

IMOBILIÁRIO
E TURISMO

WITH
slcm

**ALTERAÇÕES
AO REGIME DA
PROPRIEDADE HORIZONTAL**

“A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS NECESSÁRIAS À CONSERVAÇÃO E FRUIÇÃO DAS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO CABERÁ AO PROPRIETÁRIO DA FRAÇÃO À DATA DAS DELIBERAÇÕES RELATIVAS A ESSAS DESPESAS”

Foi publicada, no passado dia 10 de janeiro de 2022, a Lei n.º 8/2022 (a “Lei”), que veio alterar os diplomas que regulam o regime da propriedade horizontal, mais concretamente no domínio do Código Civil, Código do Notariado e do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal (o “Regime da Propriedade Horizontal”). Estas alterações vieram dar resposta a algumas questões suscitadas na prática do comércio e administração mais regular de prédios constituídos em regime de propriedade horizontal e condomínio, que não encontravam solução na lei anterior. Assim, destacamos algumas das alterações mais relevantes.

I. Das alterações introduzidas no Código Civil:

A. Alteração do título constitutivo da Propriedade Horizontal

Relativamente à forma de **alteração do título constitutivo da propriedade horizontal quanto a partes comuns**, introduziu-se a possibilidade de, em caso de **falta de acordo de todos os condóminos**, essa falta **poder ser suprida judicialmente**, sob a verificação de certas condições.

B. Encargos de conservação e fruição

O artigo 1424.º do Código Civil, na sua nova redação, veio clarificar que a **responsabilidade pelo pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum é aferida em função de quem for o proprietário da fração à data das deliberações** relativas a essas despesas.

Ainda no âmbito dos encargos de conservação e fruição, a nova redação da norma vem esclarecer que, **caso o estado de conservação das partes comuns que estejam afetadas, de acordo com o título constitutivo, ao uso exclusivo de um condômino, afete o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do edifício, então esse condômino** a favor de quem está afetado o uso exclusivo suportará o valor das despesas necessárias à correção desse circunstancialismo **apenas na proporção do valor da sua fração. Só assim não será** no caso de essa necessidade decorrer **de facto que lhe seja imputável.**

C. O conceito de “reparações indispensáveis e urgentes”

Outra das alterações empreendidas pela Lei foi a concretização, no artigo 1427.º do Código Civil, do conceito de “reparações necessárias e urgentes”, definindo-as como sendo 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 conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas”, facilitando, assim, a tarefa de interpretação da lei.

D. Assembleia de condôminos

Contrariamente ao até aqui previsto, no sentido de que a **assembleia de condôminos** deveria reunir na primeira quinzena de janeiro, a Lei veio agora permitir, na nova redação dada ao artigo 1431.º do Código Civil, a realização da mesma, de forma excepcional, no **primeiro trimestre do ano.**

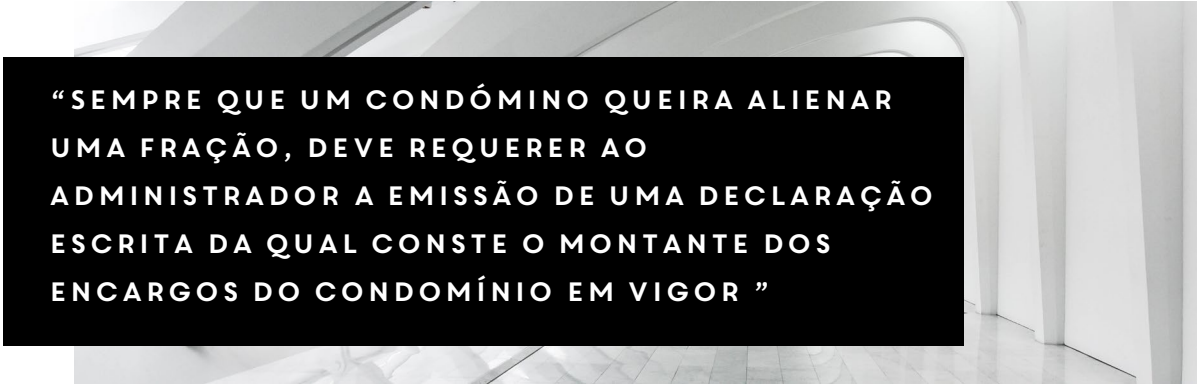
No que concerne à **convocatória para a assembleia de condóminos** e à **comunicação das deliberações tomadas aos condóminos ausentes da assembleia**, e na senda da introdução, em algumas áreas do Direito, de algumas facilidades resultantes das novas tecnologias, esta Lei veio permitir, no artigo 1432.º do Código Civil, a sua realização **através de correio eletrónico**.

