitucional⁴, quer o Código Civil, no seu artigo 1305.º, ao afirmar que “o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas”, fundamentam-se e são fundamento de uma conceção do direito de propriedade aberta a e em diálogo com outros direitos e interesses públicos.

A questão energética tem hoje, indiscutivelmente, um lugar firmado na definição das políticas públicas⁵. Ao nível europeu, a União da Energia constitui uma das dez prioridades da Comissão Junker, sendo vista como uma oportunidade no sentido de acelerar a transição para as energias limpas e a criação de crescimento e emprego. A importância do setor energético para a economia europeia é clara: os preços da energia afetam a sua competitividade e representam, em média, 6% das despesas anuais das famílias⁶. Ao nível nacional, está já consolidado um modelo energético que compreende a adoção de medidas de eficiência energética bem como a utilização de energia

PINTO, *Direitos Reais*, Coimbra, polic., p. 243 e ss; Ant3nio MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, Lex, Lisboa, 1993 [reprint 1979], p. 409 e ss; Jos3 de OLIVEIRA, *Direito Civil: Reais*, 5.ª edi33o, Coimbra Editora, 1993, p. 204 e ss; Luis CARVALHO FERNANDES, *Li33oes de Direitos Reais*, Quid IURIS, Lisboa, 1996, p. 174 e ss; Santos JUSTO, *Direitos Reais*, ob. cit., p. 223 e ss; Luis de MENEZES LEIT33O, *Direitos Reais*, 3.ª edi33o, Almedina, Coimbra, 2012, p. 173 e ss; e Henrique SOUSA ANTUNES, *Direitos Reais*, Universidade Cat3lica Editora, 2017, p. 155 e ss.

⁴ Embora n3o seja esse o nosso entendimento, na medida em que para al3m do sentido negativo, de imposi33o de limites 3 prote33o constitucional, sugerimos tamb3m uma delimita33o positiva, que permita o di3logo integrador do artigo 62.º da CPR com as outras normas da Constitui33o. Cfr. Sandra PASSINHAS, *Propriedade e Personalidade no Direito Civil Português*, ob. cit., p. 221 e ss.

⁵ Sobre o direito da energia no contexto de um direito das pol3ticas p3blicas, v. Suzana TAVARES DA SILVA, *Direito da Energia*, Coimbra Editora, 2011, p. 21 e ss. Sobre a necessidade de pensar o direito da energia no contexto das pol3ticas p3blicas, Louren3o VILHENA FREITAS, *Direito Administrativo da Energia*, AAFDL, 2013, p. 10.

⁶ COM (2016) 769. Para mais desenvolvimentos, v., neste volume, Rui MOURA RAMOS / In3s Pedreiro GOMES, «A efici3ncia energ3tica no contexto da Uni3o Europeia» e Mariana COELHO DOS SANTOS, «Os instrumentos normativos europeus da efici3ncia energ3tica: em particular a Diretiva Europeia sobre Efici3ncia Energ3tica».

proveniente de fontes renováveis⁷. A Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/2013⁸ estabeleceu os dois principais instrumentos de planeamento energético em vigor no nosso país em matéria de eficiência energética e de utilização de energias renováveis: o Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE 2016) e o Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis (PNAER 2020). A estratégia adotada⁹ foi definida em função do consumo de energia primária e da necessária contribuição do setor energético para a redução de emissões de gases com efeito de estufa.

Assim, a eficiência energética, preocupação relevante nos âmbito das políticas públicas, faz, indiscutivelmente, parte integrante da rede de interesses, obrigações e limitações que necessariamente configuram o estatuto legal do direito de propriedade¹⁰. E, nesta sede, os edifícios, *rectius*, o uso que deles se faz, ganham relevância autónoma. Nas conclusões do Conselho, de 10 de junho de 2011 relativas ao Plano de Eficiência Energética de 2011¹¹ foi salientado que os edifícios representavam cerca de 40 % do consumo de energia final da União, tendo sido considerados essenciais para atingir o objetivo de obter, até 2050, uma redução das emissões de gases com efeito de estufa de 80% a 95% em comparação com os níveis de 1990. Em consequência,

⁷ Sobre a redefinição das funções estaduais no sector elétrico, *v.* Suzana TAVARES DA SILVA, *O sector eléctrico perante o Estado Incentivador, Orientador e Garantidor*, dissertação de doutoramento apresentada à FDUC, 2008, p. 31 e ss.

⁸ Esta Resolução revogou a Estratégia para a Energia (ENE 2020), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 29/2015, de 15 de abril.

⁹ Para maiores desenvolvimentos, bem como para a compreensão da articulação entre esta estratégia, o PNAC e o ECO.AP, *v.*, neste volume, Suzana TAVARES DA SILVA / Dínis ISIDORO RODRIGUES / Gustavo ROCHETTE / Mariana COELHO DOS SANTOS, «Os instrumentos nacionais de programação da política de eficiência energética».

¹⁰ Na conceção de direito real que já defendemos em Sandra PASSINHAS, «Dimensions of Property under European Law», IUE, Florença, 2010, p. 74 e ss, disponível em <http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/13759/2010_Passinhas.pdf?sequence=2&isAllowed=y> e utilizando a metáfora de Craig A. ARNOLD, «The reconstruction of Property: Property as a Web of Interests», *Harv. Envtl. L. Rev.* 26 (2003), p. 281-364, que permite apreender a complexidade das relações que envolvem o direito de propriedade: com o objeto, mas também com os outros e com o conjunto das regras, dos princípios e das instituições que modelam a propriedade.

¹¹ Com base na Comunicação da Comissão ao Parlamento Europeu, O Conselho, ao Comité Económico e Social Europeu e ao Comité das Regiões, de 10 de março de 2011 (Plano de Eficiência Energética de 2011), COM(2011) 109 final.

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

a Diretiva 2012/27/UE¹² dedicou o seu artigo 4.º à renovação de edifícios, impondo aos Estados-Membros o estabelecimento de uma estratégia a longo prazo para mobilizar investimentos na renovação do parque nacional de edifícios residenciais e comerciais, tanto públicos¹³ como privados. Em Portugal, já o primeiro PNAEE para o período de 2008-2015 contemplava quatro áreas específicas de atuação¹⁴, que incluíam para além dos transportes, indústria e Estado, a área residencial e serviços (abrangendo os Programas Renove Casa & Escritório, o Sistema de Eficiência Energética nos Edifícios e Renováveis na Hora e Programa Solar). O resultado nesta área, foi de tal forma positivo que teve o efeito de mascarar a real evolução da eficiência energética no nosso país. O diagnóstico da execução do PNAEE 2008-2015 e do PNAER 2010 permitiu concluir que, relativamente ao indicador por excelência da eficiência energética da economia, Portugal apresentava uma intensidade energética da energia primária alinhada com a União Europeia, mas, na verdade, este valor ocultava um resultado menos positivo quando medida a intensidade energética da energia final. Na realidade, o elevado investimento feito por Portugal em energias renováveis e o reduzido consumo energético no setor residencial, comparativamente com o resto da Europa, acabavam por encobrir uma intensidade energética da economia produtiva 27% superior à média da União Europeia¹⁵. Nas áreas e programas do PNAEE 2016 continua a constar a área de Residencial e Serviços, que integra os seguintes programas de melhoria da eficiência energética: *i*) Renove Casa e Escritório, que integra um conjunto de medidas destinadas

¹² A Diretiva 2012/27/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de outubro de 2012, relativa à eficiência energética, que altera as Diretivas 2009/125/CE e 2010/30/UE e revoga as Diretivas 2004/8/CE e 2006/32/CE.

¹³ Os edifícios que são propriedade de organismos públicos – e que representam uma parte considerável do parque imobiliário e têm grande visibilidade na vida pública – são objeto de tratamento neste volume, nos capítulos § 18 e § 19. Sobre o Programa de Eficiência Energética na Administração Pública - ECO.AP, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 2/2011, de 12 de janeiro, e concretizado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 67/2012, de 9 de agosto.

¹⁴ Para além das áreas transversais Comportamentos, Fiscalidade e Incentivos e Financiamentos.

¹⁵ Este resultado veio reforçar a necessidade de intensificar os esforços na atuação direta sobre a energia final, no âmbito do PNAEE, em particular da economia produtiva, por oposição a um maior nível de investimento na oferta de energia, sem, todavia, pôr em causa o necessário cumprimento das metas de incorporação de energias renováveis no âmbito do PNAER.

a potenciar a eficiência energética na iluminação, eletrodomésticos e reabilitação de espaços; *ii*) Sistema de Eficiência Energética nos Edifícios, que reúne as medidas que resultam do processo de certificação energética nos edifícios; *iii*) Integração de Fontes de Energia Renováveis Térmicas/Solar Térmico, relativo às medidas dirigidas à promoção de uma maior integração de fontes de energia renovável nos edifícios e equipamentos residenciais e de serviços. Esta área é considerada muito sensível para o sucesso da implementação do PNAEE 2016, uma vez que representou, em 2011, cerca de 28% do consumo de energia final em Portugal, da qual 16,6% no setor Residencial e 11,4% no setor dos Serviços. O peso da componente elétrica é, assim, muito elevado, sobretudo nos Serviços (verificando-se que, em 2011, mais de 73% correspondia a consumos elétricos), sendo também bastante significativa no setor Residencial (cerca de 43% em 2011).

Quando se estima que 75% dos edifícios sejam energeticamente ineficientes (edifícios que, relembramos, representam 40% do consumo total de energia), compreende-se bem uma estratégia focada na sua reabilitação e certificação. Os edifícios mais eficientes proporcionam maiores níveis de conforto e de bem-estar aos seus ocupantes e melhoram a saúde, reduzindo a mortalidade e morbilidade resultantes de um ambiente interior de má qualidade. O facto de as habitações estarem aquecidas e ventiladas de modo adequado atenua os eventuais efeitos negativos da humidade na saúde, designadamente nos grupos vulneráveis como as crianças, os idosos e os doentes. Acresce que o desempenho energético dos edifícios tem também um grande impacto na acessibilidade do preço da habitação e na pobreza energética. As economias de energia e a melhoria da eficiência do parque habitacional deveriam permitir a um grande número de agregados familiares escapar à pobreza energética¹⁶.

