

# Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 2005, de 24 de novembro 2023

Legal &  
Imobiliário

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



## ARRENDAMENTO

### Reparações no local arrendado

“Vivo num apartamento que arrendei há mais de 40 anos.

Dado que o proprietário do prédio nunca fez obras, nem interiores nem exteriores, estou com problemas graves de infiltrações através das janelas, cujas caixilharias, ainda de madeira, estão muito deterioradas, o que para além do problema estético, tem causado prejuízos no recheio da casa.

Como agora há a possibilidade de recorrer a programas de apoio para a substituição de janelas será que posso fazer as necessárias reparações ou tenho que aguardar que seja o senhorio a fazê-las?»

**N**os termos legais e salvo estipulação contratual em contrário, cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias e extraordinárias, requeridas

pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato.

Mais dispõe a lei que o arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo

nos casos em que a urgência não consinta qualquer dilação, é que o arrendatário poderá fazer as reparações de imediato, sem que previamente as tenha solicitado ao senhorio.

Contudo, se a urgência das obras

Arrendados.

Assim, e sem prejuízo de um parecer de um profissional que analise a urgência das pretendidas reparações, afigura-se que, muito embora a realização das obras em questão implique alguma urgência não serão tão prementes que não permitam que o leitor as solicite ao senhorio indicando um prazo razoável para que ele as possa executar.

Terminado tal prazo sem que o senhorio execute as necessárias reparações, então sim, atendendo à mora em que este tenha incorrido e às delongas inerentes a um processo judicial, será razoável que, para evitar prejuízos maiores, seja o leitor a fazer as necessárias reparações.

**O arrendatário deverá pedir ao proprietário a realização das obras e, caso este não as realize, poderá exigí-las judicialmente.**

senhorio.

Pelo exposto e como regra, o arrendatário deverá pedir ao proprietário a realização das obras e, caso este não as realize, poderá exigí-las judicialmente.

Pelo exposto, só excepcionalmente,

não se compadecer com as delongas de um processo judicial, poderá executar as reparações extrajudicialmente, com direito a ser compensado do respetivo dispêndio, nos termos previstos no Regime Jurídico das Obras em Prédios

Legal  
Imobiliário  
GABINETE DE ADVOGADOS

## Prevenção e Mediação de Conflitos

### A força da pergunta e a herança da ditadura

Silke Buss  
Mediadora de Conflitos,  
Especialista  
em Comunicação



**A** resposta negativa da AVU doeu muito. Tanto mais porque tinha conseguido entrar na fase final com a realização e apresentação de uma obra de arte em 24 horas. No fundo, a jovem recém-licenciada não podia imaginar não ser uma das cinco pessoas selecionadas para o curso de mestrado na Academia de Belas Artes de Praga. Sonho desfeito, desilusão total! «E agora?», perguntei com carinho à minha filha por telefone. «Agora vou arranjar um trabalho e participar em alguns projetos e, para o ano, vou-me candidatar de novo», respondeu a Adriana em tom abatido. Horas depois, voltou a ligar, já bastante recomposta, para partilhar uma ideia comigo e ouvir a minha opinião. Queria responder à AVU, agradecer o email, informar que se iria recandidatar no próximo ano e solicitar, por isso, informações mais detalhadas sobre a decisão negativa para que ela pudesse trabalhar na sua evolução. Dei-lhe os parabéns: Que excelente ideia, que atitude positiva! Fiquei muito contente com essa iniciativa pouco comum: simplesmente perguntar, sem medo de causar atrito ou de sofrer eventuais desvantagens no futuro.

A resposta da AVU veio três semanas depois, por telefone. Convidaram a

Adriana a contestar a decisão, já que um outro candidato selecionado tinha desistido. Hoje, ela está no primeiro semestre do curso *Art and Context*, cheia de orgulho e entusiasmos.

Por que motivo conto esta história? A fim de inspirar e encorajar os leitores e as leitoras para uma comunicação proativa com uma atitude positiva e com a pergunta, esta fortíssima ferramenta de comunicação, sempre debaixo da língua. Quando, em privado ou nos *coachings* em

**Quem pergunta, conduz. Quem pergunta, cria ligação, pode transmitir interesse, respeito, reconhecimento. A pergunta pode ajudar a relativizar através do aumento ou da redução do foco.**

comunicação, incentivo as pessoas a fazer mais perguntas, a questionar mais para recolher informação, esclarecer ou confirmar, continuo a ficar espantada com a quantidade e a qualidade das reações de defesa. Uma pergunta pode parecer intrusiva, impertinente, causar atrito, provocar um conflito... um tsunami de argumentos contra. Assim, estou sempre em missão para ajudar as pessoas a ultrapassar as suas

crenças relativas a esta ferramenta de comunicação.

Quem pergunta, conduz. Quem pergunta, cria ligação, pode transmitir interesse, respeito, reconhecimento. A pergunta pode ajudar a relativizar através do aumento ou da redução do foco. É verdade, uma pergunta também pode ter um efeito negativo, pode ofender, expor alguém ou criticar. A diferença está na intenção. Uma intenção positiva conseguimos transmitir através da linguagem

corporal e da linguagem para-verbal, que é a qualidade do discurso, ou seja, o volume, a articulação, o ritmo, a melodia e a eventual inclusão de pausas.

A pergunta é um instrumento democrático fundamental. Em sistemas políticos totalitários, a sua aplicação é arriscada e no catolicismo é, tradicionalmente, pouco desejada. Em 2024, vamos festejar 50 anos de

democracia em Portugal. Falta meio ano até a terceira geração nascer em liberdade e, mesmo assim, continua a haver fortes preocupações e pouco hábito de fazer perguntas na nossa sociedade, nas empresas, nas escolas e nas famílias. Inúmeros exemplos estão a inundar a minha mente: O projeto que levou a empresa à falência porque ninguém questionou o rumo definido pelo chefe; o aluno que queria saber da professora quais os critérios de aplicação do castigo e, em vez de esclarecido, foi expulso; o pai que responde pela filha, etc. – seria fácil encher este jornal com exemplos.

A quem ainda não tem a pergunta na sua caixa de ferramentas, recomendo que a junte e que a tenha sempre ao alcance. Utilizada com frequência contribui substancialmente para um dia-a-dia (ainda) mais positivo, mais inspirador e menos conflituoso. Experimente!

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