

LEGAL ALERT

ALTERAÇÕES AO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

Enquadramento geral

No dia 10 de janeiro de 2022, foi publicada a [Lei n.º 8/2022](#) (“Diploma”), que vem rever o regime jurídico da propriedade horizontal, alterando o [Código Civil](#), o [Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro](#) (que estabelece [normas regulamentares do regime da propriedade horizontal](#)) e o [Código do Notariado](#).

O Diploma entra em vigor 90 dias após a sua publicação, ou seja, no dia 10 de abril de 2022, com exceção da alteração referente à representação em juízo do condomínio a ser efetuado pelo respetivo administrador, cuja alteração entra em vigor no dia 11 de janeiro de 2022.

Das alterações ao Código Civil

Assinalam-se como alterações relevantes ao Código Civil:

- **Modificação do título constitutivo da propriedade horizontal** – a regra da unanimidade, que determina a necessidade de acordo de todos os condóminos para modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal, sob pena de nulidade da deliberação, sofre uma relevante alteração. A falta de acordo para a alteração do título constitutivo – apenas quanto a partes comuns – passará a poder ser suprida judicialmente, sempre que os votos representativos dos condóminos que nela não consintam sejam inferiores a 1/10 do capital investido e a alteração em causa não modifique as condições de uso, o valor relativo, ou o fim a que as suas frações se destinam.

- **Responsabilidade pelo pagamento de despesas e encargos devidos pelos condóminos alienantes e adquirentes de frações autónomas** – o Diploma altera de forma relevante o artigo 1424.º, desde logo, quanto à responsabilidade pelo pagamento das despesas e encargos devidos pelos condóminos alienantes e adquirentes de frações autónomas. Assim, e salvo disposição em contrário, **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 frações no momento das respetivas deliberações**, sendo por estes pagas em proporção do valor das respetivas frações.
- **Despesas decorrentes da utilização e conservação de partes comuns de uso exclusivo** – **as despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente alguns dos condóminos, ficam a cargo dos que delas se servem.** Determina-se ainda que, caso o estado de conservação dessas partes comuns (de uso exclusivo), afete o estado de conservação ou uso das demais partes comuns do prédio, o condómino que beneficie do uso exclusivo daquelas, apenas suportará o valor das respetivas despesas de reparação na proporção do valor da sua fração, salvo se a necessidade de reparação decorrer de facto que lhe seja imputável.
- **Responsabilidade por encargos de condomínio** – o Diploma estabelece como **documento instrutório obrigatório** da escritura de compra e venda ou do documento particular autenticado de alienação de uma determinada fração, a **declaração escrita** emitida pelo administrador de condomínio da qual conste **o montante de todos os encargos de condomínio** em vigor relativamente à respetiva fração, com especificação da sua **natureza**, respetivos **montantes e prazos de pagamento**, bem como, das **dívidas existentes**, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento. Determina-se, ainda, que **a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada**, salvo declaração expressa do adquirente de que prescinde da declaração a ser emitida pelo administrador.
- **Inclusão da definição de “reparações indispensáveis e urgentes” para efeitos do artigo 1427.º** – clarifica-se que são consideradas 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.

- **Periodicidade das assembleias de condóminos** (sem prejuízo da manutenção da regra geral de a assembleia se reunir na primeira quinzena de janeiro) – o Diploma prevê que a mesma possa realizar-se, excecionalmente, 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, sem que, no entanto, seja prevista qualquer consequência pela não realização da assembleia nesse período.
- **Convocatória da assembleia de condóminos por meio de correio eletrónico** – o Diploma vem possibilitar a **convocatória da assembleia de condóminos por meio de correio eletrónico** para os condóminos que manifestem essa vontade em assembleia de condomínio realizada anteriormente, **devendo essa manifestação de vontade ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico**. O condómino deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de receção do respetivo *e-mail* convocatório.
- **Segunda data da assembleia de condóminos** – através da regulação expressa daquela que era uma prática comum contrária à letra da lei, o Diploma vem permitir que as assembleias de condóminos nas quais não compareçam o número de condóminos suficiente para se obter vencimento, **sejam realizadas trinta minutos depois da hora inicialmente agendada**, no mesmo local, se decorrido esse tempo já estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem **um quarto do valor total do prédio**.
- **Reforço das funções do administrador de condomínio enquanto órgão executivo** – foram aditadas funções do administrador de condomínio às previamente elencadas, de forma não taxativa, nomeadamente nos poderes de exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, bem como os de informar os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial.
- **Responsabilidade do administrador perante os condóminos pelo incumprimento dos seus deveres** – o Diploma prevê, expressamente, a responsabilidade do administrador perante os condóminos, pelo incumprimento das funções e dos deveres a que se encontra adstrito, podendo ser civil ou criminalmente responsável pela sua omissão.
- **Obrigaçao do administrador de condomínio perante a necessidade de realizar obras de conservação extraordinária ou que constituam inovações nas partes comuns** – sempre que estiver em causa a deliberação da assembleia de condóminos relativamente a **obras de conservação extraordinária**, ou que constituam inovação, **o administrador está obrigado**

a apresentar pelo menos três orçamentos diferentes, desde que o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos não disponha de forma diferente.

