

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1937, de 23 de junho 2022

Legal &
Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA
marianjosguerra-3012p@adv.ao.pt



PROPRIEDADE HORIZONTAL REPARAÇÕES INDISPENSÁVEIS E URGENTES NAS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO

“Vivo num pequeno condomínio, onde habito o último andar.

Por o prédio ser pequeno não temos administração de condomínio mas estou com infiltrações provenientes do telhado que tenho urgência em resolver e que, se não forem reparadas, para além de me afectar a saúde e de me estragar os móveis, acabarão por afectar também os andares que se localizam por baixo do meu.

Será que posso fazer as reparações? E depois como deverei fazer?”

De acordo com o disposto no regime da propriedade horizontal os telhados ou terraços de cobertura, são considerados como partes comuns do prédio.

Por esse motivo e porque os condóminos nas relações entre si estão sujeitos, de um modo geral, às limitações

impostas aos comproprietários de coisas imóveis, um condómino, isoladamente considerado, em princípio, não tem legitimidade para proceder a obras nas partes comuns do edifício.

Não obstante o exposto, a lei determina que, na falta ou impedimento do administrador, as reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, por iniciativa de qualquer condómino.

Para o efeito devem ser consideradas como indispensáveis e urgentes as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas.

Pelo exposto e atendendo ao referido pelo Leitor, tudo indica que ele poderá

proceder às necessárias reparações.

Em alternativa, caso a urgência das reparações o permita ou o Leitor não pretenda suportar inicialmente os custos das necessárias reparações, ou posteriormente à execução das mesmas e ainda que, como o Leitor referiu, o edifício seja pequeno, se, como referido, está constituído em propriedade horizontal, deverá ser convocada uma assembleia por condóminos que representem, pelo menos 25% do capital investido, de modo a que, além do mais, seja eleita a administração do condomínio em questão e determinada a participação dos demais condóminos relativamente ao reembolso dos custos com as obras, entretanto despendidos pelo Leitor.

Legal
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

CUATRECASAS ASSESSOROU
OPERAÇÃO

Bauer Media Group conclui aquisição da Media Capital Rádios

A Cuatrecasas assessorou a Bauer Media Group, operadora europeia líder do mercado de rádio comercial, na conclusão da aquisição da Media Capital Rádios, que abrange 30 estações de rádio e mais de 60 podcasts. Anunciada a 31 de maio, a conclusão desta aquisição marca a entrada da Bauer Media Audio (da Bauer Media Group) no mercado português, expandindo a operação de rádio para nove países.

A Media Capital Rádios, o grupo de rádio líder em Portugal, com uma audiência semanal de 4,5 milhões de ouvintes, passa assim a Bauer Media Audio Portugal. O grupo possui quatro das dez rádios mais ouvidas em Portugal e com a inclusão deste portfólio líder de mercado, que abrange Rádio Comercial (a estação mais popular), M80, Cidade FM, Smooth FM e Vodafone FM, o alcance semanal da Bauer Media Audio vai estender-se a mais de 61 milhões de ouvintes.

A operação envolveu uma equipa multidisciplinar da Cuatrecasas, liderada por João Mattamouros Resende, sócio da área de Societário e M&A, e que incluiu, entre outros, os sócios Joana Mota Agostinho, da área de Propriedade Intelectual, Tecnologia, Média e Telecomunicações, e Pedro Marques Bom, da área de Concorrência e Direito da União Europeia. A equipa contou ainda com o apoio da consultora Ana Helena Farinha, da área de Fiscal, e dos associados João von Funcke, Tânia Alves e Francisco Cruz de Almeida, da área de Societário e M&A, Luís Bordalo e Sá, da área de Concorrência e Direito da União Europeia, Tiago Martins de Oliveira, da área de Fiscal, e Liliána Almeida de Moura, da área de Laboral, entre outros.

Esta operação segue-se às aquisições pela Bauer Media Audio, em 2021, na Eslováquia, Irlanda e Finlândia. A operação em Portugal tinha sido anunciada em fevereiro de 2022 e esteve subordinada à satisfação das condições habituais neste tipo de transação, entre as quais as necessárias autorizações regulatórias.

