

R. Padre António Nascimento Patrício, Apt. 243, Pedras d'el Rei,
Santa Luzia - TVR, 8800-531 - Algarve, Portugal
graemewalker@mac.com
+351 926 604 925
22 de outubro de 2023

À atenção das autoridades portuguesas e dos proprietários de Pedras d'el Rei

Finalmente, localizei a escritura principal que constitui o "Condomínio D" de Pedras d'el Rei, datada de 7 de junho de 1975. O original encontra-se na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Cartório Notarial de Castro Verde (www.irn.mj.pt; Praça do Municipio 6 - B - 7780 -217 Castro Verde; VOIP: 728441/443; Telefone: 286 322 187; E-mail: registos.cverde@irn.mj.pt). Não sei porque é que é mantido em Castro Verde e não em Tavira.

Junto anexo esta escritura, com uma tradução inglesa para minha compreensão. Confirma exatamente o que eu já tinha calculado a partir de outras fontes. A minha casa é uma das 72 unidades T0 de um condomínio composto pelos apartamentos 233-304. Cada unidade T0 do meu condomínio tem uma quota de 1,3888% dos elementos comuns e deve contribuir para as despesas comuns na mesma percentagem.

O título constitutivo refere que o terreno que circunda o meu condomínio era anteriormente propriedade da empresa construtora original, mas ao constituir o regime de propriedade horizontal estabelece que **todas as fracções do rés do chão têm entrada própria pela via pública**. Não existem pátios ou jardins anexos ao meu condomínio; pelo contrário, todos os pátios e jardins que rodeiam o meu condomínio são **terrenos públicos**. É evidente que a Gaprei SA forneceu propositadamente informações enganosas, ao longo de muitos anos, para benefício privado. A lei prevê a possibilidade de grupos de proprietários gerirem os terrenos públicos que circundam as suas casas, mas não através de engano ou coação.

Em resumo: Para todos e cada um dos condomínios (separadamente) de Pedras d'el Rei, os requisitos legais obrigatórios incluem:

- Assembleia de condóminos na primeira quinzena de janeiro de cada ano (Código Civil art.1431º)
- Nomeação de um administrador (Código Civil art.1435º)
- Seguro obrigatório para risco de incêndio (Código Civil, art.1429º)
- Um regulamento do condomínio (Código Civil, art.1429º)

O artigo 1432.12º do Código Civil prevê que os comproprietários não residentes devem comunicar o seu endereço de correspondência ao Administrador. A ausência de uma disposição que permita a qualquer coproprietário contactar diretamente qualquer outro coproprietário parece ser uma omissão legislativa; tal disposição é fundamental se não existir um administrador ou se um administrador agir de forma contrária à lei.

Considero que cabe às autoridades portuguesas informar os proprietários de Pedras d'el Rei de que houve um engano calculado durante muitos anos. A assistência das autoridades será essencial para a convocação de assembleias de condomínio inaugurais e para explicar a verdade aos proprietários.

Com os melhores cumprimentos,



Graeme Walker

CARTÓMO CASTRO VERDE 07/06/1975, PROPRIEDADE HORIZONTAL fls. 98V Livno 12-B.

90 Fotocópia não certificada,
com o valor de informação, art.º
código: 10 € reg. sob o n.º 18
Castro Verde, 20/11/2023
O Conservador Adjunto do Reg.º
A O Ruel, Fátima Pedro

Constituição de Pro-
priedade Horizontal
No dia sete de junho
de mil novecentos e re-

Constitution of Horizontal Property

On the seventh day of June in the
year one thousand nine hundred and
...

seventy-five, at the Notary's Office
of Castro Verde, before me, António
Duarte e Duarte Chagas, a licensed
notary, appointed Custódio
Tolentino Costa Viegas, married,
born in the parish of São Tiago,
municipality of TAVIRA, where he
usually resides, as attorney-in-fact
for Sociedade Comercial um
empreendimento urbano e turísticos
S.A.R.L. with its registered office in
Lisbon at Rua Almirante Pessanha,
número dezasseis terceiro, in
accordance with the public form of
the power of attorney, which I have
certified has the powers to fulfil this
act.

I have verified the identity of the
grantor...

Setenta e cinco, no Cartório Not
arial de Castro Verde, perante
mim, o notário, Ezequias
do Coutinho Duarte e Duarte
Chagas, empareceu como
outorgante, Custódio To-
lentino Costa Viegas, ca-
sado, natural da freguesia
de São Tiago, munici-
pality of TAVIRA, onde ha
habitualmente reside na
qualidade de procurador
da Sociedade Comercial um
empreendimento urbano e
turísticos S.A.
R.L. com sede em Lisboa
na Rua Almirante Pes-
sanha, número dezasseis
terceiro, em nome pública
forma da procuração pu-
blica que eu notário cer-
tifiquei ter os poderes nec-
essários para este acto.
Verifiquei a
identidade do outorgante

for ser pessoalmente meu conhecido.

