

ANTAS
DA CUNHA
E CIJA

FLASHALERT

Alteração ao Regime de Propriedade Horizontal

Alteração ao Regime de Propriedade Horizontal

A Lei n.º 8/2022 publicada em Diário da República no dia 10 de janeiro de 2022, veio alterar diversos aspetos do regime da propriedade horizontal, nomeadamente previstos no Código Civil (CC), no Decreto-Lei n.º 68/94 de 25 de outubro (Regime da Propriedade Horizontal) e no Código do Notariado (CN).

Passamos a elencar as principais alterações trazidas pela referida lei, as quais **entrarão em vigor 90 dias após a sua publicação em Diário da República**, com exceção das alterações ao art. 1437.º do CC, que entraram em vigor no dia seguinte à sua publicação:

A

Falta de unanimidade para alteração do título constitutivo quanto a partes comuns

(Art. 1419.º do CC)

A falta de concordância de todos os condóminos em deliberação relativa à alteração do título constitutivo no que diga respeito a partes comuns, pode ser suprida judicialmente desde que:

- ▶ os votos representativos dos condóminos que não estejam de acordo com a alteração representem menos de 1/10 do capital investido; e
- ▶ a alteração pretendida não incida sobre as condições de uso, valor relativo ou o fim a que as suas frações se destinem.

B

Encargos de conservação e fruição**(Art. 1424.º do CC)**

Esta lei vem determinar que os responsáveis pelas despesas necessárias à conservação e fruição de partes comuns e ao pagamento dos serviços de interesse comum são os condóminos que sejam proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, na proporção do valor das suas frações.

Sem prejuízo, caso tal se encontre previsto no regulamento de condomínio aprovado por maioria do valor total do prédio, as referidas despesas relativas a serviços de interesse comum podem ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção da respetiva

fruição, desde que os critérios de distribuição sejam devidamente justificados.

Ademais, ainda que o estado de conservação ou o uso das partes comuns do prédio seja diretamente afetado ou causado pelo estado de conservação de uma parte comum de uso exclusivo de algum dos condóminos, o condómino detentor desse uso exclusivo suportará igualmente as despesas de reparação de acordo com a proporção da sua fração, exceto se tal situação decorrer de facto que lhe seja imputável.

C

Reparações urgentes e indispensáveis**(Art. 1427.º do CC)**

A Lei n.º 8/2022 vem definir o conceito de “reparações urgentes e indispensáveis” já previsto no referido artigo, descrevendo-as como *“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 e em bens, e ou colocar em risco a segurança das pessoas”*.

D

Assembleia dos condóminos**(Arts. 1431.º e 1432.º do CC; Art. 1.º-A do Regime da Propriedade Horizontal)**

Estabelece-se agora a possibilidade de a assembleia de condóminos não se realizar na primeira quinzena de janeiro (art. 1431.º/1 CC) e sim, excecionalmente, no primeiro trimestre de cada ano, caso o regulamento ou deliberação da assembleia de condóminos aprovada por maioria assim o estipule.

As convocatórias passam a poder ser efetuadas através de correio eletrónico, desde que cumpridas as formalidades requeridas, nomeadamente os condóminos que assim o pretendam tenham manifestado essa vontade em assembleia de condóminos anterior e, uma vez recebida a convocatória, enviem à administração de condomínio o respetivo recibo de receção.

Adicionalmente, vem-se agora abrir a possibilidade de, estando reunidas as condições para garantir a presença dos condóminos que representam um quarto do valor total do prédio no próprio dia da primeira convocatória, poder

ser convocada a assembleia de condóminos para 30 minutos depois da primeira convocatória, no mesmo local. Tal em alternativa ao n.º 4 do art. 1432.º, o qual prevê que a assembleia se considera convocada para uma semana depois, na mesma hora e local.

Também a comunicação das deliberações tomadas aos condóminos ausentes pode agora ser efetuada através de correio eletrónico, desde que cumpridas as formalidades suprarreferidas.

As assembleias de condómino passam a poder ser efetuadas à distância, sempre que tal seja determinado pela administração de condomínio ou pela maioria dos condóminos. Caso algum condómino não tenha os meios necessários para participar nesta reunião, a administração tem o dever de proporcionar esses meios, desde que a sua falta seja devidamente justificada e comunicada à administração.

E

Ata da assembleia de condóminos

(Art. 1.º e 6.º do Regime da Propriedade Horizontal)

O conteúdo da ata passa a ser definido legalmente, devendo incluir:

- ▶ o resumo do que ocorreu em sede da assembleia,
- ▶ a data e local,
- ▶ os condóminos presentes e ausentes,
- ▶ os assuntos apreciados,
- ▶ as decisões e deliberações tomadas com o resultado de cada votação, e
- ▶ que a ata foi devidamente lida e aprovada, dependendo a eficácia da deliberação da aprovação deste instrumento.