Conforme referido em comunicado de imprensa oficial divulgado pela Bauer Media Group, “esta aquisição assume um papel importante na estratégia da Bauer Media Audio, que continua o seu caminho para se tornar uma pioneira global em áudio, inovando em serviços para ouvintes e anunciantes. O mercado português é atrativo e apresenta fortes oportunidades de crescimento, que a Bauer Media Audio irá fomentar através da sua vasta área de intervenção e inovação, características pelas quais o negócio é reconhecido em toda a Europa”.

A Cuatrecasas é uma das mais ativas sociedades de advogados na assessoria a fusões e aquisições em Portugal e Espanha, ocupando, ano após ano, as posições cimeiras nas tabelas comparativas publicadas por agências internacionais de informação financeira, como a Mergermarket e a Transactional Track Record.

Prevenção e Mediação de Conflitos

Rumo a uma sociedade mais aberta e menos conflituosa

Silke Buss
Mediadora de Conflitos,
Especialista
em Comunicação



“Foi um comentário sexista, sim, mas a Rita reagiu de uma forma exagerada, entrou logo em parafuso”, disse-me um cliente numa sessão de *coaching*. Como diretor executivo, queria saber como lidar com este tipo de conflitos na equipa. A Rita, diretora dos Recursos Humanos, tinha ido ao seu gabinete para se queixar do colega. Que grande confusão! Que conflito desnecessário! Tanto tempo de trabalho perdido por nada! Quantas vezes acontecem situações dessas nos corredores ou nos escritórios das empresas? Um colega faz um comentário que é interpretado como sexista por uma colega e esta engole, fica amuada e faz queixinhas ao ou à chefe. Muito melhor e saudável para a Rita teria sido esclarecer a situação no momento, já que a grande maioria desses comentários não são ditos de forma consciente. São aprendidos e repetidos sem reflexão. Conheço o colega da Rita. É um homem inteligente, aberto e a favor da igualdade de género. Custa-me imaginar que disse a frase que disse de forma consciente, a não ser que fosse sua intenção picar a colega. Não combina minimamente com a pessoa. Não é coerente.

A questão é: Porque é que a pessoa ofendida não reagiu no momento? Há

tantas formas de reagir, é só escolher conforme a personalidade. Uma pergunta padrão, por exemplo, que provoca a reflexão imediata é esta: O que quer dizer com isso? Também se pode brincar com a situação – dizer, por exemplo: Que comentário machista! – e ver o que acontece. Outra sugestão: repetir a frase com ênfase exagerado: devagar e com pausas entre as palavras. Enfim, há várias formas. Essencial é esclarecer em vez de interpretar. Com uma reação imediata, a Rita até poderia ter estimulado o debate sobre o sentido dessas velhas frases oriundas de uma sociedade paternalista em que as mulheres não podiam votar nem fazer carreira.

Já vivo em Portugal há quase 25 anos, conheço Portugal desde 1984 e frequentei um liceu luso-alemão, mesmo assim, continuo impressionada com o atrito na comunicação. Nas equipas de trabalho, nas empresas, muitas vezes a comunicação não flui. Não há perguntas, nem respostas, não há críticas construtivas nem elogios específicos. Fala-se muito, diz-se pouco. Quem se dá ao trabalho de informar proativamente, de esclarecer ou especificar com perguntas, de indicar prazos exatos e de questionar quando estes não são respeitados? São poucas as pessoas que assumem tanta

responsabilidade. E qual o ponto de situação das críticas? Uma cultura de crítica construtiva numa empresa é o fundamento da melhoria contínua. No entanto, a realidade é esta: criticar o colega ou a colega, é melhor não, ainda vou ter consequências negativas. Criticar o meu chefe ou a minha chefe? Nem pensar, essas pessoas vingam-se mais cedo ou mais tarde. Já a apresentação de uma opinião diferente ou de uma melhoria é arriscada. Será que essas crenças correspondem à verdade? Continuam válidas num Portugal moderno e democrático?

Fazer perguntas, comunicar de forma aberta e defender uma opinião aprende-se. Ideal é se esta aprendizagem acontecer na infância – em família, na escola, entre amigos e amigas, mas nunca é tarde. Utilizar as ferramentas da comunicação de uma forma mais consciente contribui, de forma significativa, para o bem-estar, o sucesso e o equilíbrio. É o contributo de cada um e de cada uma para uma sociedade mais aberta e menos conflituosa.

Silke Buss
938223762
sbuss@buss.pt
www.mediacao.buss.pt
BUSS Comunicação