Mas, para além da consideração autónoma dos edifícios, estes podem também desempenhar *um papel instrumental na concretização de outros objetivos da política energética*. Pensamos, em especial, na *atividade de produção descentralizada de energia elétrica*, que pressupondo que uma atividade de produção associada a uma instalação de utilização de energia elétrica com consumo efetivo e a um contrato de fornecimento de eletricidade celebrado

¹⁶ V. a Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho, que altera a Diretiva 2010/31/UE relativa ao desempenho energético dos edifícios, de 30 de novembro de 2016 (COM (2016) 765 final).

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

com um comercializador (independentemente da entrega da energia produzida nas respetivas unidades à rede elétrica de serviço público), permite a promoção de um maior conhecimento, especialmente pelos consumidores em baixa tensão, do respetivo perfil de consumo, induzindo comportamentos de eficiência energética e contribuindo ainda para a otimização dos recursos endógenos e para a criação de benefícios técnicos para a RESP, nomeadamente através da redução de perdas na mesma. E pensamos ainda na disponibilização de *carregamento doméstico ou privativo ao utilizador de veículo elétrico* que pretenda carregar a bateria do seu veículo. Como resulta da Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de novembro de 2016, que altera a Diretiva 2010/31/UE relativa ao desempenho energético dos edifícios¹⁷, está prevista a instalação de infraestruturas para a mobilidade elétrica, nomeadamente, os edifícios não residenciais novos com mais de dez lugares de estacionamento e os edifícios não residenciais com mais de dez lugares de estacionamento que sejam objeto de grandes obras de renovação deverão, por cada dez lugares de estacionamento, ter um lugar com equipamento de mobilidade elétrica. Esta condição aplicar-se-á a todos os edifícios não residenciais com mais de dez lugares de estacionamento a partir de 2025. Os novos edifícios residenciais com mais de dez lugares de estacionamento e os que sejam objeto de grandes obras de renovação terão de prever uma pré-cablagem para o carregamento elétrico.

As exigências energéticas têm, pois, um lugar sedimentado na definição das políticas públicas suscetíveis de colidir com o direito de propriedade dos particulares, mas, em termos práticos, a implementação destas políticas pode interferir com outras relações que não apenas aquela relação entre o particular (proprietário) e o Estado. Na verdade, a implementação das medidas energéticas pode não se deparar apenas com o direito do proprietário pleno, mas antes com a mais ou menos complexa teia de interesses de várias titularidades, de natureza real ou não, sobre o edifício. Referimo-nos, em especial, aos edifícios constituídos em propriedade horizontal. De acordo com os dados do Censos em 2011, em Portugal cerca de 47,5% da população vive em apartamentos, tornando previsível que grande parte da implementação daquelas medidas seja feita em edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal, que se caracteriza pela coexistência no mesmo edifício (ou num conjunto de edifícios, nos termos do artigo 1438-A do

¹⁷ COM (2016) 765 final.

Código Civil¹⁸), de frações autónomas em propriedade exclusiva e de partes comuns do edifício.

Apesar de a coexistência de vários proprietários no edifício poder suscitar outras questões específicas na implementação de políticas energéticas¹⁹, como objeto da nossa análise vamos cingir-nos aos dois temas acima referidos: a pequena produção de energia elétrica e o carregamento de veículos elétricos. Deixamos, pois, de fora, aspetos do regime que incidem sobre os contadores elétricos, que, apesar de terem a ver com a utilização de edifícios, contendem em especial com os poderes do proprietário sobre o seu imóvel, mesmo no caso de se tratar de uma fração autónoma²⁰. Também excluímos da nossa

¹⁸ V., sobre esta norma, Sandra PASSINHAS / Fernanda Paula OLIVEIRA, «Loteamentos e propriedade horizontal: guerra e paz!», *Revista CEDOUA* (2002), p. 9 e ss.

¹⁹ Por exemplo, na certificação energética dos edifícios, regulada pelo Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, que transpôs a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios, e que inclui o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (REH) e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS). Para uma análise aprofundada, *v.*, neste volume, Lisa Pinto FERREIRA, «A Diretiva Europeia EPBD e a certificação energética dos edifícios».

²⁰ As bases gerais da organização e funcionamento do Sistema Elétrico Nacional e do Sistema Nacional de Gás Natural, constantes, respetivamente, do Decreto-Lei 29/2006, de 15 de fevereiro (que estabelece os princípios gerais relativos à organização e funcionamento do sistema elétrico nacional, bem como ao exercício das atividades de produção, transporte, distribuição e comercialização de eletricidade e à organização dos mercados de eletricidade, transpondo para a ordem jurídica interna os princípios da Diretiva n.º 2003/54/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Junho, que estabelece regras comuns para o mercado interno da eletricidade, e revoga a Diretiva n.º 96/92/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Dezembro (alterado pelos Decretos-Leis 104/2010, de 29 de setembro, 78/2011, de 20 de junho, 75/2012, de 26 de março, 112/2012, de 23 de maio e 215-A/2012, de 8 de outubro) e do Decreto-Lei 30/2006, de 15 de fevereiro (que estabelece os princípios gerais relativos à organização e ao funcionamento do Sistema Nacional de Gás Natural (SNGN), bem como ao exercício das atividades de receção, armazenamento, transporte, distribuição e comercialização de gás natural, e à organização dos mercados de gás natural, transpondo, parcialmente, para a ordem jurídica nacional a Diretiva n.º 2003/55/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Junho, que estabelece regras comuns para o mercado interno de gás natural e que revoga a Diretiva n.º 98/30/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 22 de Junho (alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 66/2010, de 11 de junho, 77/2011, de 20 de junho, 74/2012, de 26 de março, 112/2012, de 23 de maio, 230/2012, de 26 de outubro) impõem obrigações de serviço público relativas à promoção da

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

eficiência energética e da utilização racional da energia, para além de conterem disposições relativas ao dever de não discriminação e de prestação de informação por parte de operadores e comercializadores, nomeadamente as necessárias ao exato conhecimento dos mercados elétrico e do gás natural.

Na senda da Resolução do Conselho de Ministros n.º 169/2005, de 24 de outubro, que aprovou a estratégia nacional para a energia, estabelecendo como uma das linhas de orientação a liberalização e a promoção da concorrência nos mercados energéticos, os Decretos-Leis n.º 29/2006 e 30/2006 definiram para o sector elétrico e para o sector do gás natural, respetivamente, um quadro legislativo coerente e articulado com a legislação comunitária e os principais objetivos estratégicos aprovados na referida resolução.

No que diz respeito ao sistema elétrico nacional, o novo quadro estabeleceu um sistema elétrico nacional integrado, em que as atividades de produção e comercialização são exercidas em regime de livre concorrência, mediante a atribuição de licença, e as atividades de transporte e distribuição são exercidas mediante a atribuição de concessões de serviço público. Estas atividades são exercidas tendo em conta a racionalidade dos meios a utilizar e a proteção do ambiente, nomeadamente através da eficiência energética e da promoção das energias renováveis e sem prejuízo das obrigações de serviço público. No artigo 6.º, n.º 2, relativo à proteção dos consumidores, pode ler-se: que “no exercício das atividades abrangidas pelo presente Decreto-Lei, é assegurada a proteção dos consumidores, nomeadamente quanto à prestação do serviço, ao exercício do direito de informação, à qualidade da prestação do serviço, às tarifas e preços, à repressão de cláusulas abusivas e à resolução de litígios, de acordo com o previsto na Lei n.º 23/96, de 26 de julho, alterada pelas Leis n.ºs 12/2008, de 26 de fevereiro, 24/2008, de 2 de junho, 6/2011, de 10 de março, e 44/2011, de 22 de junho”. Em especial, são previstos os seguintes mecanismos: a) disponibilização de uma plataforma centralizada que preste aos consumidores de energia toda a informação necessária ao exercício dos seus direitos, a indicação da legislação em vigor e os meios de resolução de litígios disponíveis; b) o tratamento eficiente das reclamações através da Entidade Reguladora dos Serviços Energéticos (ERSE) e a resolução extrajudicial de litígios. O artigo 45.º-A do diploma é uma disposição nuclear nesta sede, regulando as relações com os clientes, bem como o artigo 53.º sobre os direitos dos consumidores, prevendo-se expressamente no n.º 4, alínea a) que os consumidores têm direito a: “a) aceder e ter à sua disposição os seus próprios dados de consumo e, gratuitamente e mediante acordo, conceder acesso aos seus dados a qualquer comercializador nos termos do Regulamento de Relações Comerciais”. O Decreto-Lei n.º 30/2006, que estabelece *os princípios gerais relativos à organização e ao funcionamento do sistema nacional de gás natural*, tem disposições semelhantes nos artigos 4.º, 5.º, 6.º e, em especial, nos artigos 47.º e ss.

O Decreto-Lei n.º 68-A/2015, de 30 de abril, na sua secção V, sobre contagem e informação sobre factoração, disciplina no seu artigo 16.º a instalação de aparelhos medidores de energia, sublinhado, em especial, a progressiva instalação de contadores inteligentes (nos termos da Portaria 231/2013, de 22 de julho, que aprova os requisitos técnicos e funcionais dos contadores inteligentes, bem como as regras relativas à disponibilização de informação, faturação e financiamento dos custos inerentes à respetiva instalação). O artigo 17.º incidindo sobre informações relativas à faturação, define que estas devem ser precisas e baseadas no consumo

análise as especificidades decorrentes da existência no edifício de um titular de um direito pessoal de gozo, em especial de um arrendamento²¹.

efetivo, bem como as informações adicionais que devem ser prestadas aos consumidores finais que disponham de contadores inteligentes. Destaque-se ainda o artigo 18.º, sobre o custo do acesso às informações sobre contagem e faturação, e o artigo 19.º, sobre sensibilização e informação.

