ABBC apoia Novo Banco na venda da ES Ventures

A ABBC assessorou o Novo Banco na venda à Sonae de unidades de participação em três fundos de capital de risco da Espírito Santo Ventures e da totalidade do capital desta empresa, anunciou a sociedade de advogados. A equipa do escritório foi liderada pelo sócio João Costa Quinta.

Há uma nova aliança internacional: MC Valois Miranda

A MC&A estabeleceu uma aliança com a sociedade brasileira Schmidt, Valois, Miranda, Ferreira & Agel (SVMFA), anunciou a firma portuguesa em comunicado. A nova aliança conta com uma equipa de 75 advogados em Portugal, Brasil, Angola, Moçambique, Cabo-Verde, São Tomé e Príncipe e Guiné Bissau.

Cristina Bernardo

randa, no ano passado. Em entrevista ao Jornal Económico, em setembro, João Vieira de Almeida admitia vir a realizar reforços em áreas-chave da estratégia do escritório, mas não abriu a porta a novas integrações à escala da realizada com a equipa vinda da Miranda.

Garrigues reforça equipa com Jorge Salvador Gonçalves

Entretanto, a Garrigues compensou a saída de Miguel Marques dos Santos com a vinda de Jorge Salvador Gonçalves, no início de novembro, tal como o Jornal Económico noticiou. Jorge Salvador Gonçalves veio da Jardim, Sampaio, Magalhães e Silva & Associados, tendo antes liderado a equipa de direito imobiliário da Linklaters em Portugal.

Mas a VdA e a Garrigues não são as únicas firmas a apostar cada vez mais na área de imobiliário. Esta semana, também a ABBC anunciou o reforço do seu departamento Imobiliário e Registos e Notariado, com as contratações dos advogados Paulo Anjo e Joana Oliveira Pratas. "As duas contratações visam dar resposta às crescentes solicitações dos dois departamentos", referiu o escritório em comunicado. ■

OPINIÃO

No alojamento local, alguma coisa mudou?

Estêvão Augusto Bernardino
Bernardino Resende E Associados
(Foto de Telmo Miller)

Consultório Jurídico… mas *ad hoc*!

Será o momento para reflexão dos empresários que se dedicam à gestão de alojamento local (AL) sobre o "adequado" cumprimento da lei relativa à exploração dos imóveis que se encontram sobre aquele regime comercial, agora, sem sombra para dúvidas, balizado pelo Acórdão TRL 12579-16.0T8LSB.L1-8 que obriga, independentemente do licenciamento da atividade, a ser respeitado (eu diria relembrado) o título constitutivo da propriedade horizontal previsto no Código Civil (art.1418).

O legislador deveria ter incluído como uma das obrigações aquando do licenciamento a prévia autorização da assembleia de condóminos, quando tal se aplicasse, remetendo, quiçá para o Código Civil, não deixando ao livre arbítrio de cada um, fazer o que entenderem esquecendo a vontade do condomínio, e esse interesse soberano protegido pelo Pai (e Mãe) de todos os Códigos, onde se salvaguarda que, "… se o título constitutivo da propriedade horizontal (prédio com frações autónomas, detidas por vários proprietários) estabelecer como utilização a habitação, a assembleia de condóminos pode não autorizar outro destino ou afetação.", e o AL implica outro destino. Logo uma atividade comercial. Poderá dizer-se que não se esqueceu e que tal obrigação sempre existiu.

É polémico este acórdão? Talvez, desde logo, porque já é uso e costume a doutrina dividir-se, faz parte do nosso ADN, mas num momento em que este regime se encontra proliferado, e se a lei o previu sempre, nada há a reclamar – exceto o facto de, na lei sobre o AL, não se ter previsto essa situação! O legislador esteve mal! E agora quem paga o erro?

No momento da constituição da propriedade horizontal as frações são afetas a um fim, pelo que qualquer alteração relativa à sua afetação leva a modificação do título, por acordo unânime de todos os condóminos. A legalização do AL carecerá do consentimento dos condóminos e o empresário terá pela frente uma extensa negociação, que culminará numa deliberação em ata de assembleia geral extraordinária aprovada por unanimidade e cuja cópia da ata deverá ser junta ao processo. O empresário pode negociar a atribuição de um *quantum* indemnizatório para o fundo comum de reserva, como contributo e compensação pela atividade comercial desenvolvida que, leva sempre ao aumento das despesas com as partes comuns.

> A legalização do alojamento local carecerá do consentimento dos condóminos e o empresário terá pela frente uma extensa negociação

O AL é uma tendência mundial, todos ganham: o Estado, receitas, os turistas, alojamento diversificado e o País não se considera excluído da nova tendência, menos os condomínios que não foram tidos nem achados! O direito do proprietário não pode colidir com o direito do comproprietário. O Governo poderá ter que fazer reajustes ao AL. Vamos aguardar para ver o que vem aí, sobretudo, com o "Novo Ano a espreitar à janela"! Boas Festas. ■

PUB