Por outro lado, prevê-se agora expressamente, no n.º 5 do artigo 1432.º do Código Civil, que, **no caso de não comparecerem à assembleia convocada condóminos suficientes** para se obter vencimento, **pode realizar-se a assembleia de condóminos nesse mesmo dia**, sendo a nova convocatória feita para **trinta minutos depois, desde que estejam garantidas as condições para reunir condóminos que representem um quarto do valor total do prédio**.

E. Funções do Administrador de Condomínio

No que concerne às funções que incumbem ao Administrador de Condomínio, a nova redação dada ao artigo 1436.º do Código Civil veio tornar mais extensas algumas das funções que já lhe estavam atribuídas, bem como atribuir-lhe novas funções que a lei não previa.

Além disso, prevê-se que pelo incumprimento das funções que competem ao Administrador, este possa responder por responsabilidade civil.



“SEMPRE QUE UM CONDÓMINO QUEIRA ALIENAR UMA FRAÇÃO, DEVE REQUERER AO ADMINISTRADOR A EMISSÃO DE UMA DECLARAÇÃO ESCRITA DA QUAL CONSTE O MONTANTE DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO EM VIGOR ”

F. Responsabilidade por encargos e dívidas e a situação específica de alienação da fração

O aditamento ao Código Civil do artigo 1424.º-A é talvez uma das mais importantes alterações ao regime da propriedade horizontal operadas por esta Lei.

Esta norma veio regular o tema da **responsabilidade pelas dívidas ao condomínio**, a qual deverá ser **aferida em função do momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas**, sendo certo **que todos os montantes** relativos a encargos do condomínio **que se vençam em data posterior à alienação de uma fração autónoma** serão **responsabilidade do novo proprietário**.

Por outro lado, veio estabelecer que, sempre que um **condómino queira alienar a fração de que é proprietário**, deve **requerer ao Administrador a emissão de uma declaração escrita** da qual conste o **montante dos encargos do condomínio em vigor** relativos à fração e **as dívidas existentes** por referência à mesma.

Tal declaração passará a ter de constituir **documento instrutório dos instrumentos de transmissão de imóveis**, salvo se o adquirente declarar prescindir da mesma, caso em que aceitará ser responsabilizado por qualquer dívida do alienante ao condomínio.

II. Das alterações introduzidas no Regime da Propriedade Horizontal:

A. Assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância ¹

É aditado o artigo 1.º-A ao Regime da Propriedade Horizontal, prevendo-se a possibilidade de realização das assembleias de condomínios através do recurso a meios de comunicação à distância (preferencialmente, videoconferência) **sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira**, cabendo à administração fornecer, aos condóminos que deles não disponham, os referidos meios de comunicação à distância.

¹ O essencial desta norma, de conteúdo inovatório no diploma do Regime da Propriedade Horizontal, consta também da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na sua redação atual, integrando o conjunto de medidas excecionais e temporárias aprovadas pela Assembleia da República em resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS - CoV -2 e da doença COVID -19.

B. Conteúdo e subscrição das atas das assembleias de condóminos

No âmbito da alteração do disposto no artigo 1.º do Regime da Propriedade Horizontal, introduz-se a obrigatoriedade de as atas das assembleias de condóminos passarem a incluir, designadamente, referências à data e local da reunião e às deliberações tomadas.

Consagra-se ainda a possibilidade expressa de **assinatura e subscrição das atas da assembleia de condóminos através do recurso à assinatura eletrónica qualificada ou da subscrição de declarações dos condóminos enviadas por correio eletrónico** para o endereço da administração do condomínio.

À administração competirá a escolha por um ou por ambos os meios de subscrição das atas, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas/declarações dos condóminos, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num único documento.²

C. Deveres de informação

Com a alteração do artigo 3.º do Regime da Propriedade Horizontal passa a prever-se a obrigação de os **condóminos informarem o administrador do condomínio do seu número de identificação fiscal, morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico e respetivas atualizações.**

Mais ainda, determina-se que, no prazo máximo de 15 dias a contar da **alienação de uma fração autónoma**, o condómino alienante tem a obrigação de comunicar ao administrador do condomínio através de carta registada a referida transmissão, sob pena da responsabilização daquele pelo pagamento do valor das despesas inerentes à identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora no pagamento dos encargos que se vencerem após a alienação.

² A possibilidade de subscrição das atas de assembleias de condomínio através do recurso à assinatura eletrónica qualificada e, bem assim, da subscrição de declaração autónoma por parte dos condóminos já se encontra também prevista na Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na sua redação atual.

