

LEI N.º 8/2022, DE 10 DE JANEIRO | PROPRIEDADE HORIZONTAL

LEI N.º 8/2022, DE 10 DE JANEIRO

Foi publicada, no passado dia 10 de janeiro, a Lei n.º 8/2022, que promove diversas alterações ao regime jurídico da propriedade horizontal em vigor, tendo sido, para o efeito, aprovadas alterações ao Código Civil, ao Código do Notariado e ao Decreto-Lei 268/94, de 25 de outubro, o qual estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal.

DATA DE ENTRADA EM VIGOR

Este diploma entrará em vigor a 10 de abril de 2022 (90 dias após a sua data de publicação), com exceção da alteração ao Artigo 1437.º do Código Civil, que entra em vigor no dia 11 de janeiro.

REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Nos termos daquele preceito, *“o condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele”*, sendo que, para a apresentação de queixas-crime, o administrador não carece de autorização da assembleia de condóminos.

Além do exposto, e por referência às alterações que entrarão em vigor em 10 de abril de 2022, destacamos o seguinte:

ALTERAÇÕES AO REGIME CONSTITUTIVO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL

Nos termos do anterior regime, por referência às partes comuns, não era possível alterar o regime constitutivo da propriedade horizontal sem o acordo de todos os condóminos. No entanto, o diploma que entrará em vigor no mês de abril trouxe uma exceção a esta norma – **com efeito, e no que respeita às partes comuns, a falta de acordo poderá ser suprida judicialmente, sempre que os votos representativos dos condóminos que nela não consintam seja inferior a 1/10 do capital investido e a alteração não modifique (i) as condições de uso, (ii) o valor relativo ou (iii) o fim a que as suas frações se destinam.**

ENCARGOS DE CONSERVAÇÃO E FRUIÇÃO

No que respeita a encargos de conservação e fruição, serão introduzidas diversas alterações:

- a) Salvo disposição em contrário, as despesas relativas à conservação e fruição das partes comuns **deverão ser suportadas pelos condóminos**

proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo pagas em proporção do valor das frações;

- b) Sem prejuízo da al. a) *supra*, aquelas despesas podem, desde que o regulamento de condomínio assim o disponha, **com voto favorável da maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, e sem oposição, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação;**
- c) As despesas relativas às partes comuns que **servam apenas alguns dos condóminos, ficam a cargo dos que delas se servem;**
- d) **Caso o estado de conservação das partes comuns que estejam, pelo título constitutivo, afetas ao uso exclusivo de um dos condóminos, afete o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o condómino a favor de quem está afeto o exclusivo daquelas apenas suporta o valor das respetivas despesas de reparação na proporção indicada na al. a) *supra*, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.**

DESPESAS INDISPENSÁVEIS E URGENTES - DEFINIÇÃO

Foi, também, acrescentado o n.º 2 ao Artigo 1427.º, nos termos do qual, e para efeitos do n.º 1 daquele Artigo, se consideram como despesas “**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**”.

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

No que respeita à administração das partes comuns do edifício, foram introduzidas diversas e importantes novidades legislativas, nomeadamente:

- a) Quanto à assembleia dos condóminos, introduziu-se uma regra excecional em relação à data em que a mesma deverá ser realizada – nos termos deste novo preceito, **a assembleia pode, excecionalmente, realizar-se no primeiro trimestre de cada ano, desde que (i) tal esteja previsto no regulamento ou (ii) resultar de deliberação, aprovada por maioria da assembleia;**
- b) Quanto à convocação e funcionamento da assembleia:
 - i. **A convocatória é efetuada através de correio eletrónico para os condóminos que manifestem essa vontade em assembleia realizada anteriormente**, devendo tal ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico. Neste caso,

CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA

FUNÇÕES DO ADMINISTRADOR

- o condômino deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de receção do respetivo e-mail convocatório;
- ii. Se não comparecer, à assembleia, o número de condóminos suficiente para se obter vencimento, **caso estejam 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;**
 - iii. As deliberações, para além da possibilidade de comunicação por carta de registada por aviso de receção, **poderão agora ser comunicadas por correio eletrónico aos condóminos ausentes, no prazo de 30 (trinta) dias após a deliberação.** Para este efeito, deve-se seguir o disposto no ponto i. *supra* (ou seja, ter havido comunicação do endereço de correio eletrónico, bem como o condômino deverá enviar recibo de receção). Caso os condóminos ausentes nada digam no prazo de 90 (noventa) dias, será considerada, pelos mesmos, aprovada a deliberação.
- c) Quanto às funções do administrador de condomínio, foram introduzidas novas funções, bem como alteradas outras previstas na legislação em vigor, designadamente:
- i. Verificar da existência do fundo comum de reserva;
 - ii. 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;
 - iii. Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou administrativo;
 - iv. Informar, com uma periodicidade, pelo menos, semestral, dos desenvolvimentos dos processos descritos no ponto iii.;
 - v. Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condômino, sempre que tal seja solicitado por um dos condóminos, nomeadamente para efeitos de alienação da fração;
 - vi. Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação;

- vii. Sempre que estiver em causa deliberação da assembleia de condóminos relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, a realizar no edifício ou no conjunto de edifícios, o administrador está obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução das mesmas, desde que o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos não disponha de forma diferente;
- viii. **O administrador de condomínio que não cumprir as funções** que lhe são cometidas neste artigo, noutras disposições legais ou em deliberações da assembleia de condóminos **é civilmente responsável pela sua omissão**, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.

