



IMOBILIÁRIO E TURISMO

Alteração ao Regime da Propriedade Horizontal – O que mudou?

No dia 10 de janeiro foi publicada a [Lei.º 8/2022](#) (a “Lei”), que introduz importantes alterações no regime da propriedade horizontal e dos documentos obrigatórios para instrução da escritura ou do documento particular autenticado de alienação de frações autónomas.

A. PRINCIPAIS ALTERAÇÕES CÓDIGO CIVIL

1. Possibilidade de suprir judicialmente a falta de acordo quanto a alteração do título constitutivo relativamente a partes comuns

De acordo com o regime anteriormente vigente, o título constitutivo da propriedade horizontal apenas podia ser modificado¹ mediante o acordo de todos os condóminos. Através da alteração legislativa introduzida pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, o artigo 1419.º do Código Civil, passa a prever a **possibilidade de suprir judicialmente a falta de acordo para a alteração do título constitutivo, desde que:**

"Passa a prever-se a possibilidade de suprir judicialmente a falta de acordo para a alteração do título constitutivo."

- i) esteja em causa uma alteração referente a partes comuns;
- ii) os votos representativos dos condóminos que não aprovem essa alteração sejam inferiores a 1/10 do capital investido; e
- iii) a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que se destinam as frações dos condóminos que não aprovem essa alteração.

Rita Alarcão
Júdice

Francisco
Lino Dias

Equipa de Imobiliário
e Turismo

¹ Sem prejuízo da alteração decorrente da junção de duas ou mais frações do mesmo edifício numa só, desde que contíguas, a qual não carece de autorização dos restantes condóminos.

2. Encargos de conservação e fruição

A nova redação dada ao artigo 1424.º do Código Civil passa a prever expressamente que os encargos de conservação e fruição são da **responsabilidade dos condóminos que sejam os proprietários no momento das respetivas deliberações**.

2.1. Áreas Comuns de uso exclusivo de uma fração

As despesas relativas a áreas comuns que sirvam, exclusivamente, algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem. Contudo, caso o estado de conservação dessas partes comuns afete o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo daquelas apenas suportará o valor das respetivas despesas de reparação na proporção da sua percentagem, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.

2.2. Responsabilidade Encargos e Dívidas - Alienação Fração

É aditado o artigo 1424-A ao Código Civil e alterado o artigo 54.º do Código do Notariado, sobre, **respetivamente, a responsabilidade por encargos do condomínio e a obrigatoriedade de apresentação, nos instrumentos de transmissão de imóveis, de uma declaração relativa àqueles encargos**² (podendo, no entanto, o adquirente declarar prescindir da sua apresentação). Assim, no caso de alienação de frações, passa a ser, nomeadamente, exigido o seguinte:

ANTES DA ALIENAÇÃO DA FRAÇÃO:

1.º Passo Pedido de emissão de declaração encargos e dívidas	O condómino proprietário da fração deve requerer ao administrador a emissão de declaração escrita da qual conste: i) Montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fração, com especificação da sua natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento; e ii) Indicação das dívidas existentes (caso existam), respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento.
2.º Passo Emissão de declaração	A declaração deve ser emitida pelo administrador no prazo máximo de 10 dias a contar do respetivo requerimento.

MOMENTO DA ALIENAÇÃO DA FRAÇÃO

- o A declaração constitui um documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa;
salvo se
- o O adquirente expressamente declarar, na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação da fração, que prescinde da declaração do administrador, aceitando, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

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

² Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que se faça referência à declaração prevista no n.º 2 do artigo 1424.º-A do Código Civil, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do mesmo artigo.

Desta forma, clarifica-se não só a responsabilidade pelos encargos e dívidas do condomínio, como também se introduz uma maior proteção do adquirente, o qual, por regra, apenas assumirá os encargos que se vençam em data posterior à transmissão da fração.

3. Definição de Reparações Indispensáveis e Urgentes

O artigo 1427.º do Código Civil já previa que *“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”*.

Contudo, nada estabelecia quanto ao que se deve entender por reparações indispensáveis e urgentes, pelo que a sua concretização sempre foi muito discutida na jurisprudência.

A nova Lei vem introduzir, no artigo 1427.º do Código Civil, a seguinte definição:

“São indispensáveis e urgentes as reparações necessárias a 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”.

4. Assembleia de Condóminos

O artigo 1431.º do Código Civil passa a prever possibilidade de a Assembleia para a discussão e aprovação das contas e do orçamento se realizar, excecionalmente, no primeiro trimestre de cada ano, caso esta possibilidade esteja contemplada no regulamento do condomínio ou resulte de deliberação, aprovada por maioria, da assembleia de condóminos.

"Passa a prever-se possibilidade de a Assembleia para a discussão e aprovação das contas e do orçamento se realizar, excecionalmente, no primeiro trimestre de cada ano."