²¹ A celebração de um contrato de arrendamento pode ter importância, por exemplo, no que à certificação energética do edifício diz respeito. Nos termos do artigo 3.º, n.º 2, uma fração no sentido da alínea ee) do artigo 2.º [a unidade mínima de um edifício, com saída própria para uma parte de uso comum ou para a via pública, independentemente da constituição de propriedade horizontal;], já edificada, que não esteja constituída como fração autónoma de acordo com um título constitutivo de propriedade horizontal, só é abrangida pelo SCE a partir do momento em que seja dada em locação. E nos termos do n.º 4, são ainda abrangidos pelo SCE todos os edifícios ou frações existentes a partir do momento da sua venda, dação em cumprimento ou locação posterior à entrada em vigor do diploma (salvo nos casos de: a) venda ou dação em cumprimento a comproprietário, a locatário, em processo executivo, a entidade expropriante ou para demolição total confirmada pela entidade licenciadora competente; b) locação do lugar de residência habitual do senhorio por prazo inferior a quatro meses; c) locação a quem seja já locatário da coisa locada). Quando se pretende arrendar um imóvel, estabelece o artigo 14.º, n.º 1, alínea f), que constitui obrigação dos proprietários dos edifícios indicar a classificação energética do edifício constante do respetivo pré-certificado ou certificado SCE em todos os anúncios publicados com vista ao arrendamento e, em segundo lugar, entregar cópia do pré-certificado ou certificado SCE ao locatário no momento da celebração do contrato (os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração estão regulados no Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto). A primeira obrigação é extensível aos promotores ou mediadores da locação, no âmbito da sua atuação.

Ainda no âmbito do arrendamento, o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro, e pelas Leis n.º 30/2012, de 14 de Agosto, 79/2014, de 19 de Dezembro, 43/2017 e 44/2017, de 14 de Junho), carece da necessária articulação com o regime jurídico da reabilitação urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro), que no seu artigo 3.º, alínea q), determina como um objetivo da reabilitação urbana o fomento da adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados. O Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, todavia, veio estabelecer um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

II. Da geração térmica ou elétrica

O Decreto-Lei n.º 153/2014, de 20 de outubro²², estabelece o regime jurídico aplicável à produção de eletricidade destinada ao autoconsumo na instalação de utilização associada à respetiva unidade produtora, com ou sem ligação à rede elétrica pública, baseada em tecnologias de produção renováveis ou não renováveis, as designadas por “Unidades de Produção para Autoconsumo” (UPAC), bem como o regime jurídico aplicável à produção de eletricidade, vendida na sua totalidade à rede elétrica de serviço público (RESP), por intermédio de instalações de pequena potência, a partir de recursos renováveis, adiante designadas por “Unidades de Pequena Produção” (UPP). Assim, o regime abrange quer a *produção de eletricidade para autoconsumo*, enquanto atividade de produção destinada à satisfação de necessidades próprias de abastecimento de energia elétrica do produtor, sem prejuízo do excedente de energia produzida ser injetado na RESP, quer a *produção de eletricidade através de unidade de pequena produção a partir de energias renováveis*, baseada em uma só tecnologia de produção, cuja potência de ligação à rede seja igual ou inferior a 250 kW, destinada à venda total de energia à rede. A atividade de produção de energia elétrica é livre, sendo permitida a pluralidade de registos de Unidade de Produção (UP) em nome do mesmo produtor, desde que a cada instalação de utilização²³ só esteja associada uma UP em nome do mesmo produtor, mas a instalação de uma UP está sujeita a registo prévio²⁴ e

²² A atividade de produção descentralizada de energia elétrica encontrava-se regulada pelo Decreto-Lei n.º 34/2011, de 8 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2013, de 19 de fevereiro, que estabelecia o regime jurídico aplicável à produção de eletricidade, a partir de recursos renováveis, através de unidades de miniprodução, e pelo Decreto-Lei n.º 363/2007, de 2 de novembro, alterado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro e pelos Decretos-Leis n.ºs 118-A/2010, de 25 de outubro, e 25/2013, de 19 de fevereiro, que estabelecia o regime jurídico aplicável à produção de eletricidade por intermédio de unidades de microprodução. E estes dois regimes são reformulados e integrados, no Decreto-Lei 153/2014, concretizando o disposto no Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 20/2013, de 10 de abril. Para uma visão geral, v. Gabriela Lacerda ASSUNÇÃO, «Autoconsumo (energético) e Propriedade Horizontal», disponível em <[https://wikiglwf.fd.uc.pt/mediawiki/index.php/Autoconsumo_\(energ%C3%A9tico\)_e_Propriedade_Horizontal](https://wikiglwf.fd.uc.pt/mediawiki/index.php/Autoconsumo_(energ%C3%A9tico)_e_Propriedade_Horizontal)>.

²³ A UP é instalada no mesmo local servido pela instalação de utilização de energia elétrica, nos termos do artigo 4.º, n.º 5.

²⁴ Tratando-se de uma UPAC cuja potência instalada seja superior a 1 MW, a sua instalação e a entrada em exploração carecem de licença de produção e licença de exploração,

a sua entrada em exploração sujeita à obtenção de certificado de exploração²⁵.

O artigo 5.º determina os requisitos para acesso ao registo. Assim pode proceder ao registo de uma UP a pessoa singular ou coletiva, bem como os condomínios de edifícios organizados em propriedade horizontal, que preencha, cumulativamente, os requisitos previstos no preceito²⁶. Pode ainda aceder ao registo de uma UPP uma entidade terceira autorizada pelo titular do contrato de fornecimento de eletricidade à instalação de utilização (expressa em contrato escrito celebrado entre as duas entidades, que deve ainda regular as relações entre ambas), desde que sejam observadas as condições estabelecidas nas alíneas b) e c) do n.º 1.

respetivamente. A UPAC cuja potência instalada seja superior a 200 W e igual ou inferior a 1,5 kW ou cuja instalação elétrica de utilização não se encontre ligada à RESP está sujeita a mera comunicação prévia de exploração, nos termos do artigo 21.º. A UPAC cuja potência instalada seja igual ou inferior a 200 W está isenta de controlo prévio. Se o titular de UPAC pretender fornecer energia elétrica não consumida na instalação elétrica de utilização, nos termos do artigo 24.º, e cuja potência instalada seja igual ou inferior a 1,5 kW, está, todavia, sujeito a registo prévio e à obtenção de certificado de exploração. Está também sujeito a registo prévio e à obtenção de certificado de exploração o detentor de uma instalação elétrica de utilização sem ligação à RESP associada a uma unidade de produção que, independentemente da potência instalada, utiliza fontes de energia renovável, e pretenda transacionar garantias de origem. V., todavia, o artigo 21.º.

²⁵ Salvo o disposto nos n.ºs 3, 6 e 7, do artigo 4.º.

²⁶ Os requisitos são os seguintes: *a)* disponha, à data do pedido de registo, de uma instalação de utilização de energia elétrica e, caso esta instalação se encontre ligada à RESP, seja titular de contrato de fornecimento de energia celebrado com um comercializador de eletricidade, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4; *b)* a potência de ligação da UP seja menor ou igual a 100 % da potência contratada no contrato de fornecimento de energia referido na alínea anterior; *c)* quando se trate de uma UPAC, a potência instalada não seja superior a duas vezes a potência de ligação; *d)* quando se trate de uma UPP, a energia consumida na respetiva instalação de utilização seja igual ou superior a 50 % da energia produzida pela respetiva unidade, sendo tomada por referência a relação entre a energia produzida e consumida no ano anterior, no caso de instalações em funcionamento há mais de um ano, e a relação entre a previsão anual de produção e de consumo de energia, para as instalações que tenham entrado em funcionamento há menos de um ano. 2 - Sempre que a instalação elétrica de utilização se encontre ligada à RESP, o promotor deve proceder a uma averiguação das condições técnicas de ligação no local onde pretende instalar a UP, com vista a verificar a existência de condições adequadas à receção de eventuais excedentes da eletricidade, procedendo, nomeadamente, a medições de tensão nesse local, e salvaguardando os limites e condições técnicas estabelecidos no Regulamento da Qualidade de Serviço e no Regulamento Técnico e de Qualidade previsto no artigo 19.º.

1. O registo de uma UP pelo condomínio

A possibilidade de registo de uma UP pelo “condomínio de edifícios organizados em propriedade horizontal” impõe que se esclareça a terminologia usada. O condomínio, rigorosamente compreendido, define a situação em que uma coisa materialmente indivisa ou com estrutura unitária pertence a vários contitulares, mas tendo cada um deles direitos privativos ou exclusivos de natureza dominial - daí a expressão condomínio - sobre frações determinadas²⁷. Esta é, se assim a podemos chamar, a noção objetiva de condomínio. Contudo, desde há algum tempo, no nosso ordenamento jurídico, a doutrina, a jurisprudência e o legislador utilizam a expressão “condomínio” num sentido subjetivo, para designar o conjunto dos condóminos²⁸. A evolução determinou, todavia, que a expressão ganhasse ainda

²⁷ Cfr. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, (com a colaboração de Manuel Henrique Mesquita), *Código Civil Anotado III*, 2.^a edição, Coimbra Editora, 1984, p. 398, e LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Teoria Geral do Direito Civil I*, Lex, Lisboa, 1995, p. 55, que fala em condomínio horizontal.