RESPONSABILIDADE POR ENCARGOS DO CONDOMÍNIO

Foi, ainda, introduzido no Código Civil o Artigo 1424.º-A, relativo à responsabilidade por encargos do condomínio, nos termos do qual se estabelece que o **condómino, para efeitos de alienação da fração, deverá solicitar ao administrador a emissão de declaração escrita, da qual deverá constar, detalhadamente, o montante dos encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fração, com especificação da natureza dos encargos, montantes e prazos, bem como das dívidas existentes.** Esta declaração deverá ser emitida no prazo de 10 (dez) dias, e constitui documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa, salvo se o adquirente expressamente declarar, na escritura ou no documento particular autenticado que títule a alienação da fração, que prescinde da declaração do administrador, aceitando, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

ALTERAÇÃO AO CÓDIGO DO NOTARIADO

Em consonância com esta alteração, foi também aditado o n.º 3 do Artigo 54.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de agosto, nos termos do qual os **instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre eles, não poderão ser lavrados sem a referência à declaração do administrador de condomínio** referida no parágrafo *supra*, a menos que o sujeito ativo declare, no instrumento, prescindir da declaração, com as consequências já expostas e que deverão constar do instrumento.

**REGIME DA PROPRIEDADE
HORIZONTAL - DECRETO-LEI N.º
268/94, DE 25 DE OUTUBRO
REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA
POR MEIOS À DISTÂNCIA**

**FORMALIDADES RELACIONADAS
COM AS ATAS E AS
DELIBERAÇÕES**

Quanto aos montantes que constituam encargos do condomínio, caso os mesmos se vençam depois da data da transmissão da fração, os mesmos serão da responsabilidade do novo proprietário.

Por referência ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que regula, também ele, o regime da propriedade horizontal, foram introduzidas alterações significativas, bem como foi introduzida a **possibilidade de realização de assembleia de condomínio através de meios à distância, podendo tal acontecer quando (i) a administração do condomínio assim o determine ou (ii) quando a maioria dos condóminos o requeira**. No entanto, e caso algum dos condóminos não tenha condições para participar da assembleia por aqueles meios, e tenha comunicado tal impossibilidade à administração, compete a esta última assegurar-lhe os meios necessários, sob pena de a assembleia não poder realizar-se através dessa forma.

Para além da introdução da possibilidade de, *v.g.*, poderem ser realizadas assembleias por videoconferência, foram alterados e aditados preceitos ao mencionado dispositivo legal, das quais se destacam:

- a) As atas deverão ser assinadas por todos os condóminos nela presentes;
- b) A ata deverá conter um resumo do essencial da assembleia, indicando 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;
- c) A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata;
- d) **A assinatura e a subscrição da ata podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas, valendo como subscrição a declaração do condómino, enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via, que deverá ser anexada à ata;**
- e) Com o escopo de assegurar a aposição das assinaturas num único documento, a administração escolherá a forma em que a mesma deverá ser assinada, sendo tal aplicável às declarações remetidas por via eletrónica.

OBRIGAÇÕES DE INFORMAÇÃO POR PARTE DOS CONDÓMINOS

Foram introduzidas, também, obrigações de informação sobre os condóminos, devendo os mesmos informar o administrador do condomínio dos seus **dados, nomeadamente número de contribuinte, morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico**, devendo, ainda, informar das subseqüentes atualizações.

Além do mais, os condóminos têm ainda a obrigação de **informar o administrador da alienação da fração, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário**, sendo que a falta de comunicação gera, na esfera jurídica do alienante, responsabilidade 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.

FUNDO DE RESERVA

Quanto ao fundo comum de reserva, poderá, a partir da data de entrada em vigor, **ser utilizado para fim que não seja custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios, desde que, por deliberação da assembleia, se delibere tal utilização diversa, devendo os condóminos assegurar o pagamento, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado**. No caso de incumprimento desta obrigação, será aplicável o disposto no parágrafo *infra*.

DÍVIDAS POR ENCARGOS DE CONDOMÍNIO

Por último, e no que respeita a dívidas por encargos de condomínio, este novo diploma veio alterar o Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94. Destacamos, para este efeito, a **introdução de prazo para instauração de ação judicial destinada a cobrar quantias devidas pelos condóminos (sendo, aquele, de 90 dias)**, considerando-se também, para este efeito, abrangidos pelo título executivo (que será a ata, na qual deverão constar o montante das contribuições a pagar ao condomínio, o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações), os juros de mora, à taxa legal, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento de condomínio.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas as nossas Briefings podem ser consultadas em www.vaassociados.com

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos - Sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro -
duarte.vasconcelos@vaassociados.com

Vasconcelos, Arruda & Associados – Sociedade de Advogados RL
NIF 510 122 507 - Rua Joshua Benoliel, n.º 6, 7-A - 1250 - 133 Lisboa
T: +351 218 299 340

E-mail: geral@vaassociados.com
www.vaassociados.com