O artigo 1432.º do Código Civil passa a prever **a possibilidade de a convocatória ser efetuada por correio eletrónico** (para os condóminos que manifestem essa vontade e indiquem o respetivo endereço que deve ficar lavrado em ata). Neste caso, o condómino deve enviar recibo de receção do respetivo email convocatório.

Nos casos de não comparência do número de condóminos suficiente para deliberação, aquando da primeira convocatória, estabelece o n.º 4 do artigo 1432.º do Código Civil que se não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

Contudo, e apesar de o n.º 4 referir expressamente *“se não tiver sido desde logo fixada outra data”*, e de os tribunais considerarem como não sendo admissível a segunda convocatória com a mera dilação de meia hora após a primeira³, na prática muitas convocatórias indicavam nova reunião não para outra data, mas apenas para outra hora do mesmo dia.

3 Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26.05.2015, Processo 741/09.7YXLSB.L1.S1, disponível [aqui](#)

Ora, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 1432.º do Código Civil, o qual se mantém inalterado, passa a prever-se expressamente no novo n.º 5 desse mesmo artigo que: *“se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois, no mesmo local”*.

5. Funções do Administrador do Condomínio

No âmbito do artigo 1436.º do Código Civil foram reforçadas pela Lei as funções do administrador do Condomínio, passando a incluir também os seguintes deveres:

- Verificar a existência do fundo comum de reserva;
- Exigir dos condóminos as suas quotas-partes nas despesas aprovadas, incluindo juros e sanções pecuniárias;
- Executar deliberações da assembleia que não tenham sido impugnadas, no prazo de 15 dias uteis, ou no prazo fixado para o efeito;
- Informar por escrito os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, arbitral, procedimento de injunção, contraordenacional ou administrativo – devendo também informar, pelo menos semestralmente, acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo;
- Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alieação da fração;
- Apresentar pelo menos três orçamentos sempre que estiver em causa deliberação da assembleia relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação.

A lei passa a prever expressamente no n.º 3 do artigo 1436.º do Código Civil, a responsabilidade civil do administrador quanto às suas obrigações, mesmo em casos de omissão:

“Caso o administrador de condomínio não cumpra com as funções que lhe são legalmente cometidas ou em deliberações da assembleia de condóminos, o mesmo é civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável”.

"A Lei clarifica que o condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele."

A Lei clarifica que o condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.

"Prever-se um dever, no caso de alienação das frações, de comunicação ao administrador do condomínio, os dados de identificação do novo proprietário."

B. PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DECRETO-LEI N.º 268/94, DE 25 DE OUTUBRO (REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL)

A Lei altera, profundamente, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro (desenvolve alguns aspetos do Regime da Propriedade Horizontal em complemento com as regras estabelecidas no Código Civil), sendo o mesmo republicado.

1. Assembleia de condóminos

Nas alterações ao artigo 1.º destacam-se:

- **A possibilidade de assinatura eletrónica qualificada da ata ou por assinatura manuscrita**, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas.
- **A eficácia das deliberações depender da aprovação da respetiva ata**, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos;

É introduzido o artigo 1.º-A para estabelecer as **regras de assembleias realizadas por meios de comunicação à distância**:

- A assembleia de condóminos tem lugar por meios de comunicação à distância (preferencialmente por videoconferência), por determinação da administração do condomínio ou por pedido da maioria dos condóminos.
- Ressalva-se, contudo, que 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.

2. Comunicações Obrigatórias no caso de Alienação de Frações

Passa a prever-se no artigo 3.º um dever, no caso de alienação das frações, de comunicação ao administrador do condomínio, por correio registado remetido no prazo máximo de 15 dias contados da alienação, sobre os dados de identificação do novo proprietário (nome completo e NIF).

A falta desta comunicação responsabiliza o condómino alienante 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.

3. Fundo de Reserva

No artigo 4.º passa a prever-se a **obrigação de quotização extraordinária para reposição, no prazo máximo de 12 meses, do montante do fundo de reserva** que seja utilizado, por deliberação da assembleia, para fim diverso de despesas de conservação.

4. Dívidas por encargos do condomínio

O artigo 4.º passa a prever expressamente que se consideram **abrangidos pelo título executivo** (a ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio anualmente por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações) **não só o capital em dívida como também os respetivos juros de mora e as sanções pecuniárias** (desde que aprovadas em assembleia ou previstas no regulamento do condomínio).

O administrador deve instaurar a ação judicial de cobrança no prazo máximo de 90 dias a contar 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 IAS (Indexante de apoios sociais) do respetivo ano civil.

"O administrador deve instaurar a ação judicial de cobrança no prazo máximo de 90 dias a contar do primeiro incumprimento do condómino."

C. ENTRADA EM VIGOR

A Lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação, com exceção da alteração ao artigo 1437.º do Código Civil (Representação do condomínio em juízo), que entra em vigor no dia seguinte ao da publicação.

Com efeito, 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. ■