



Ex.mo Senhor  
Provedor de Justiça  
Rua Pau de Bandeira, 9  
1249 - 088 LISBOA

Carta Registada

Sua referência:

Sua comunicação de:

Nossa referência:

Data: 11-12-2006

ASSUNTO: **Manutenção do Jardim de domínio público**  
**Av. 5 de Outubro, n.º 370 / 390 / 410, Valongo**

Na qualidade de administradores do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PEREIRAS**, sito na Av. 5 de Outubro, n.º 370, 390, 410, Valongo, vimos expor e requerer a V. Ex.a o seguinte:

1. O edifício acima indicado foi construído pelo Ex-Fundo de Fomento da Habitação e as fracções nele incorporadas foram vendidas na modalidade de propriedade resolúvel, ou seja, com o pagamento do preço em prestações, pelo período de 25 anos, e que terminou no último mês de Setembro de 2006.
2. De acordo com a propriedade horizontal, cuja cópia da descrição da Conservatória do Registo Predial se junta, o edifício não possui qualquer zona verde ou logradouro. (Doc. 1)
3. Aquando da venda das fracções do edifício, vários condóminos foram ocupando, individualmente, o jardim que confronta com o mesmo e que constitui domínio público sob jurisdição da Câmara Municipal de Valongo.
4. Os serviços camarários toleraram aquela ocupação, que se foi mantendo até ao ano de 2001, altura em que os condóminos nomearam uma empresa para administrar os Condomínios dos edifícios que, por sua vez, contratou um jardineiro para proceder à manutenção daquelas zonas verdes.
5. Por requerimento de 17-06-2002, foi solicitado à Câmara Municipal de Valongo, que a manutenção dos jardins que confrontam com aquele edifício, fosse realizada pela aquela Autarquia,

n.º 55762

166 783 - Capital Social 500.000€ - Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Viseu

Contribuinte

disponibilizando-se os condóminos a colocar o jardim no estado em que se encontrava no momento da posse das habitações. (Doc. 2)

6. Entretanto, a Câmara Municipal de Valongo, vem esclarecer que:

- a) no ano 1997/1998, a Câmara Municipal de Valongo reabilitou nas zonas verdes separadas fisicamente dos prédios ou dos alçados laterais dos mesmos, com objectivo de reabilitar as zonas "de ninguém";
- b) os espaços em causa constituem zonas comuns dos edificios, cabendo à administração zelar pelos mesmos. (Doc. 3)

7. Em Novembro de 2002, foi dado conhecimento do assunto a V. Ex.a, e solicitado:

- a notificação da Câmara Municipal de Valongo para assumir, na totalidade, a manutenção dos espaços verdes que confrontam com todos os blocos do Bairro das Pereiras. (Doc. 4)

8. Aquela exposição foi recepcionada nos Vossos serviços, em 05-11-2002 e, por ofício de 12-08-2003, V. Ex.a remeteu cópia do esclarecimento prestado pela Câmara Municipal de Valongo e que, em síntese, é o seguinte:

- as parcelas que constituem as zonas verdes são propriedade do IGAPHE, o qual reconheceu o mesmo por ofício datado de 15-07-1992. (Doc. 5 e 6)

9. Como entretanto, a relação com o IGAPHE vinha a decorrer de forma leal e correcta, assumindo aquele a sua posição de proprietário de diversas fracções, contribuindo, inclusive, para o pagamento das respectivas quotas e, em consequência, a liquidação das despesas de manutenção do jardim, o condomínio veio desistir da reclamação/exposição. (Doc. 7)

10. Sucede que, a administração teve conhecimento da transmissão da propriedade da totalidade das fracções pertença do IGAPHE para a empresa VALLIS HABITA (EM), pelo que foi solicitado em 20-09-2005, aos serviços camarários os seguintes pedidos alternativos:

- a) que a manutenção do jardim passasse a ser efectuada pela Câmara Municipal de Valongo;



b) ou, caso assim não fosse possível, que o condomínio fosse autorizado assumir a manutenção dos jardins, mas com a condição de a água para a rega ser retirada do sistema de rega existente no local e instalado pela autarquia. (Doc. 8)

11. Os serviços da Câmara Municipal de Valongo acusaram a recepção daqueles pedidos e informaram, em 12-10-2005, que os mesmos estavam em estudo e análise, não tendo até à data prestado mais informações. (Doc. 9)

12. Ora, no passado mês de Setembro (2006), a empresa VALLIS HABITA deixou de ser proprietária das habitações em propriedade resolúvel, uma vez que naquele mês os compradores pagaram a última prestação de aquisição.

13. Deste modo, o edifício, neste momento, deixou de possuir fracções em propriedade resolúvel, passando a empresa municipal, VALLIS HABITA, a ser proprietária plena de várias fracções e assumindo uma posição idêntica aos restantes condóminos.

14. Cabe referir, que a empresa VALLIS HABITA tem actuado para com a administração do condomínio de uma forma leal, pagando pontualmente as suas obrigações.

15. Contudo, os condóminos desistiram da anterior proposta alternativa indicada no ponto 10, pretendendo, agora, que as zonas verdes passem, de uma vez por todas, a serem conservadas pelo seu respectivo titular que, de acordo com a Câmara Municipal deverá ser a empresa VALLIS HABITA, a qual sucedeu na propriedade das parcelas ao IGAPHE.

PELO EXPOSTO,

Requer-se a V. Ex.a notificar a empresa VALLIS HABITA, com sede na Rotunda 1º de Maio, n.º 160 – 1º, sala 25, 4440 – 519 Valongo, para iniciar a conservação das zonas verdes que confrontam com o edifício, e, em caso de recusa, notificar a Câmara Municipal de Valongo, para

assumir o jardim como parte integrante do domínio público, procedendo à sua manutenção, comprometendo-se, em ambos os casos, a administração do condomínio a colocar o terreno nas condições necessárias à sua boa manutenção.

**JUNTA:** Nove documentos.

E.D.

A Gerente da empresa administradora do condomínio,

**Cidadevertical**  
Gestão de Condomínios Unipessoal, Lda.  
Rua dos Pegas 22, Alameda 8  
4440-815, Vila Verde, Portugal  
N.º de Registo: 124072  
N.º de IVA: 999 999 999

*Anabela Correia*