O outorgante declara que a sua representante é dona e legítima possuidora, do seguinte prédio:

Urbanos sito em Pedras D'El Rey, freguesia de São Tiago, concelho de TAVIRA, no conjunto urbano turístico de Pedras D'El Rey, uma extensão, compreendida de quarenta e quatro metros de largura e vinte e oito metros de profundidade que compreende de todos os lados em terrenos da sua representante o qual se destina à constituição da propriedade horizontal e redesigna por bloco "D".

Que este prédio se encontra omitido, na respectiva matriz predial.

because he is personally known to me -- The grantor has declared that his representative is the owner and legitimate possessor of the following building:

Urban property located in Pedras D'El Rey, parish of São Tiago, municipality of TAVIRA, in the urban tourist complex of Pedras D'El Rey, comprising 44 ground floor and 28 first floor units, which are surrounded on all sides by land owned by the property's representative, which is intended to be horizontal property and is designated by the letter "D".

That this building is missing from the respective land registry...

terido no entanto sido apresentada em vinte de Maio último, na Repartição de Registos daquelle concelho participacat para a sua emenda, conforme ementa da cota de recibo aposta no duplicado da referida participacat que me foi esibida e foi germinado em parte do prédio de arca na Conservatoria do Registo Predial daquelle concelho sob o numero tres mil seiscentos e trinta e quatro, a folhos cento e sessenta e duas verso, do livro B - nove.

Que a este prédio atribue o valor de onze milões e quinhentos e vinte mil escudos.

Que pela presente escritura constitue o referido prédio em propriedade horizontal, de

but that on the twentieth of May last, the tax office of the municipality in question submitted an application for its initiation, as stated in the receipt note affixed to the duplicate of the aforementioned application which was shown to them, and that it was constituted as part of the building described in the land registry of that municipality under number three thousand six hundred and thirty-four, on pages one hundred and sixty-two of the back of book B - nine. That this building is valued at eleven million five hundred and twenty thousand escudos. That by this deed the aforementioned building is constituted as horizontal property, in ...

harmónia em o projecto apor-
 tado pela Câmara Municipal
 da freguesia concelha nos frac-
 ções autónomas seguintes:

— Nomes do chão: —

— Fração "A" — a que
 corresponde o apartamento
 ou habitação número du-
 zentos e trinta e três, na planta
 do referido bloco D.

— Fração "B" — a que cor-
 responde o apartamento nú-
 mero duzentos e trinta e
 quatro

— Fração "C" — a que corres-
 ponde o apartamento número du-

accordance with the project
 approved by the municipal council
 of that municipality, in the following
 autonomous fractions:

- On the ground floor -

Fraction A - which corresponds to
 the distance or dwelling number two
 hundred and thirty-three, on the
 agenda of the aforementioned block
 "D"

Fraction B - corresponding to flat
 number two hundred and thirty-four
 Fraction C corresponding to flat
 number ...

zentos e trinta e cinco

— Fração "D" — a que corres-
 ponde o apartamento nú-
 mero duzentos e trinta
 e seis

— Fração "E" — a que cor-
 responde o apartamento
 número duzentos e qua-
 renta e um

— Fração "F" — a que cor-
 responde o apartamento

235

Fraction D - corresponding to flat
 number 236

Fraction E corresponds to flat
 number 241

Fraction F corresponding to flat...

184
4

número duzentos e qua-
renta e dois
— Fracção "G" — a que cor-
responde o apartamento nú-
mero duzentos e quarenta
e três
— Fracção "H" — a que cor-
responde o apartamento nú-
mero duzentos e quarenta
e quatro
— Fracção "I" — a que cor-
responde o apartamento número
duzentos e quarenta e cin-
co
— Fracção "J" — a que cor-
responde o apartamento número
duzentos e quarenta e seis
— Fracção "K" — a que cor-
responde o apartamento
número duzentos e qua-
renta e sete
— Fracção "L" — a que cor-
responde o apartamento
número duzentos e qua-
renta e oito

number 242

Fraction G corresponding to flat
number 243

Fraction H corresponds to flat
number 244

Fraction I corresponds to flat
number 245

Fraction J corresponds to flat
number 246

Fraction K corresponds to flat
number 247

Fraction L corresponds to flat
number 248

185
2
11

— Fracção "M" — a que cor-
responde o apartamento nú-
mero duzentos e cinquenta
e três
— Fracção "N" — a que cor-
responde o apartamento
número duzentos e cin-
quenta e quatro
— Fracção "O" — a que cor-
responde o apartamento
número duzentos e cin-
quenta e cinco
— Fracção "P" — a que cor-
responde o apartamento
número duzentos e cin-
quenta e seis
— Fracção "Q" — a que
corresponde o apartamento
número duzentos e sessenta
e um
— Fracção "R" — a que
corresponde o apartamento
número duzentos e ses-
senta e dois
— Fracção "S" — a que cor-

Med. 185 - A. Conf. de. Tom.