²⁸ O legislador, no Código Civil (depois da reforma de 94), utiliza a expressão em algumas disposições: artigo 1418.º, n.º 2, alínea b): o título constitutivo pode conter um *regulamento do condomínio*; artigo 1418.º, n.º 2, alínea c): o título constitutivo pode prever o compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da *relação do condomínio*; artigo 1419.º, n.º 2: o administrador, *em representação do condomínio*, pode outorgar a escritura pública de modificação do título constitutivo; artigo 1424.º, n.º 2: disposição do *regulamento do condomínio* sobre as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum; artigo 1429.º-A: sobre a elaboração de um *regulamento do condomínio*; artigo 1435.º-A, n.º 3: o administrador provisório deve entregar, ao administrador eleito pela assembleia, ou nomeado judicialmente, todos os *documentos respeitantes ao condomínio* que se encontrem confiados à sua guarda; artigo 1436.º, alínea l): o administrador deve assegurar a execução do *regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio*; artigo 1436.º, alínea m): o administrador deve guardar e manter todos os *documentos que digam respeito ao condomínio*. O Decreto-Lei 268/94, de 25 de outubro, é pródigo na utilização da expressão condomínio: artigo 2.º, n.º 2: o administrador tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as *notificações dirigidas ao condomínio*; artigo 4.º, n.º 1: é obrigatória a constituição, *em cada condomínio*, de um fundo comum de reserva; artigo 4.º, n.º 2: cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente, a pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes *despesas do condomínio*; artigo 6.º: sobre dívidas por *encargos de condomínio*. A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das *contribuições devidas ao condomínio* ou quaisquer *despesas* necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, *que não devam ser suportadas pelo condomínio*, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte; artigo 11.º: sobre a suficiência da notificação do *administrador*

um terceiro significante, que vai para além da realidade e da subjetividade pressupostos e resultado da propriedade horizontal, para atender ao elemento organizacional que o funcionaliza.

Os edifícios constituídos em propriedade horizontal com a sua divisão em partes próprias e comuns e com a aplicação de um específico regime de administração de partes comuns (pelos órgãos condominiais: a assembleia e o administrador), que visa a satisfação de interesses comuns, não dando lugar a uma pessoa jurídica distinta das pessoas dos seus condóminos, recolhem ou emprestam das pessoas coletivas alguns instrumentos, e agem, quer nas relações externas quer nas internas, como sujeito diferente dos condóminos. A propriedade horizontal, uma situação jurídica subjetivamente coletiva (por pertencer, coletivamente, a vários sujeitos) desenvolve-se, assim, de um modo unitário.

A personalidade jurídica constituindo uma forma de dotar um grupo de uma organização não é o meio exclusivo para o fazer, nem a experiência jurídica se esgota na cristalização de duas entidades contrapostas: pessoa humana e pessoa coletiva. Entre uma e outra, articula-se uma série complexa de situações que o intérprete deve valorar e classificar. O regulamento de condomínio, a existência de órgãos de administração, o funcionamento colegial da assembleia, o princípio maioritário, não são o dado objetivo da personificação, mas antes resultam dos problemas de desenvolvimento no tráfico que esta supõe, pelo que o legislador utiliza estes instrumentos sempre que a estrutura da coletividade o tornar necessário²⁹. Num plano ontológico, existe atividade organizativa ainda quando falte a subjetividade do grupo pelo qual a atividade vem sendo desenvolvida, pelo que os problemas interpretativos do condomínio, mais do que serem influenciados pela definição como pessoa jurídica ou como ente privado de personalidade, devem ser resolvidos com base no dado substancial da existência de um interesse de grupo distinto dos interesses dos condóminos, com a organização que lhe está subjacente.

do condomínio. O Decreto-Lei n.º 269/84, de 25 de outubro, criou as *contas poupança-condomínio*. O CPC, no artigo 12.º, fala no “*condomínio resultante da propriedade horizontal*”, e o artigo 223.º trata da “*citação do condomínio*”.

²⁹ Neste sentido, Maria del Carmen GONZÁLEZ CARRASCO, *Representación de la comunidad de propietarios y legitimación individual del comunero en la propiedad horizontal*, Bosch, Barcelona, p. 41.

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

Neste grupo organizado, que resulta da divisão de um edifício em propriedade horizontal, os condóminos concorrem para a formação da vontade do grupo segundo a regra da colegialidade que, constituindo um princípio típico de organização das formações coletivas, é indiferente à personificação do grupo. Apesar de o condomínio não ser uma pessoa jurídica, tem uma vontade própria, que é formada, manifestada e atuada por órgãos próprios. A autonomia do condomínio encontra, assim, expressão na assembleia dos condóminos que, com o seu funcionamento típico baseado na aplicação conjunta do critério da quota da propriedade e do princípio maioritário, determina uma vontade do condomínio, quer nas relações externas, quer nas relações internas, desvinculada e autónoma das particulares posições dos condóminos.

É certo que existem, no condomínio, uma série de poderes e de faculdades que não podem ser feitos valer individualmente pelos condóminos singulares mas apenas coletivamente (pense-se, por exemplo, na modificação do título constitutivo, que requer a aprovação da unanimidade dos condóminos, nos termos do artigo 1419.º). Mas existem também determinações que podem ser tomadas sem a vontade de todos os condóminos. Aquele sistema de gestão coletiva faz com que os atos, se legalmente formados, sejam plenamente eficazes para todos os elementos do grupo, ainda que ausentes e estranhos ao procedimento de formação da vontade, ou cuja vontade divirja da deliberação tomada. O limite fundamental em matéria de estrutura organizatória será, pois, o seguinte: fora da determinação legal, ninguém pode ser obrigado sem a sua vontade. No que não estiver legalmente estabelecido, vigorará a regra da unanimidade nas decisões internas e a atuação conjunta para a eficácia das relações externas na esfera jurídica de todos os seus membros.

O administrador exerce em certos casos uma representação unitária de todos os condóminos. É, todavia, uma relação de gestão aquela que liga o administrador ao condomínio, com a consequência que a sua atividade deve curar atingir o interesse imputável ao condomínio; neste sentido, sublinhe-se, a relação de representação não se pode destrinçar da relação de gestão, que vincula o representante ao *dominus*, e à necessidade da constante tutela do interesse deste último³⁰.

³⁰ Afastamos, pois, a consideração de que - mesmo que não se considerasse a existência de um interesse coletivo como fim ao qual é dirigida a atividade dos condóminos - a atividade

No condomínio encontramos um grupo de pessoas (elemento pessoal), que visa a realização e tutela de um interesse determinado, coletivo e duradouro (elemento teleológico), sustentado por uma organização (elemento organizatório)³¹. Estruturalmente, o condomínio no edifício é caracterizado por uma particular “organização de grupo” normativamente estruturada e inderroavelmente imposta, a qual, por um lado, circunscreve e disciplina as relações internas entre os condóminos e, por outro lado, no interesse de terceiros, faz com que o grupo se apresente externamente como tal. As coletividades organizadas, mesmo aquelas que não são reconhecidas como pessoas jurídicas, podem ser centros autónomos de imputação de relações jurídicas³², sem que, todavia, possa ser considerado como uma entidade completamente separada e contraposta aos seus componentes³³. O artigo

do administrador vise a satisfação do interesse de cada um dos condóminos. A possibilidade que é conferida ao administrador de agir judicialmente contra o condómino demonstra justamente o contrário.

³¹ Relativamente às pessoas coletivas falta-lhe apenas o elemento intencional, o *animus personificandi*. Em Portugal, sobre a possibilidade de personificar o condomínio, v. Pedro Pais VASCONCELOS, *Teoria Geral do Direito Civil*, 8.ª edição, 2015, p. 128.

³² Não é necessário que um ente coletivo tenha personalidade jurídica para ser titular de direitos e obrigações. Assim, Emiliano MUÑOZ DE DIEGO, «La representación del Presidente: Naturaleza e Contenido», *ADC* 48 (1995), p. 227.

³³ Como já defendemos no nosso *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2.ª edição, Almedina, Coimbra, 2002, p.172 e ss., admitimos a coexistência, no âmbito dos grupos organizados, de sujeitos de direito que não são pessoas jurídicas e de sujeitos de direito que são pessoas jurídicas: a primeira é uma categoria de carácter geral, a outra constitui, dentro desta categoria, uma subespécie distinta pela ocorrência de elementos diferenciadores. A distinção é de ordem qualitativa (Segundo Luís Carvalho FERNANDES, *Pessoa coletiva*, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública VI*, Coimbra Editora, 1994, p. 345, no fenómeno da unificação do coletivo, que visa assegurar um regime adequado à tutela de interesses coletivos, a personificação é apenas a forma mais elaborada desta técnica. Uma técnica diferente consiste no tratamento global dos interesses coletivos, mas sem os imputar a uma única entidade, sem os unificar. É o caso do condomínio horizontal, em particular por referência às chamadas partes comuns do prédio): depende da diferente natureza - de direito comum ou de natureza especial - das normas que componham, respetivamente, a disciplina do sujeito de direito e a da pessoa jurídica. Todos os grupos organizados, sejam ou não pessoas jurídicas, são sempre - por direito comum - sujeitos de direito; mas só alguns deles - os que gozam de uma disciplina especial - são pessoas jurídicas. Cfr. Francesco GALGANO, «Struttura logica e contenuto normativo del concetto di persona giuridica», *RDC* 11 (1965), p. 553 e ss.. A graduação não se faz dentro do conceito “pessoa coletiva”, mas entre os diversos graus de subjetividade jurídica. Se o condomínio não forma um ente, um novo ser, é inegável

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, respeitante às dívidas por encargos do condomínio, refere-se ao montante das contribuições *devidas, pelos condóminos, ao condomínio*, assumindo o condomínio como titular de créditos. E, também, de débitos. É que este artigo prossegue: “quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum que não devam ser suportadas pelo condomínio”. Não há, note-se bem, qualquer dúvida: o legislador contrapõe o condomínio, enquanto grupo organizado, aos condóminos. E assume o condomínio como sujeito de direitos e obrigações³⁴.

Assim, os condomínios de edifícios constituídos em propriedade horizontal podem, representados pelo administrador, requerer o registo de uma UP, desde que o condomínio disponha, à data do pedido de registo, de uma instalação de utilização de energia elétrica comum e, caso esta instalação se

que constitui um centro de imputação de relações jurídicas, que é um sujeito de direito. Afirmando a subjetividade jurídica de grupos organizados mas desprovidos de personalidade coletiva, em Portugal, J. COUTINHO DE ABREU, *Da Empresarialidade, As empresas no Direito*, Almedina, Coimbra, 1996, p. 202. Sugerindo o conceito de pessoas coletivas rudimentares, v. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil IV*, 3.ª edição, Almedina, Coimbra, 2011, pp. 599 e ss.

