

## ALTERAÇÕES AO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

### **Lei n.º 8/2022 de 10 de Janeiro**

A Lei 8/2022, de 10 de Janeiro procedeu à **revisão do regime da propriedade horizontal**, alterando os artigos 1419.º, 1424.º, 1427.º, 1431.º, 1432.º, 1436.º e 1437.º do Código Civil (CC), e republicando o Decreto-Lei 268/94, de 25 de Outubro, que consagra normas regulamentares da propriedade horizontal.

As alterações entram em vigor em 10 de Abril de 2022, com excepção da operada ao art. 1437.º CC, que respeita à representação activa e passiva em juízo do condomínio, sempre pelo respectivo administrador, e que dispõe igualmente de legitimidade para, sem necessidade de autorização do condomínio, apresentar queixas-crime relacionadas com as partes comuns, em vigor desde 11 de Janeiro.

As alterações respeitam aos seguintes aspectos principais:

#### **I - Actas das assembleias**

- A Lei veio prever que deverão ser obrigatoriamente lavradas actas das assembleias de condóminos, as quais devem ser redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos nelas presentes.

- Passa a prever-se expressamente que a acta tem que conter um resumo do que de essencial se tiver passado na assembleia de condóminos, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto de a acta ter sido lida e aprovada.

- **Clarifica-se** que a eficácia das deliberações depende da aprovação da respectiva acta, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos.

– A acta da assembleia que deliberar o montante das contribuições a pagar ao condomínio e que mencione o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respectivas obrigações constitui título executivo contra o condómino incumpridor, abrangendo os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, e as sanções pecuniárias aprovadas em assembleia ou previstas no regulamento.

## II - Assembleia de condóminos

– A Assembleia de Condóminos reúne-se na primeira quinzena de Janeiro para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano. Contudo, a lei passa a prever que excepcionalmente, esta Assembleia possa ocorrer no primeiro trimestre de cada ano, se esta possibilidade estiver contemplada no regulamento de condomínio, ou resultar de deliberação, aprovada por maioria, da assembleia de condóminos.

– Envio de convocatória por e-mail aos condóminos que manifestem tal vontade em assembleia realizada anteriormente, lavrada em acta com a indicação do respectivo endereço de correio electrónico. Neste caso o condómino deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de recepção do respectivo e-mail convocatório.

- Tal como sucede com a convocatória, também as deliberações tomadas na Assembleia de Condóminos passam a poder ser enviadas aos condóminos ausentes, desde que tal tenha sido consentido, por correio electrónico mantendo-se o prazo máximo de 30 (trinta) dias para o seu envio. O silêncio dos condóminos é considerado como aprovação da deliberação comunicada.

– Possibilidade de, no caso de não haver quórum e não ter sido designada logo outra data, a assembleia ser convocada para reunir 1/2 hora depois, no mesmo local, se estiverem reunidas as condições para garantir a presença de condóminos que representem um 1/4 do valor total do prédio.

– Possibilidade de realização da assembleia por meios de comunicação à distância, preferencialmente por videoconferência, se a administração do condomínio assim o entender ou o requeira a maioria dos condóminos.

Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar na assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância e tenha transmitido essa impossibilidade à administração do condomínio, compete a esta assegurar-lhe os meios necessários, sob pena de a assembleia não poder ter lugar através daqueles meios.

### **III - Funções/deveres do administrador**

Na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos condóminos deverá ser afixada a identificação do administrador em exercício ou de quem, a título provisório, desempenhe as funções deste.

Passa a ter novos poderes, bem como responsabilidade civil e criminal em caso de não cumprimento de todas as funções que lhe são cometidas, estabelecidas por esta ou outras disposições legais ou por deliberações da assembleia:

- (i) Verificar a existência do fundo comum de reserva
- (ii) Exigir dos condóminos da sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo juros legais devidos e sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento ou assembleia
- (iii) Executar no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo fixado pela assembleia, as deliberações que não tenham sido objecto de impugnação, salvo impossibilidade devidamente fundamentada
- (iv) Informar por escrito ou correio electrónico, os condóminos sempre que o condomínio for citado/notificado no âmbito de processo judicial ou arbitral, procedimento de injunção, contra-ordenacional ou administrativo, repetida semestralmente, pelo menos, para lhes dar conta do desenvolvimento de quaisquer processos/procedimentos da mesma natureza, salvo em relação a processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo, ser mantida sob reserva.
- (v) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua actuação.
- (vi) Apresentar pelo menos 3 orçamentos de proveniências diferentes relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação aprovadas pela assembleia, salvo se o regulamento ou a assembleia estabelecerem de forma diferente.