Fraction M corresponds to flat
number 253

Fraction N corresponds to flat
number 254

Fraction O corresponds to flat
number 255

Fraction P corresponds to flat
number 256

Fraction Q corresponds to flat
number 261

Fraction R corresponds to flat
number 262

Fraction S corresponds...

189
b

responde o apartamento número, duzentos e res-
senta e três

— Fracção "T" — a que cor-
responde o apartamento
número, duzentos e res-
senta e quatro

— Fracção "U" — a que cor-
responde o apartamento
número, duzentos e res-
senta e cinco

— Fracção "V" — a que cor-
responde o apartamento
número, duzentos e res-
senta e seis

— Fracção "X" — a que cor-
responde o apartamento
número, duzentos e res-
senta e sete

— Fracção "Z" — a que cor-
responde o apartamento
número, duzentos e res-
senta e oito

— Fracção "A um" — a que
corresponde o apartamento

to flat number 263
 Fraction T which corresponds to flat
 number 264
 Fraction U which corresponds to flat
 number 265
 Fraction V which corresponds to flat
 number 266
 Fraction X which corresponds to flat
 number 267
 Fraction Z which corresponds to flat
 number 268
 Fraction A1 which corresponds to
 flat ...

1810
d

número, duzentos e setenta
e três

— Fracção "B um" — a que
corresponde o apartamento
número, duzentos e setenta
e quatro

— Fracção "C um" — a que
corresponde o apartamento
número, duzentos e se-
tenta e cinco

— Fracção "D um" — a que
corresponde o aparta-
mento, número duzentos
e setenta e seis

— Fracção "E um" — a que
corresponde o aparta-
mento, número duzen-
tos e setenta e sete

— Fracção "F um" — a que
corresponde o apartamento
número, duzentos e setenta
e oito

— Fracção "G um" — a
que corresponde o apar-
tamento número, duzentos

number 273
 Fraction B1 which corresponds to
 flat number 274
 Fraction C1 which corresponds to
 flat number 275
 Fraction D1 which corresponds to
 flat number 276
 Fraction E1 which corresponds to
 flat number 281
 Fraction F1 which corresponds to
 flat number 282
 Fraction G1 which corresponds to
 flat number 2...

13/3
A

que corresponde o apartamento número trezentos

— Fracção "A dois" — a que corresponde o apartamento número duzentos e trinta e sete e rede, na referida freguesia

— Fracção "B dois" — a que corresponde o apartamento número duzentos e trinta e oito

— Fracção "C dois" — a que corresponde o apartamento número duzentos e trinta e nove

— Fracção "D dois" — a que corresponde o apartamento número duzentos e quarenta

— Fracção "E dois" — a que corresponde o apartamento número duzentos e quarenta e um

— Fracção "F dois" — a

corresponds to flat number 300

- On the first floor -

Fraction A2 which corresponds to flat number 237

Fraction B2 which corresponds to flat number 238

Fraction C2 which corresponds to flat number 239

Fraction D2 to which flat number 240 corresponds

Fraction E2 to which flat number 249 corresponds

Fraction F2 ...

13/4
A

que corresponde o apartamento número duzentos e cinquenta

— Fracção "G dois" — a que corresponde o apartamento número duzentos e cinquenta e um

— Fracção "H dois" — a que corresponde o apartamento número duzentos e cinquenta e dois

— Fracção "I dois" — a que corresponde o apartamento número duzentos e cinquenta e sete e rede

— Fracção "J dois" — a que corresponde o apartamento número duzentos e cinquenta e oito

— Fracção "K dois" — a que corresponde o apartamento número duzentos e cinquenta e nove

corresponding to flat number 250

Fraction G2 which corresponds to flat number 251

Fraction H2 corresponding to flat number 252

Fraction I2 corresponding to flat number 257

Fraction J2 corresponding to flat number 258

Fraction K2 which corresponds to flat number 259

Map 300 - A Cadastre de Lisboa

R3/15
4

— Fracção "L2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e sessenta

— Fracção "M2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e setenta e nove

— Fracção "N2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e setenta

— Fracção "O2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e setenta e um

— Fracção "P2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e setenta e dois

— Fracção "Q2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e setenta e sete