³⁴ Por múltiplos pontos de contacto, consideramos de aplicar, no que não for incompatível, o regime das associações sem personalidade jurídica (reguladas pelos artigos 195.º a 198.º). Subsidiariamente, recorreremos às disposições legais que disciplinam as associações (excetuando as que pressupõem a personalidade destas): o artigo 164.º, n.º 1, quanto às obrigações e responsabilidade dos titulares dos órgãos da pessoa coletiva; o artigo 165.º, no respeitante à responsabilidade civil das pessoas coletivas; o artigo 174.º, sobre a forma de convocação da assembleia geral; o artigo 176.º, estabelecendo a privação do direito de voto; o artigo 179.º, regulando a proteção dos direitos de terceiro, no caso da anulação das deliberações da assembleia. Para Armino MENDES, «A propriedade Horizontal no Código Civil de 1966», *ROA* (1970), p. 69-70, a lei parece organizar a administração das partes comuns do edifício tendo como modelo uma pessoa coletiva do tipo corporacional, embora não atribua personalidade à associação dos condóminos. Há aqui, em certa medida, uma realidade análoga à associação não personalizada, tal como é prevista nos arts. 195 a 198 do C.C. Assim se compreende também a referência a órgãos administrativos no artigo 1430”. Veja-se Rui VIEIRA MILLER, *A Propriedade Horizontal no Código Civil*, Almedina, Coimbra, 1998, p. 303. Segundo este Autor, o condómino ao requerer a nomeação, pelo tribunal, de um administrador, “não demanda os outros como tais mas a “sociedade” de comproprietários que todos constituem”. Nas palavras de J. Dias MARQUES, *Noções Elementares de Direito Civil*, 7.ª edição, Lisboa, 1992, p. 314, o prédio em regime de condomínio horizontal, apesar de não ter personalidade jurídica, necessita de uma administração organicamente estruturada em moldes de algum modo semelhantes ao das pessoas coletivas de tipo associativo.

encontre ligada à RESP, seja titular de contrato de fornecimento de energia celebrado com um comercializador de eletricidade. Nos termos do n.º 5 do preceito, o registo para instalação de UP em nome do condomínio, o eventual recurso a financiamento e as condições deste são deliberadas por maioria dos votos correspondentes a mais de metade do valor do prédio, de acordo com a regra geral do artigo 1432.º, n.º 3, do Código Civil. Tendo o legislador expressado a determinação da maioria dos votos correspondentes à maioria do capital investido, podemos questionar se não quis afastar a norma do Código Civil que prevê um quórum deliberativo inferior (maioria dos condóminos presentes, desde que estes representem pelo menos dois terços do capital investido), o artigo 1432.º, n.º 4.

2. A instalação de uma UP pelo condómino individual

No caso de o condómino pretender, individualmente, instalar uma UP num edifício constituído em propriedade horizontal, o âmbito problemático dos limites dessa instalação coloca-se na utilização das partes comuns. A divisão de um edifício em propriedade horizontal comporta a divisão entre partes comuns e partes próprias, pertencentes, nos termos do artigo 1420.º, n.º 1, a cada condómino a fração autónoma em propriedade exclusiva e as partes comuns do edifício em compropriedade³⁵. O artigo 1422.º, n.º 1, refere, aliás, que os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às frações que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.

Na formulação legal, existe propriedade em comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa. Assim, na compropriedade existe um só direito de propriedade com pluralidade de titulares: propriedade de todos não significa propriedade de cada um; trata-se antes de um único direito,

³⁵ Sem prejuízo de considerarmos que o direito de propriedade horizontal é um direito real distinto e que tem características que o desvirtuam o regime original da propriedade e da compropriedade, como defendemos em *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, Almedina, Coimbra, 2000, p. 159 e ss.

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

mas com pluralidade de titulares, pertencendo a cada um uma quota ideal³⁶. Assim sendo, as *faculdades de uso, fruição e disposição da coisa*, que caracterizam o conteúdo do direito de propriedade tal como descrito no artigo 1305.º do CC, pertencem a todos os titulares do direito.

O uso da coisa, que consiste em retirar utilidades diretas desta, está expressamente regulado no artigo 1406.º, onde se prevê que, na falta de acordo sobre o uso da coisa comum, a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquele a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito. O legislador determina, assim, que, em princípio, a qualquer condômino é lícito servir-se da coisa comum, com os limites de não a empregar para fim distinto e de não privar os outros condôminos daquilo a que

³⁶ Mesmo para quem como nós entenda que muitas vezes não estamos perante uma verdadeira compropriedade, comunhão de tipo romano (*Miteigentum*), mas antes perante uma comunhão de mão comum (*Gemeinschaft zur gesamten Hand*), comunhão de tipo germânico, o seu regime aplica-se-lhe subsidiariamente. Henrique MESQUITA, *Direitos Reais, ob. cit.*, p. 234. Existe comunhão de mão comum “quando a dois ou mais indivíduos pertença, em contitularidade, um direito único sobre um património global afetado a certo fim. Aquele direito abrange todo o património (não apenas as relações de natureza real, mas também as de natureza creditória) e é distinto dos vários direitos que incidem sobre os elementos componentes. A afetação a um fim envolve sempre, além do mais, um regime especial de responsabilidade por dívidas - regime derogatório do princípio da *par conditio creditorum* consagrado no artigo 821.º do CPC -, de onde se segue que a comunhão de mão comum só pode existir nos casos expressamente previstos na lei”. A. MENEZES CORDEIRO, *ob. cit.*, p. 438: “na “mão coletiva” cada um dos elementos pode exercer atividades restritas sobre a coisa objeto porque elemento do grupo. Assim sendo, não pode dispor da sua participação da coisa, a fim de receber a sua parte em propriedade individual, e toda a sua atividade passa pela mediação do grupo. Razão porque autores como Vitucci proclamam que a comunhão germânica tem em si as características de um ente revestido de personalidade jurídica”. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado III*, p. 347, 7, dizem-nos que, na comunhão em mão comum, “aos membros da comunhão, individualmente considerados, não pertencem direitos específicos (designadamente uma quota) sobre cada um dos bens que integram o património global, não lhes sendo lícito, por conseguinte, dispor desses bens, ou onerá-los no todo ou em parte, salvo quando possam fazê-lo, por força da lei ou de estipulação negocial, em veste de administradores”. Também para Orlando de CARVALHO, *Direito das Coisas, ob. cit.*, p. 230, a comunhão de mão comum ligando-se, como é óbvio, a uma insusceptibilidade de divisão - enquanto subsista o escopo que justifica a comunhão - está justamente nos antípodas da *communio pro indiviso* (onde a regra é o direito de não permanecer na indivisão). Há um destino unitário do direito coletivo (comunhão de bens, sociedade não personalizada, etc.) que não existe de todo na compropriedade.

têm direito. Mas este regime é supletivo, vale na falta de acordo das partes³⁷. Os comproprietários podem acordar-se entre si numa forma diferente de usar a coisa comum, isto é, sobre *o modo de exercício da faculdade de uso da coisa comum*, compreendida no direito de propriedade³⁸. Esta regulação terá a eficácia que tem o título que a fundamenta: se houver um *acordo de todos os condóminos*, podemos estar perante um acordo paracondominial, vinculativo para os condóminos que o assumem e com força contratual. Note-se, contudo, que as deliberações da assembleia tomadas por unanimidade³⁹, quando exorbitantes das suas atribuições, podem assumir relevância contratual⁴⁰ nas relações recíprocas entre os condóminos, comprometendo-os a observar o conteúdo das deliberações, quando não faltem os requisitos de substância e de forma. Se estivermos perante uma *deliberação da assembleia*, esta, a todo o momento, poderá ser alterada pela assembleia dos condóminos, nos termos gerais. Quanto ao uso dado pelo condómino, sublinhe-se ainda que, nos termos do artigo 1406.º, n.º 2, o uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior à dele, salvo se tiver havido inversão do título.

Em conformidade com este regime, o n.º 6 do artigo 5.º determina que o registo para instalação por condómino promotor de uma UP em parte comum de edifício organizado em propriedade horizontal ou a utilização de parte comum para passagem de cabelagem ou outros componentes da produção de eletricidade através de uma UP, é precedida de autorização da

³⁷ Sobre a função das normas supletivas, v. o nosso *Propriedade e Personalidade no Direito Civil Português*, ob. cit., p. 1292 e ss.

³⁸ E que não configura um autónomo direito real de uso, tal como o regula o artigo 1484.º do CC.

³⁹ Ludwig RÖLL, *Handbuch für Wohnungseigentümer und Werwalter*, 7.ª edição, Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln, 1996, p. 258, chama às deliberações aprovadas por unanimidade pseudo-acordos (*Pseudovereinbarungen*).

⁴⁰ Segundo Giuseppe BRANCA, em *Commentario del Codice Civile* de Antonio SCIALOJA e Giuseppe BRANCA, volume III, 2.ª edição, STEB, 1995, p. 418, uma deliberação votada por unanimidade na assembleia pode só aparentemente ser uma deliberação e, inversamente, esconder um acordo; não se trata de um comando do condomínio, mas de um ato dos condóminos individuais enquanto proprietários das frações (é evidente que o administrador não é obrigado, salvo deliberação expressa, a dar execução ao acordo). Quando a assembleia decide sobre coisas comuns, é o condomínio a pronunciar-se; quando dispõe exclusivamente sobre as frações, sem tocar, direta ou indiretamente, partes ou serviços comuns, é um acordo, no qual qualquer condómino dispõe do direito que tem como proprietário da sua fração.

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

respetiva assembleia de condóminos. Compreende-se bem esta norma; na verdade, a instalação de uma UP em parte comum de edifício, bem como a mera passagem de cabelagem ou outros componentes de eletricidade não só configura um uso permanente da coisa como pode pôr em causa o uso a que outros condóminos igualmente tenham direito. Esta necessária autorização dos condóminos configura, pois, o título para uso privativo da parte comum, concedendo ao condómino a possibilidade de usar em exclusivo uma parcela da parte comum, uso que de outra forma caberia em comum a todos os condóminos, nos termos do artigo 1406.º.