- **Legitimidade processual do administrador do condomínio** – no sentido de pacificar as dúvidas doutrinárias e jurisprudenciais existentes, decorrentes da redação originária do artigo 1437.º, o Diploma vem esclarecer que **o condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado judicialmente em nome daquele**. Acrescenta-se, ainda, que a apresentação pelo administrador de condomínio de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da assembleia de condóminos.

Das alterações ao Decreto-Lei n.º 268/94, na sua redação atual

No que concerne às alterações ao Decreto-Lei n.º 268/94, destacam-se as seguintes:

- **Concretização do conteúdo das atas da assembleia de condóminos** – o Diploma estabelece que as atas da assembleia de condóminos deverão conter, obrigatoriamente, um resumo dos pontos essenciais da assembleia: *i.e.*, a **data** e o **local** da reunião, a **lista de presenças**, 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**.
- **Eficácia das deliberações** – sem prejuízo da interpretação doutrinária e jurisprudencial correntes quanto aos efeitos da falta de assinatura da ata pelos condóminos, o Diploma clarifica que o **momento relevante para a eficácia das deliberações será a aprovação da ata que as contém**, isto é, a assinatura dos condóminos não será fator relevante para as deliberações se tornarem eficazes.
- **Realização da assembleia de condóminos por via remota** – em resposta à crise sanitária em virtude da pandemia da doença COVID-19 e consequentes recomendações de afastamento e isolamento social, o Governo admitiu, de forma excecional, a realização de assembleias de condóminos por meios virtuais, por via da [Lei n.º 4-B/2021, de 1 de fevereiro](#), que alterou a [Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março](#). O Diploma vem consolidar esta solução, **permitindo a convocação e a realização de assembleias de condóminos por meios de comunicação à distância**. Assim, sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira, a assembleia de condóminos tem lugar por meios de comunicação à distância, preferencialmente por videoconferência.

Ainda assim, o **administrador de condomínio deverá assegurar que todos os condóminos têm condições de participar em reunião virtual**, sob pena de a reunião não poder ser realizada através daqueles meios.

- **Assinatura e subscrição eletrónicas** – a assinatura eletrónica qualificada passará a ser reconhecida de forma idêntica à assinatura manuscrita, podendo quer a assinatura quer a subscrição da ata ser efetuada mediante a assinatura eletrónica qualificada. **Valerá ainda como subscrição, a declaração de condómino enviada por correio eletrónico**, para o endereço da administração de condomínio, em como concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via.
- **Dever de comunicação dos condóminos em caso de alienação das frações** – a alienação das frações deverá ser comunicada ao administrador pelo condómino alienante, por correio registado, expedido **no prazo máximo de 15 dias a contar da sua ocorrência**, sob pena de o condómino alienante ficar responsável 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.
- **Fundo comum de reserva** – Passa a prever-se a **obrigação dos condóminos assegurarem a reposição**, no prazo máximo de 12 meses, do **montante do fundo comum de reserva** quando este seja utilizado para fim diverso às despesas de conservação.
- **Dívidas por encargos de condomínio** – conforme já previa o regime anterior, a ata da reunião que reúna os requisitos legais constitui título executivo contra o proprietário que incumpra o dever de pagamento da sua quota-parte. O Diploma esclarece que se consideram abrangidos pelo título executivo, os juros de mora e as sanções pecuniárias devidamente aprovadas ou previstas no regulamento do condomínio. De forma a acelerar a cobrança das dívidas, estabelece-se um prazo geral de 90 dias a contar do primeiro incumprimento do condómino, para a instauração da ação judicial pelo administrador do condomínio em representação do mesmo.

Da alteração ao Código da Notariado

Por fim, o Código da Notariado sofre a seguinte única alteração:

- **Menções relativas ao registo predial** – os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraiam encargos sobre eles, não podem ser

lavrados sem que se faça **referência à declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio.**

A equipa de *Corporate* Imobiliário e Turismo

Esta publicação é meramente informativa, não constituindo fonte de aconselhamento jurídico nem contendo uma análise exaustiva de todos os aspetos dos regimes a que se refere. A informação nela contida reporta-se à data da sua divulgação, devendo os leitores procurar aconselhamento jurídico antes de a aplicar em questões ou operações específicas. É vedada a reprodução, divulgação ou distribuição, parcial ou integral, do conteúdo desta publicação sem consentimento prévio. Para mais informações, contacte-nos por favor através do endereço com.pr@mlgts.pt.