(vii) Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fracção.

(viii) Instaurar acção judicial para cobrança das dívidas do condómino ao condomínio no prazo de 90 dias a contar da data do 1.º incumprimento, salvo deliberação da assembleia em contrário desde que o valor em dívida não seja inferior ao valor do IAS do ano em causa (€ 443,20 em 2022).

(ix) Assegurar a publicitação das regras respeitantes à segurança do edifício ou conjunto de edifícios, designadamente à dos equipamentos de uso comum.

#### **IV - Declaração de inexistência de dívidas ao condomínio**

Foi aditado o artigo 1424.º-A ao Código Civil relativo à responsabilidade por encargos do condomínio.

Nos termos do referido artigo, passou a recair sobre o condómino, no âmbito da celebração de contratos de alienação da fracção da qual é proprietário, a obrigação de requerer junto do administrador a emissão de declaração escrita de dívida do condómino (“Declaração”), da qual conste:

- i. o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fracção, com especificação da sua natureza, respectivos montantes e prazos de pagamento; e, caso aplicável,
- ii. as dívidas existentes, respectiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento.

O administrador deve emitir a mencionada Declaração no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar do respectivo requerimento.

A Declaração passou a ser um documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fracção em causa, salvo se o adquirente expressamente declarar, na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação da fracção, que prescinde da referida Declaração, aceitando a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

Clarifica-se ainda que os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fracção, são da responsabilidade do novo proprietário. Contudo, entende-se que nada obste a que as partes acordem de maneira diferente, caso já seja previsível a realização de alguma despesa extraordinária após a venda mas aprovada ainda antes desta em assembleia de condomínio.

## **V - Dever de informação do condómino**

- Dos seus dados (NIF, morada, contactos telefónicos e endereço de correio electrónico), actualizando-os sempre que haja alterações
- Da alienação da sua fracção, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias após a mesma, devendo a informação conter o nome completo e NIF do novo proprietário, sob pena de ficar responsável pelo 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.

## **VI - Encargos de conservação e fruição**

- Quanto às despesas comuns veio clarificar-se que as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das fracções no momento das respectivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas fracções.
- Redução da maioria necessária para aprovar, sem oposição, regulamento de condomínio que estabeleça que o pagamento de serviços de interesse comum fique a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição (de 2/3 para a maioria do valor total do prédio)
- Relativamente às partes comuns de uso exclusivo passa a dispor-se que se houver uma área de uso exclusivo de alguma fracção e essa área afectar o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o condómino a favor de quem está afecto o uso exclusivo daquelas apenas suporta o valor das respectivas despesas de reparação na proporção do valor da sua fracção, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.

## **VII - Fundo comum de reserva**

Com as alterações introduzidas pela Lei, passou a prever-se a possibilidade de os condóminos, por deliberação da assembleia, utilizarem o fundo de reserva para fim diverso do de custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

Caso os condóminos optem por usar esta facultade, passa a recair sobre os mesmos a obrigação de assegurarem o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da mencionada deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado, sob pena de ser instaurada, pelo administrador do condomínio, acção judicial contra o(s) condómino(s) em incumprimento, para cobrança das quantias em dívida.

## **VIII - Modificação do título constitutivo da propriedade horizontal**

O artigo 1419.º do CC, na sua redacção anterior, previa que a modificação do título constitutivo de propriedade horizontal carecia de unanimidade, isto é, do acordo de todos os condóminos.

Na sua actual redacção, o artigo 1419.º do CC passou a prever a possibilidade de se suprir judicialmente a falta de acordo dos condóminos para a alteração do título constitutivo quanto a partes comuns, contanto que (i) os votos representativos dos condóminos que não consintam na alteração sejam inferiores a 1/10 do capital investido e, ainda, que (ii) a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas fracções se destinam.

## **IX - Reparações indispensáveis e urgentes**

Clarificação de que o são as reparações necessárias à eliminação, em 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.



## **X - Representação do condomínio**

Com a presente alteração clarifica-se que a representação do condomínio é sempre feita através do seu administrador, o qual pode agir em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia de condóminos. Frise-se que é expressamente referido que a apresentação pelo administrador de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da assembleia de condóminos.

Lisboa, 07-04-2022

Ana Cristina Figueiredo

Gabinete Jurídico da UACS