A autorização referida no número anterior é solicitada à respetiva assembleia de condóminos pelo condómino promotor da UP, com pelo menos 70 dias de antecedência relativamente à data prevista para a inscrição para registo, devendo o pedido ser acompanhado de descrição da instalação, local de implantação prevista na parte comum e todos os detalhes da utilização pretendida das partes comuns.

Após a solicitação, a assembleia de condóminos delibera nesse período, por maioria representativa dos votos correspondentes a dois terços do valor total do prédio. O legislador optou por um quórum deliberativo de dois terços, à semelhança do que acontece noutros aspetos do regime, como o sejam as inovações (*cf.* artigo 1425.º) ou as obras na fração autónoma (*cf.* artigo 1422.º, n.º 2 e 3). O legislador afastou-se, pois, da regra da unanimidade, que encontramos no artigo 1024.º do CC, ou no artigo 1019.º, que se refere à modificação do título constitutivo. Compreende-se que assim seja. Sem prejuízo de os condóminos poderem locar partes comuns⁴¹, não podemos configurar o uso das partes comuns para a instalação de uma UP ou para a passagem da cabelagem ou de outros componentes como um arrendamento, sob pena de encontrarmos o condómino simultaneamente na posição de (co)locador e de locatário. Por outro lado, não está em causa a causa de um direito de uso exclusivo de uma parte comum, previsto ou que deva constar do título constitutivo⁴², mas apenas a possibilidade de

⁴¹ *Cf.*, por todos, o Acórdão do STJ, de 19 de março de 2009 [Processo 07B3607] sobre o arrendamento destinado a proporcionar a ocupação de parte do telhado de um prédio com a instalação e exploração comercial de antenas e demais equipamentos de telecomunicações.

⁴² Sem prejuízo de, no caso concreto, os condóminos aprovarem, por unanimidade, a afeção a um deles, no título constitutivo, do uso exclusivo de certas zonas das partes comuns. Neste caso, o direito gozar da eficácia *erga omnes* daí resultante, isto é, de um direito oponível aos outros condóminos ou a terceiros.

exercício da faculdade de uso da coisa comum de uma forma que coloca em causa uma igual utilização pelos restantes condóminos, ou, pelo menos, por alguns deles (isto é, está em causa o exercício da faculdade de uso contida no direito de propriedade).

Vejamos, agora, a questão do carregamento dos veículos elétricos.

III. O carregamento de veículos elétricos

No âmbito da execução do Plano Nacional para a Eficiência Energética, aprovado pela supra referida Resolução do CM n.º 80/2008, o Governo assumiu pretender posicionar o país como pioneiro na adoção de novos modelos para a mobilidade, ambientalmente sustentáveis e aptos a aproveitar a relação com a rede elétrica bem como a integração com as cidades.

O Primeiro Programa para a Mobilidade Elétrica em Portugal foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/2009, de 20 de Fevereiro, e tinha como objetivo a introdução e a massificação do veículo elétrico, garantindo uma infraestrutura adequada à evolução do parque de veículos elétricos e o desenvolvimento de um modelo de serviço que permitissem a qualquer cidadão ou organização o acesso a toda e qualquer solução de mobilidade elétrica fornecida por qualquer construtor de veículos elétricos. A subsequente Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/2009, de 9 de Julho de 2009, veio estabelecer os objetivos e novas medidas do Programa para a Mobilidade Elétrica e aprovou o modelo da mobilidade elétrica. Assumindo que, do ponto de vista ambiental, os veículos elétricos oferecem vantagens que se consubstanciam no elevado nível de eficiência energética, num maior controlo ambiental associado à fonte energética utilizada, numa maior integração de fontes de energias renováveis e no contributo para a melhoria da qualidade de vida nas aglomerações urbanas, o Programa para a Mobilidade Elétrica em Portugal preconiza a massificação do veículo elétrico, através do desenvolvimento de um modelo de serviço que permita, a qualquer cidadão ou entidade: a utilização de veículos elétricos em condições de competitividade e de conforto face ao automóvel convencional; soluções de mobilidade proporcionadas pelos vários construtores de veículos elétricos; e o estabelecimento de uma infraestrutura de carregamento adequada à evolução do parque de veículos elétricos em Portugal.

Entre os princípios fundamentais subjacentes ao Programa para a Mobi-

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

lidade Elétrica estava aquele de que o modelo de mobilidade elétrica teria particular enfoque no utilizador, garantindo-lhe equidade e universalidade no acesso ao carregamento, independentemente do comercializador escolhido e assegurando as condições técnicas de interoperabilidade entre as diversas marcas e modelos de veículos, baterias e sistemas de carregamento. Quanto à rede de carregamento, a tipologia prevista dividia-se entre aqueles situados em espaços públicos ou privados de acesso ao público e os espaços privados de acesso privado. No domínio dos *espaços públicos de acesso público* integravam-se os pontos de carregamento disponíveis na via pública e os parques de estacionamento públicos explorados ou não por entidades privadas; nos *espaços privados de acesso público*: consideram-se os lugares que, sendo privados, têm acesso público, distinguindo-se nomeadamente os parques de estacionamento privados, os centros comerciais e as áreas de serviço; nos *espaços privados de acesso privado* estavam contemplados os estacionamentos em garagens de habitação (condomínios ou privadas) e empresas.

O Regime Jurídico da Mobilidade Elétrica⁴³, aprovado para concretização do Programa acima referido, assumiu como objetivos centrais: *i*) incentivar a aquisição e utilização de veículos elétricos; *ii*) garantir que o carregamento de baterias de veículos elétricos se realizasse através de uma rede de carregamento integrada, de forma cómoda e eficaz; e *iii*) consagrar um regime de universalidade e equidade no acesso aos serviços de mobilidade elétrica. No que respeita aos pontos de carregamento de baterias de veículos elétricos, o artigo 6.º define-os como as infraestruturas ou equipamentos dedicados exclusivamente ao carregamento de baterias de veículos elétricos, podendo-lhes ser associados outros serviços relativos à mobilidade elétrica (que não as tomadas elétricas convencionais)⁴⁴. De acordo com o Programa

⁴³ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2010, de 26 de abril, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 64-BB/2011, de 30 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 170/2012, de 1 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 90/2014, de 11 de junho, que procedeu à sua republicação. O Despacho n.º 8809/2015, do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, de 10 de agosto de 2015, aprovou o Plano de Ação para a Mobilidade Elétrica (com especial importância na localização de pontos de carregamento de veículos elétricos). Sobre a conclusão da primeira fase da Rede Piloto MOBI.E, *v.* a Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/2016, de 8 de junho de 2016 (publicada no DR I, n.º 168, de 1 de setembro de 2016). Para uma visão global, *v.*, neste volume, Pedro LEITÃO, «O regime jurídico da eficiência jurídica nos transportes», e Marta VICENTE / Rita NORTE, «O regulamento da mobilidade elétrica e o programa Mobi.E».

⁴⁴ O n.º 7 deste preceito determina ainda que a utilização de pontos de carregamento

para a Mobilidade Elétrica, os pontos de carregamento podem ser de acesso público ou privado. Os primeiros, os pontos de acesso público, podem estar instalados num local do domínio público com acesso a uma via pública ou equiparada⁴⁵, ou em local privado que permita o acesso do público em geral⁴⁶. Já os pontos de carregamento de baterias de veículos elétricos de acesso privativo surgem definidos, como resulta da própria designação, como aqueles instalados em locais de acesso privado, e podem ser de uso exclusivo ou partilhado, consoante se destinem a permitir o carregamento de baterias de veículos elétricos, respetivamente, por um único utilizador do ponto de carregamento ou por mais de um utilizador⁴⁷.

Nos termos do artigo 27.º, a instalação, disponibilização, exploração e manutenção de pontos de carregamento de acesso privativo⁴⁸, seja para uso exclusivo ou partilhado, pode ficar a cargo de operadores de pontos de carregamento devidamente licenciados, nos termos do artigo 15.º, ou dos próprios detentores, a qualquer título, do local de instalação do ponto de carregamento⁴⁹. No caso em que a instalação, disponibilização, operação e manutenção dos pontos de carregamento fique a cargo dos próprios de-

e dos espaços de estacionamento associados pode ser afeta, em regime de exclusividade, ao carregamento de baterias de determinadas categorias de veículos elétricos, nomeadamente de ciclomotores e motociclos ou de veículos automóveis, devendo os operadores cumprir o disposto na legislação aplicável aos pontos de carregamento de acesso público ou privativo. Relembre-se que a Diretiva 2014/94/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 22 de outubro de 2014, relativa à criação de uma infraestrutura para combustíveis alternativos prevê, entre outros, a obrigatoriedade de os Estados Membros definirem objetivos para o número de pontos de carregamento de acesso público, de forma a garantir que os veículos elétricos poderão circular sem restrições nas aglomerações urbanas e suburbanas, até 31 de dezembro de 2020.

⁴⁵ Nos termos do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 39/2010.

⁴⁶ *Cfr.* o artigo 26.º do mesmo diploma.

⁴⁷ 8 - Compete ao membro do Governo responsável pela área da energia estabelecer, através de portaria, as regras aplicáveis à instalação e funcionamento dos pontos de carregamento, nomeadamente em matéria técnica e de segurança, os quais devem cumprir obrigatoriamente com os requisitos técnicos e funcionais previstos para os contadores inteligentes na Portaria 231/2013, de 22 de julho, e as especificações técnicas definidas no âmbito da União Europeia.

⁴⁸ Nos termos do artigo 27.º, n.º 2, a instalação de pontos de carregamento fica sujeita ao disposto no n.º 2 do artigo 31.º.

⁴⁹ Sublinhe-se que os detentores do local podem carregar os veículos elétricos sem recurso a pontos de carregamento, utilizando apenas a instalação elétrica doméstica, devendo observar as regras e condições técnicas e de segurança estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis (*Cfr.* o artigo 27.º, n.º 4).