— Fracção "R2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e setenta e oito

— Fracção "S2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e setenta e nove

— Fracção "T2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e oitenta

— Fracção "U2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e oitenta e um

— Fracção "V2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e oitenta e dois

— Fracção "X2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e oitenta e três

— Fracção "Y2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e oitenta e quatro

— Fracção "Z2 dois" — a que corresponde o apartamento número, duzentos e oitenta e cinco

R3/16
4

- Fraction L2 corresponding to flat number 260
- Fraction M2 which corresponds to flat number 269
- Fraction N2 corresponding to flat number 270
- Fraction O2 corresponding to flat number 271
- Fraction P2 corresponding to flat number 272
- Fraction Q2 corresponding to flat number 277
- Fraction R2 ...

- ... corresponding to flat number 278
- Fraction S2 which corresponds to flat number 279
- Fraction T2 which corresponds to flat number 280
- Fraction U2 which corresponds to flat number 293
- Fraction V2 corresponding to flat number 294
- Fraction X2 which corresponds to flat number 295

1314
A

— Fraccat "Z dois" — a que corresponde o apartamento número, trinta e seis.

— Fraccat "A três" — a que corresponde o apartamento número, trinta e um.

— Fraccat "B três" — a que corresponde o apartamento número, trinta e dois.

— Fraccat "C três" — a que corresponde o apartamento número, trinta e três.

— Fraccat "D três" — a que corresponde o apartamento número, trinta e quatro.

Que cada uma das fraccas que compõem o 2º andar é uma habitação, composta de vestibulo de entrada, quarto em roupeiro, kitchenet, ca-

- Fraction Z2 which corresponds to flat number 296
- Fraction A3 which corresponds to flat number 301
- Fraction B3 which corresponds to flat number 302
- Fraction C3 which corresponds to flat number 303
- Fraction D3 which corresponds to flat number 304

That each of the fractions that make up the ground floor is a dwelling comprising an entrance hallway, bedroom with wardrobe, kitchenette ...

1315
B

sa de banhos completa e terraco.

— Que cada uma das fraccas que compõem o primeiro andar é uma habitação, composta de vestibulo de entrada, quarto em roupeiro, kitchenet, casa de banhos completa e terraco, es- cada privativa e escada comum.

— Que as fraccas que compõem o 2º andar têm entrada própria para a via pública.

— Que cada uma das fraccas que compõem o primeiro andar, têm de comum a escada de acesso.

— Que a cada uma das fraccas atribuem-se o valor de cento e sessenta

- full bathroom and terrace.
- That each of the units on the first floor consists of an entrance vestibule, bedroom with wardrobe, kitchenette, full bathroom and terrace, private staircase and communal staircase.
- That the units that make up the ground floor have their own entrance onto the public highway.
- That each of the units on the first floor share a common access staircase.
- That each of the fractions has a value of 160,000 escudos...

1314
A

mil e oitocentos, o que equivale a
 pagar ao valor total do
 prédio representa treze
 mil e oitocentos e oitenta e oito por mil.
 Que todos os con-
 tituem unidades in-
 dependentes, são distintas
 e separadas, e cada uma tem
 saída própria para a via
 pública de cada uma
 parte comum do prédio
 como se disse, e que obed-
 eçam aos requisitos exi-
 gidos pelo art. 1414 e 1415
 do Código Civil e a Lei de
 1964, para o regime de pro-
 priedade horizontal, ora
 constituída, destinam-
 do-se a ser usada para
 fins de habitação ex-
 clusivamente hotelaria.

which in relation to the total value of the building represents 13.888 per thousand.

That they all constitute independent units, are distinct and isolated from each other, have their own exit to the public highway or to a common part of the building, and therefore comply with the requirements of articles 1414 and 1415 of the Civil Code for the horizontal property regime, constituted for sale by floors for the purposes of housing, hotel...

3
1120
A

ou para hotelaria.
 Assim o outor
 deu
 Torna esta escri-
 tura e fica arquivada no
 Livro de Notas sob o nú-
 mero quarenta e cinco, a pú-
 blica forma a que se fez re-
 ferência.
 Foi esta escritura
 lida ao outorgante e feita
 a explicação do seu conteúdo
 em voz alta e na sua pre-
 sença. Esta escritura foi in-
 ciada no livro imediatamente
 anterior a folhas noventa e
 oito verso. Rasura e
 " "
 O notário
 Subscrito de que se trata
 Costa registada sub. n.º 308

or non-hotel operation.

So granted.

I hereby draw up this deed and it is filed in the bundle of documents relating to this book of notes under number 45, the public form to which reference is made. This deed was read to the grantor and its contents explained aloud in his presence. This deed was begun in the previous book on page 98 verso. Written.