“CONSAGRA-SE AINDA A POSSIBILIDADE EXPRESSA DE ASSINATURA E SUBSCRIÇÃO DAS ATAS DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS ATRAVÉS DO RECURSO À ASSINATURA ELETRÓNICA QUALIFICADA”

D. Fundo comum de reserva dos condomínios

É também alterado o disposto no artigo 4.º do Regime da Propriedade Horizontal passando a dispor-se que, mediante deliberação da assembleia de condóminos, o **fundo comum de reserva do condomínio pode ser utilizado para fim distinto do pagamento das despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios**. Neste caso, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da data da deliberação da assembleia, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado, sob pena da aplicação do disposto no artigo 6.º, na redação introduzida pela Lei.

E. Dívidas por encargos de condomínio

Com a alteração do artigo 6.º determina-se agora que a ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio deverá conter a referência ao **montante anual a pagar por cada condómino bem como à data de vencimento das respetivas obrigações**, constituindo **título executivo** contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte. Cabe ao administrador do condomínio instaurar a ação judicial destinada à cobrança da quantia em dívida.

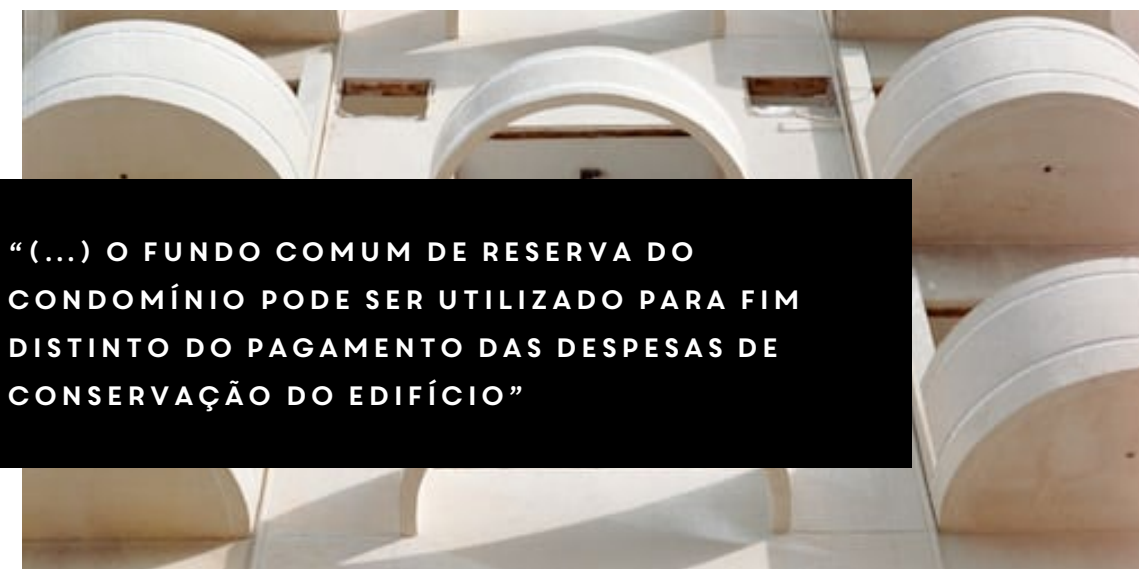
Dispõe-se ainda que o título executivo abrange os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio.

O administrador do condomínio deve instaurar a ação judicial destinada a cobrar estas quantias no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil.

III. Da entrada em vigor da Lei:

A Lei entra em vigor no dia 10 de abril de 2022, com exceção da alteração ao artigo 1437.º do Código Civil, que entrou em vigor no dia 11 de janeiro de 2021.

A alteração ao artigo 1437.º do Código Civil é imediatamente aplicável aos processos judiciais em que seja discutida a regularidade da representação do condomínio, devendo ser encetados os procedimentos necessários para que esta seja assegurada pelo respetivo administrador.



“(…) O FUNDO COMUM DE RESERVA DO CONDOMÍNIO PODE SER UTILIZADO PARA FIM DISTINTO DO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO”

20 de janeiro de 2022

Maria Sanches Afonso msa@slcm.pt

Beatriz Paredes bp@slcm.pt

Raquel de Lóia Sequeira rs@slcm.pt

A informação contida nesta WITH não consubstancia opinião ou assessoria jurídica, não dispensando a consulta da legislação referida e/ou aconselhamento junto de um profissional para aplicação a situações concretas.

slcm

SERRA LOPES, CORTES MARTINS // ADVOGADOS

Rua General Firmino Miguel nº3 Torre 2 - 10º B // 1600-100 Lisboa Portugal
Tel: +351 21 723 40 00 // slcm@slcm.pt // www.slcm.pt

Serra Lopes, Cortes Martins & Associados Sociedade de Advogados, RL // Ins. Ordem dos Advogados nº 18/89