A ata de assembleia de condóminos deverá ser subscrita por todos os condóminos presentes, podendo essa subscrição ser efetuada por assinatura digital ou manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre o documento digitalizado, com outras assinaturas. Adicionalmente, passa a valer como subscrição a declaração de condómino, por correio eletrónico enviado para a administração de condomínio, declarando concordar com o conteúdo da ata, devendo essa declaração ser anexada ao original da ata.

A ata de assembleia de condóminos em que tiver sido deliberado o montante das contribuições a pagar aos condóminos, deve mencionar o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações. Esta ata constitui título executivo contra o condómino que deixe de pagar as respetivas contribuições no prazo estabelecido, considerando-se abrangidos pelo título executivo os juros de mora e as sanções pecuniárias aplicáveis.

F

Funções do Administrador do condomínio**(Art. 1436.º e 1437.º do CC; 6.º do Regime da Propriedade Horizontal)**

Vem-se acrescentar às já existentes funções do administrador, as seguintes:

- ▶ Verificar a existência do fundo comum de reserva;
- ▶ Exigir não só a quota-parte devida por cada condómino, como os respetivos juros legais devidos e sanções pecuniárias;
- ▶ Executar as deliberações tomadas em sede de assembleia geral não impugnadas, no prazo máximo de 15 dias úteis ou outro prazo estabelecido;
- ▶ Informar os condóminos se o condomínio for citado ou notificado no âmbito de qualquer processo de natureza judicial, arbitral, administrativo, etc. e informar semestralmente os condóminos dos respetivos desenvolvimentos;
- ▶ Emitir declarações de dívida do condómino sempre que tal seja solicitado, no prazo máximo de 10 dias;
- ▶ Intervir sempre que a situação o exija, convocando assembleias extraordinárias para ratificar os seus atos;
- ▶ Em caso de deliberação em sede de assembleia de condóminos relativa à realização de obras de conservação extraordinária ou de inovação, apresentar, pelo menos, três orçamentos de diferentes entidades para a sua execução;

Se o administrador não cumprir as suas funções, será civilmente responsável por essa(s) omissão(ões), sem prejuízo de responsabilidade criminal que lhe possa ser imputada.

O administrador de condomínio representa sempre o condomínio em juízo, sendo demandado e demandando em nome deste, mais devendo instaurar as necessárias ações judiciais para cobrar as quantias devidas e não pagas pelos condóminos, devendo estas ações judiciais ser instauradas no prazo de 90 dias da data do primeiro incumprimento do respetivo condómino, desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) do ano civil em questão (para 2022, o IAS é de € 443,20).



Responsabilidade por encargos do condomínio **(Art. 1424.º-A CC)**

Em caso de alienação da sua fração, o condómino proprietário deve requerer ao administrador de condomínio uma declaração escrita em que conste o montante dos encargos de condomínio em vigor para a respetiva fração, especificando a sua natureza e prazos de pagamento, tal como as dívidas existentes.

É responsável pelas dívidas existentes o proprietário da fração à data em que a mesma deveria ter sido liquidada, salvo se o adquirente expressamente declarar no título de aquisição que prescinde da declaração do administrador, aceitado consequentemente a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

Os encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são responsabilidade do novo proprietário.

H

Informação**(Art. 3.º do Regime da Propriedade Horizontal)**

Os condóminos devem informar o administrador de condomínio dos seus dados, tais como o número de contribuinte, morada e contactos e manter essas informações atualizadas.

Devem, ainda, comunicar-lhe a alienação de frações, por correio registado no prazo máximo de 15 dias da mesma, prestando os dados do novo proprietário. A falta de comunicação dos dados do novo proprietário responsabiliza o condómino alienante pelas despesas de identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora do pagamento dos encargos que se vençam após a alienação.

Para os prédios já sujeitos ao regime da propriedade horizontal na data de entrada em vigor da Lei n.º 8/2022 de 10 de janeiro de 2022, esta obrigação de comunicação deverá ser cumprida no prazo máximo de 90 dias.

I

Fundo comum de reserva**(Art. 4.º do Regime da Propriedade Horizontal)**

Apesar de o fundo comum de reserva se destinar a custear as despesas de conservação do edifício, podem os condóminos deliberar afetar o mesmo a fim diverso, devendo, nesse caso, ser assegurado pelos condóminos o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, da quotização necessária à reposição do valor utilizado.

J

Documentos obrigatórios na transmissão de imóveis

(Art. 54.º do Código do Notariado)

A escritura ou documento particular autenticado através do qual se partilhem ou transmitam direitos sobre imóveis, nomeadamente de frações inseridas em prédios sujeitos ao regime da propriedade horizontal, não poderá ser lavrada sem fazer referência à declaração do condomínio prevista no novo art. 1424.º-A do CC e supramencionada.