



Novidades Legislativas

A

Revisão ao Regime da Propriedade Horizontal

Foi publicada a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro que vem rever o regime jurídico da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, relativo às normas regulamentares do regime da propriedade horizontal e o Código do Notariado.

Destacaremos as seguintes alterações:

- Alteração do título constitutivo da propriedade horizontal;
- Alienação das frações, encargos e dívidas ao Condomínio;
- Assembleia de Condóminos;
- Ata da Assembleia;
- Despesas do Condomínio;
- Reparações indispensáveis e urgentes;
- Reforço das funções do Administrador;
- Responsabilidade do Administrador;
- Representação do Condomínio em juízo;
- Fundo comum de reserva.

**Entrada em vigor**

- As alterações entrarão em vigor no dia 10 de abril de 2022, exceto as relativas à representação do Condomínio em juízo, que entraram em vigor no dia 11 de janeiro de 2022.

Alteração do título constitutivo da propriedade horizontal

- Segundo a legislação em vigor, o título constitutivo da propriedade horizontal podia ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo **ACORDO** de todos os condóminos.

No entanto a Lei prevê agora que, no caso de **FALTA DE ACORDO** sobre a **alteração do título** (relativamente às partes comuns) passa a poder ser **suprida judicialmente**.

Alienação das frações, encargos e dívidas ao Condomínio

- Uma das grandes novidades desta alteração legislativa, é a obrigatoriedade de o Condómino comunicar a alienação (*venda, doação, entre outras*) ao Administrador do Condomínio, por correio registado, no prazo **máximo de 15 dias a contar da sua ocorrência** (*devendo esta informação conter o nome completo e o NIF do novo proprietário*).
- Deverá ainda requer ao Administrador a emissão de uma **declaração escrita** da qual conste:
 - a) O montante de todos os **encargos** de Condomínio relativamente à sua fração, com especificação da sua natureza e respetivos prazos de pagamento; e
 - b) As **dívidas existentes**, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento, caso se verifique.
- A declaração deverá ser emitida pelo Administrador no prazo máximo de 10 dias a contar do respetivo requerimento e constitui um **DOCUMENTO INSTRUTÓRIO OBRIGATÓRIO** da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa.

ASSIM,

- **Quanto à responsabilidade pelas dívidas existentes**

É aferida em função do **momento em que a mesma deveria ter sido liquidada**.

SALVO, se o adquirente expressamente declarar (*na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação da fração*) que prescinde da declaração escrita do Administrador, aceitando, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao Condomínio.

- **Quanto à responsabilidade pelos encargos**

Os montantes que constituam encargos do Condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam após a transmissão da fração, são da responsabilidade do novo proprietário.



Assembleia de Condóminos

Convocatória

- A convocatória da Assembleia dos Condóminos passa a poder **realizar-se através de correio eletrónico**, devendo essa manifestação de vontade ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico.
- O Condómino deve, posteriormente, enviar, pelo mesmo meio, recibo de receção do respetivo e-mail convocatório.

Quórum constitutivo

- No dia e hora indicados na convocatória, se não comparecer o número de Condóminos suficiente para obter vencimento nas deliberações da ordem de trabalhos e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois.

Não obstante, permite-se agora que a convocatória seja feita, no mesmo local, para 30 minutos depois, se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de Condóminos que representem um quarto do valor total do prédio.

Funcionamento da Assembleia e assinatura da respetiva ata

- Permite-se também a realização de Assembleias por meios de comunicação à distância. Ainda assim, o Administrador deverá assegurar que todos os Condóminos têm condições de participar em reunião virtual, sob pena de a reunião não poder ser realizada através destes meios.

Ata da Assembleia

- Concretizou-se que a ata deverá conter um resumo do que de essencial se tiver passado na Assembleia, 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 ata ter sido lida e aprovada.
- Quanto às assinaturas da ata, podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada ou por assinatura manuscrita, apostas sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas.
- Valerá ainda como subscrição, a declaração do Condómino, enviada por correio eletrónico, em como concorda com o conteúdo da ata.
- Não obstante, a eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos Condóminos.



Despesas do Condomínio

- Determina-se, ainda, que as **despesas de conservação** e fruição das partes comuns do edifício E relativas ao **pagamento de serviços de interesse comum** são da responsabilidade dos Condóminos proprietários das frações **no momento das respetivas deliberações**, salvo indicação em contrário.
- Quanto às despesas relativas à utilização e conservação de partes comuns **DE USO EXCLUSIVO** (*por exemplo, terraços de uso exclusivo*), ficam a cargo dos que delas se servem.
- Não obstante, se o estado de conservação dessas partes (*terraços de uso exclusivo*) afetar as demais partes comuns, o Condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo suportará o valor das respetivas despesas de reparação na proporção do valor da sua fração, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável (*por exemplo, a realização de obras não autorizadas*).

Reparações indispensáveis e urgentes

- As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do Administrador, por iniciativa de qualquer Condómino.
- A Lei clarifica agora que se consideram indispensáveis e urgentes 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.

Reforço das funções do Administrador

- Foram reforçadas as funções do Administrador, sendo que destacamos as seguintes:
 - a) Verificar a existência do fundo comum de reserva;
 - b) Exigir dos Condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação;
 - c) Executar as deliberações da Assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada;
 - d) Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os Condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;
 - e) Informar, pelo menos semestralmente e por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos acerca dos desenvolvimentos de qualquer dos processo anteriormente referidos.
- Sempre que estiver em causa deliberação da Assembleia relativamente a obras de conservação **EXTRAORDINÁRIA** ou que constituam **INOVAÇÃO**, o Administrador está obrigado a apresentar pelo menos 3 orçamentos de diferentes proveniências para a execução das mesmas (*salvo se o regulamento de condomínio ou a Assembleia de Condóminos dispor de forma diferente*).



A

Revisão ao Regime da Propriedade Horizontal

Página 5 de 6

Responsabilidade do Administrador

O Administrador que não cumprir as funções que lhe são cometidas poderá ser civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.

Representação do Condomínio em juízo

- O Condomínio é sempre representado em juízo pelo seu Administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.
- O Administrador age em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos Condóminos ou quando expressamente mandatado pela Assembleia de Condóminos.
- A apresentação pelo administrador de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da Assembleia de Condóminos.

Fundo comum de reserva

- A Lei prevê a obrigatoriedade de constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.
- No caso de, por deliberação da Assembleia, o fundo comum de reserva ser utilizado para fim diverso do anteriormente referido, os Condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado.



VRA, 18 de janeiro de 2022