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

tentores, estes poderão optar por uma de duas alternativas: podem decidir manter a sua autonomia ou solicitar a integração destes pontos de carregamento na rede da mobilidade elétrica, de forma a beneficiar da possibilidade de fornecimento de eletricidade para mobilidade elétrica ou de outros serviços associados à mobilidade elétrica e a garantir os devidos acertos de energia com a instalação local⁵⁰.

1. Criação de pontos de carregamento

No que ao carregamento de baterias de veículos elétricos diz respeito, o Decreto-Lei n.º 39/2010 facilitou a criação de pontos próprios de carregamento a instalar nas residências e edifícios, através da obrigação de instalar pontos de carregamento de acesso privativo em edifícios novos (artigo 1.º, n.º 2, alínea d)) e da adoção de regras que viabilizam a instalação de pontos de carregamento de acesso privativo em edifícios existentes. Vejamos.

1.1. Pontos de carregamento em novas operações urbanísticas

O artigo 28.º, que regula os pontos de carregamento em novas operações urbanísticas, determina no seu n.º 1 que as operações urbanísticas de construção de edifícios em regime de propriedade horizontal ou de outros imóveis que disponham de locais de estacionamento de veículos devem incluir uma infraestrutura elétrica adequada para o carregamento de veículos elétricos⁵¹, que cumpra os requisitos e regras técnicas⁵². Quando tais edifícios ou

⁵⁰ Como previsto no artigo 7.º, n.º 4, no exercício da sua atividade, o operador detentor de registo de comercialização de eletricidade para a mobilidade elétrica contrata o fornecimento de energia elétrica com os utilizadores de veículos que o requeiram e estabelece com os operadores de pontos de carregamento as relações jurídicas necessárias para assegurar o acesso, pelos respetivos utilizadores, aos pontos de carregamento. E o n.º 7 do mesmo preceito esclarece que esses contratos devem permitir o acesso, quando solicitado pelo utilizador, ao fornecimento de eletricidade para a mobilidade elétrica em espaços privados de acesso ao público.

⁵¹ Note-se que esta infraestrutura elétrica não inclui pontos de carregamento ou tomadas.

⁵² Nos termos do artigo 31.º, a instalação dos pontos de carregamento e aprovação das instalações elétricas que não esteja prevista na realização de uma operação urbanística nos termos do artigo 28.º fica sujeita a comunicação prévia, nos termos previstos no regime jurídico da

imóveis forem destinados a fins habitacionais, a infraestrutura de carregamento de veículos elétricos pode não ser totalmente executada antes da sua entrada em exploração, mas deve estar preparada para permitir a instalação de um posto de carregamento normal ou de uma tomada em cada lugar do parque de estacionamento. Deve ser também assegurada a estes imóveis uma potência adequada para o carregamento de veículos elétricos que não pode ser inferior a 3680 VA, de acordo com a Portaria n.º 220/2016, de 10 de agosto. Este diploma para além das potências mínimas, estabeleceu as regras técnicas a que devem satisfazer as instalações de carregamento de veículos elétricos em edifícios e outras operações urbanísticas, reconhecendo que “as alterações preconizadas pelo Decreto-Lei n.º 90/2014, de 11 de junho, procederam à alteração do paradigma do carregamento dos veículos elétricos, atribuindo especial relevância ao carregamento através de pontos de carregamento de acesso privativo, com base na experiência adquirida no que respeita à prática de carregamento dos utilizadores de veículos elétricos”.

Quanto aos encargos com a instalação, determina o seu artigo 4.º, n.º 3, da Portaria, que os custos com a infraestruturação de operações urbanísticas de construção ou reconstrução de prédios em regime de propriedade horizontal ou outros imóveis, nos termos do disposto no artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 39/2010, serão suportados pela entidade promotora das referidas operações urbanísticas.

1.2. Pontos de carregamento em edifícios já existentes

No que respeita aos edifícios existentes, determina o artigo 29.º que é admitida a instalação, por qualquer condómino, arrendatário ou ocupante legal, a expensas do próprio, de pontos de carregamento de baterias de veículos elétricos ou de tomadas elétricas que cumpram igualmente os requisitos legalmente exigidos. Para além do proprietário, a lei tutela os interesses dos titulares de outros direitos (o usufrutuário, o titular de um direito de superfície, o explorador de uma loja num centro comercial ou o comodatário). A expressão “ocupante legal” remete-nos, todavia, e sem prejuízo de uma ponderação mais aprofundada, para um uso do edifício com uma certa continuidade e permanência. Exigir-se-á ainda que o poder sobre o

urbanização e da edificação.

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

edifício seja titulado ou pelo menos tutelado legalmente (excluindo-se, por exemplo, o inquilino após a extinção do contrato de arrendamento).

O legislador não descurou a questão da legitimidade para a instalação do ponto de carregamento ou da tomada quando o edifício esteja constituído em propriedade horizontal. O n.º 2 do preceito determina que, caso a instalação de ponto de carregamento ou de tomada elétrica deva ser efetuada ou passar em local que integre uma parte comum do edifício, esteja ou não afeta ao uso exclusivo do respetivo condómino, carece sempre de comunicação escrita prévia dirigida à administração do condomínio, com uma antecedência de, pelo menos, 30 dias sobre a data pretendida para a instalação. A comunicação é, concretizemos, dirigida ao administrador, o órgão competente para representar o condomínio. Caso quem pretenda instalar o ponto de carregamento ou a tomada elétrica não seja o condómino, é necessária a comunicação prévia e escrita também ao proprietário. Assim, o arrendatário de uma fração autónoma de um prédio constituído em propriedade horizontal deve comunicar a intenção simultaneamente ao proprietário e ao administrador do condomínio.

Estes - a administração do condomínio e, quando aplicável, o proprietário⁵³ - só podem opor-se à instalação do ponto de carregamento ou tomada elétrica nos seguintes casos: *a)* quando, após comunicação da intenção de instalação por parte de um condómino, arrendatário ou ocupante legal, procederem, no prazo de 90 dias, à instalação de um ponto de carregamento de baterias de veículos elétricos para uso partilhado que permita assegurar os mesmos serviços, a mesma tecnologia e as necessidades de todos os seus potenciais utilizadores; *b)* quando o edifício já disponha de um ponto de carregamento de baterias de veículos elétricos ou tomada elétrica para uso partilhado que permita assegurar os mesmos serviços e a mesma tecnologia; *c)* quando a instalação do ponto de carregamento ou tomada elétrica coloque em risco efetivo a segurança de pessoas ou bens ou prejudique a linha arquitetónica do edifício. Se a primeira hipótese tutela o interesse do proprietário ou do condomínio em assegurar a adequada instalação do ponto de carregamento ou da tomada, a segunda hipótese configura uma situação de desnecessidade da instalação, e a terceira previne o perigo para a segurança das pessoas e do edifício. O legislador nesta terceira hipótese

⁵³ Na prática, o arrendatário de uma fração autónoma necessita do consentimento quer do proprietário quer do condomínio.

tutela ainda a linha arquitetónica do edifício. Embora o Código Civil se refira à linha arquitetónica e ao arranjo estético do edifício, estas duas expressões andam normalmente juntas - nem a doutrina nem a jurisprudência as distinguem⁵⁴. Como já defendemos⁵⁵, é irrelevante o facto de a obra que prejudica a linha arquitetónica ou o arranjo estético ser feita na parte dianteira ou nas traseiras do edifício, não se excluindo que a proteção da linha arquitetónica contra as alterações nas partes próprias se prolongue para o interior do edifício.

No caso de a decisão contra a instalação se fundamentar na alínea a), apesar de o proprietário ou o condomínio terem 90 dias para proceder à instalação, o normal andamento da recusa requer necessariamente que essa intenção seja comunicada ao condómino antes de decorridos os 30 dias após a comunicação [que a fez, recorde-se, de acordo com a exigência legal “com a antecedência de, pelo menos, 30 dias sobre a data pretendida para a instalação”], sob pena de este se considerar legitimado para a fazer. As decisões a que se referem as alíneas b) e c) são adotadas no prazo máximo de 60 dias após a comunicação da intenção de instalação. Este prazo vale para o proprietário e para a administração de condomínio.

⁵⁴ A linha arquitetónica é um bem comum a todos os condóminos, cuja diminuição pode alterar o valor comercial do edifício e, em consequência, o valor da fração autónoma. *Cfr.*, por todos, Sandro MERZ, *Manuale Pratico del condominio e della comunione*, CEDAM, Pádua, 1996, p. 141. Resulta do conjunto do traçado e dos elementos ornamentais que constituem as notas uniformes e dominantes do edifício e que imprimem às várias partes do edifício e ao edifício no seu conjunto, do ponto de vista estético, uma determinada fisionomia unitária e harmónica, do ponto de vista arquitetónico mais ou menos valiosa e mais ou menos aprazível. O acórdão da Relação de Coimbra, de 14 de abril de 1993, *in CJ*, II, p. 42 e ss., seguindo a definição do acórdão do STJ, de 20 de julho de 1982, *in BMJ* 319 (1982), p. 301, considerou que a expressão linha arquitetónica, referida a um prédio urbano, significa o conjunto de elementos estruturais de construção que integrados em unidade sistemática, lhe conferem a sua individualidade própria e específica. O arranjo estético não é prerrogativa dos edifícios com aspetos artísticos, mas existe também nos edifícios sem essas pretensões, nos quais o construtor, tendo em vista o uso para que a coisa deva servir, imprimiu um determinado estilo no qual se concretiza o aspeto estético do edifício. Para a lesão estética não é pressuposto indispensável o valor artístico do edifício, mas basta verificar em cada caso concreto se foi afetada a harmonia das linhas e do estilo do edifício ou se a modificação comporta uma apreciável depreciação económica do prédio. Como afirmámos, todavia, a distinção não é relevante, pois ambas têm sido objeto de igual tutela jurídica.

⁵⁵ Sandra PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador*, *ob. cit.*, p. 125-126.

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

Quando a comunicação foi feita ao administrador do condomínio, a oposição à instalação do ponto de carregamento ou de tomada elétrica carece de aprovação por maioria dos condôminos representativa de dois terços do valor total do prédio⁵⁶. É certo que o legislador no n.º 4 do artigo 29.º apenas determina que “As decisões a que se referem as alíneas b) e c) do número anterior (...) no caso da administração do condomínio, carecem de aprovação por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio”. Todavia, a instalação de um ponto de carregamento de baterias de veículos elétricos para uso partilhado, que permita assegurar os mesmos serviços, a mesma tecnologia e as necessidades de todos os seus potenciais utilizadores, configura uma inovação para efeitos do artigo 1425.º do Código Civil, que exige igualmente, no seu n.º 1, a aprovação da maioria dos condôminos que represente dois terços do valor total do prédio. Note-se ainda que as despesas com esta obra nova ficam a cargo dos condôminos nos termos gerais do artigo 1424.º, e que os condôminos que não tenham aprovado a inovação são obrigados a concorrer para as respetivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada (o que, exigindo que as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício, dificilmente deverá acontecer).

Quanto ao fundamento para a oposição fundado na alínea c) - que terá lugar sempre que a instalação do ponto de carregamento ou tomada elétrica coloque em risco efetivo a segurança de pessoas ou bens ou prejudique a linha arquitetónica do edifício -, sublinhe-se que, apesar de este nos remeter para a formulação do artigo 1422.º, n.º 2, alínea a) do Código Civil, que proíbe o condômino de prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício, os dois preceitos correspondem a realidades diferentes. O que está em causa no artigo 29.º é uma situação em que a instalação de ponto de carregamento ou de tomada elétrica será efetuada ou passa por local que integra uma parte comum do edifício, ou seja, está em causa uma inovação, isto é, uma obra de transformação das partes comuns do edifício, regulada no artigo 1425.º. Face à noção de inovação (qualquer alteração na forma ou

⁵⁶ Aprovando a inovação, a assembleia autoriza implicitamente a alteração da linha arquitetónica ou do arranjo estético do edifício. O artigo 1425.º trata das obras de transformação nas partes comuns do edifício. Daí que, se os condôminos autorizarem uma concreta inovação nas partes comuns, a eventual questão do dano à linha arquitetónica ou ao arranjo estético não se coloca – ou não se coloca, pelo menos, de per si.

na substância da coisa), qualquer obra, nas partes comuns, que modifique a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício, constitui uma inovação e, portanto, está sujeita à aprovação da maioria dos condóminos que represente dois terços do valor total do prédio⁵⁷. Este fundamento requer ainda uma leitura integradora no que respeita “ao risco efetivo para a segurança das pessoas ou bens”. Note-se que as inovações nas partes comuns, por força do artigo 1425.º, n.º 7, são proibidas se “capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como comuns”. A segurança é uma exigência que não pode ser suprida pelo consentimento de nenhuma maioria⁵⁸.

A decisão de oposição deve é comunicada, por escrito, ao condómino, arrendatário ou ocupante legal em causa no prazo de 15 dias após a sua adoção, e deve ser fundamentada quando seja negativa.

2. Encargos com o carregamento

O regime de propriedade e operação dos pontos de carregamento ou das tomadas elétricas é o do local de instalação dessa infraestrutura, com exceção dos casos de pontos de carregamento de acesso privativo para uso exclusivo instalados em partes comuns do edifício, em que a operação cabe aos respetivos utilizadores. À instalação, disponibilização, exploração e manutenção dos pontos de carregamento previstos no presente artigo o disposto no artigo 26.º ou no artigo 27.º, consoante se trate de pontos de carregamento em local privado de acesso público ou de pontos de carregamento

⁵⁷ Se a instalação for feita na fração autónoma, então o condómino está, aí sim, sujeito às limitações do artigo 1422.º. Sobre a aplicabilidade do artigo 1425.º às partes comuns e o artigo 1422.º às frações autónomas, v. o nosso *A Assembleia de Condóminos e o Administrador*, *ob. cit.*, p. 121 e ss, e 275 e ss. No mesmo sentido, Rui Pinto DUARTE, *Curso de Direitos Reais*, 3.ª edição, Principia, 2013, p. 126.

⁵⁸ O mesmo vale para as obras na fração autónoma, como resulta da leitura *a contrario* do artigo 1422.º, n.º 3. O condómino é responsável pelos prejuízos causados à segurança do edifício - sejam estes provocados por ação (com obras novas) ou por omissão (falta de reparação) na sua fração autónoma. Nos termos do artigo 128.º do RGEU, as edificações serão delineadas e construídas de forma a ficar sempre assegurada a sua solidez, e serão permanentemente mantidas em estado de não poderem constituir perigo para a segurança pública e dos seus ocupantes ou para a dos prédios vizinhos. Pelo artigo 129.º, esta disposição é aplicável às obras de reconstrução ou transformação de edificações existentes.

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

de acesso privativo.

Quanto aos custos com o carregamento, a Portaria n.º 221/2016, de 10 de Agosto⁵⁹, no seu artigo 1.º, n.º 2, determina que as regras aplicáveis à instalação e funcionamento dos pontos de carregamento devem cumprir obrigatoriamente com os requisitos técnicos e funcionais previstos para os contadores inteligentes na Portaria n.º 231/2013, de 22 de julho. Acresce que o artigo 5.º, n.º 2, impõe que cada instalação de pontos de carregamento deva estar associada a um contador inteligente na ligação à rede de distribuição, com as funcionalidades previstas na Portaria n.º 231/2013, e cumprindo com os demais requisitos exigidos pela Entidade Reguladora dos Serviços Energéticos - ERSE para o efeito, nomeadamente no Guia de Medição, Leitura e Disponibilização de Dados.

Os pontos de carregamento devem cumprir com o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 39/2010, isto é, disponibilizar, em permanência, à entidade gestora da rede de mobilidade elétrica (atualmente e até 12 de Junho de 2018, a MOBI.E, S.A.⁶⁰), de forma segregada por operador detentor de registo de comercialização para mobilidade elétrica, os dados relativos à eletricidade consumida nos respetivos pontos de carregamento, sendo que a informação visada deve discriminar o consumo de cada utilizador final à entidade gestora da rede de mobilidade elétrica. Não prevemos, pois, que se venham a verificar litígios graves neste ponto.

IV. Conclusão

A implementação de medidas de política energética em edifícios constituídos em propriedade horizontal levanta complexos problemas de articulação de regime, a que o legislador nem sempre soube dar resposta, exigindo do intérprete uma leitura conjugada que seja a mais adequada aos fundamentos e objetivos de cada um dos regimes em causa.

Neste texto, analisámos o regime da pequena produção de energia elétrica em edifícios constituídos em propriedade horizontal, bem como a possi-

⁵⁹ Que estabelece as regras, em matéria técnica e de segurança, aplicáveis à instalação e ao funcionamento dos pontos de carregamento de baterias de veículos elétricos.

⁶⁰ De acordo com o Despacho n.º 6826/2015, de 11 de junho, do Secretário de Estado da Energia, publicado no Diário da República n.º 117, de 18 de junho.

bilidade de instalação de pontos de carregamento ou de tomadas específicas para tal em edifícios já existentes ou a construir.

Quanto ao primeiro regime, descrevemos os termos em que o registo de uma unidade de produção pode ser requerido por um condomínio de edifício constituído em propriedade horizontal ou por um condómino isoladamente. Neste último caso, o condómino carece de consentimento da assembleia de condóminos, por deliberação com maioria dos votos representativa de dois terços do valor total do prédio. Os comproprietários podem acordar entre si numa forma diferente de usar a coisa comum, isto é, sobre *o modo de exercício da faculdade de uso da coisa comum*, compreendida no direito de propriedade. Esta regulação terá a eficácia que tem o título que a fundamenta: se houver um *acordo de todos os condóminos*, podemos estar perante um acordo paracondominial, vinculativo para os condóminos que o assumem e com força contratual. Se estivermos perante uma *deliberação da assembleia*, esta, a todo o momento, poderá ser alterada pela assembleia dos condóminos, nos termos gerais.

No que diz respeito ao carregamento de veículos elétricos, analisámos, em especial, a criação de pontos de carregamento em edifícios já existentes e constituídos em propriedade horizontal. Neste caso, se a instalação de ponto de carregamento ou de tomada elétrica deve ser efetuada ou passar em local que integre uma parte comum do edifício, esteja ou não afecta ao uso exclusivo do respetivo condómino, carece sempre de comunicação escrita prévia dirigida ao administrador do condomínio, com uma antecedência de, pelo menos, 30 dias sobre a data pretendida para a instalação. Caso quem pretenda instalar o ponto de carregamento ou a tomada elétrica não seja o condómino, é necessária a comunicação prévia e escrita também ao proprietário.

Estes - a administração do condomínio e, quando aplicável, o proprietário - só podem opor-se à instalação do ponto de carregamento ou tomada elétrica nos casos previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 3 do artigo 29.º. Verificámos ainda que, no caso de a decisão contra a instalação se fundamentar na alínea a), apesar de o proprietário ou o condomínio terem 90 dias para proceder à instalação, o normal andamento da recusa requer necessariamente que essa intenção seja comunicada ao condómino antes de decorridos os 30 dias após a comunicação, sob pena de este se considerar legitimado para a fazer. As decisões a que se referem as alíneas b) e c) são adotadas, pelo

II. RESIDENCIAL E SERVIÇOS

proprietário e/ou pelo condomínio, no prazo máximo de 60 dias após a comunicação da intenção de instalação. No caso de edifício constituído em propriedade horizontal, todas as decisões carecem de aprovação por maioria dos condóminos representativa de dois terços do valor total do prédio.

Por último, analisámos a questão da repartição dos encargos com o carregamento, mas face à imposição da instalação de contadores inteligentes, previmos que não venham a ocorrer litígios relevantes nesse campo.