

J+Legal

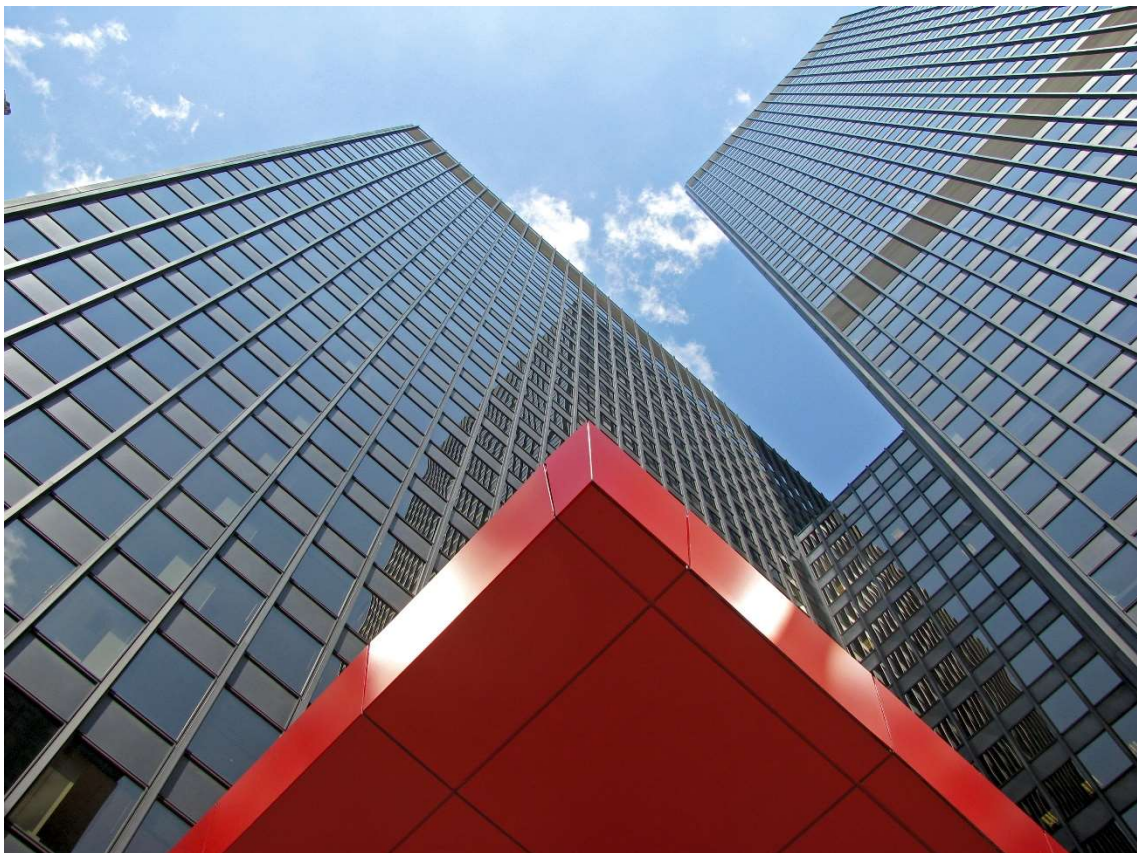
Edifício Amoreiras Square
Rua Joshua Benoliel 1, 6º C,
1250-273 Lisboa
Portugal

E.: geral@jlegal.pt
T.: (+351) 218 770 000

jlegal.pt

FLASH ALERT

Imobiliário: Alterações ao regime legal da Propriedade Horizontal, introduzidas pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro.



Foi publicado no passado dia 10 de janeiro a Lei n.º 8/2022, que revê o regime legal da Propriedade Horizontal, alterando assim o Código Civil, o Código do Notariado e republicando o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, os quais introduzem importantes alterações ao referido regime, a saber:

MODIFICAÇÃO DO TÍTULO CONSTITUTIVO

A falta de acordo dos condóminos quanto à alteração do título constitutivo pode, agora, ser suprida judicialmente, mediante o preenchimento cumulativo de 2 requisitos (*cfr. art.º 1419/2 do Código Civil, de ora em diante “CC”*), caso:

(i) os votos representativos dos condóminos discordantes sejam inferiores a 1/10 do capital investido; e

(ii) a alteração resultante da referida deliberação não modifique (a) as condições de uso, (b) o valor relativo das frações autónomas ou (c) o fim a que as mesmas se destinam.

DESPESAS NECESSÁRIAS À CONSERVAÇÃO, FRUIÇÃO E SERVIÇOS DAS PARTES COMUNS.

Especifica-se, neste ponto, que as referidas despesas são da responsabilidade dos proprietários das frações **no momento das respetivas deliberações** (*cfr. art.º 1424/2 CC*).

Foi também previsto a possibilidade de o estado de conservação das partes comuns de uso exclusivo de algum(s)

condómino(s) afetar o estado de conservação das partes comuns do prédio (*cfr. art.º 1424/6 CC*), sendo que neste caso **o condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo das referidas partes comuns suportará o valor das respetivas despesas em proporção do valor das suas frações**, salvo se os referidos trabalhos de conservação decorram de facto que seja imputável ao condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo.

REPARAÇÕES INDISPENSÁVEIS E URGENTES

Fica agora definido o conceito de reparações **indispensáveis e urgentes, as quais são 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”** (*cfr. art.º 1427/2 CC*).

OBRAS EXTRAORDINÁRIAS OU DE INOVAÇÃO

O administrador do condomínio fica, agora, obrigado a apresentar **3 orçamentos de diferentes proveniências** para execução das obras extraordinárias ou de inovação, desde que o regulamento ou a assembleia não disponham de forma diferente (*cfr. art.º 1436/2 CC*).

FUNÇÕES DO ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO

Fica, agora, o administrador do condomínio, *inter alia*, obrigado a **verificar a existência do fundo comum de reserva** (cfr. art.º 1436/1, e) CC).

Fica também adstrito a um **prazo de 15 dias**, ou outro fixado em assembleia de condóminos, para executar as deliberações tomadas em assembleia de condóminos (cfr. art.º 1436/1, i) CC).

No âmbito do **dever de informação para com os condóminos**, deve ainda o administrador do condomínio, no que toca a citações ou notificações do condomínio relativos a processos judiciais ou arbitrais, procedimentos de injunção, contraordenacionais ou administrativos que sejam intentados contra o condomínio informar os condóminos, por escrito ou por correio eletrónico da recção das referidas notificações, e, bem assim, pelo menos semestralmente, do seu andamento (cfr. art.º 1436/1, o) e p) CC).

Previsão expressa de **responsabilidade civil** pela omissão do cumprimento de todas as funções do administrador do condomínio (cfr. art.º 1436/3 CC).

O administrador do condomínio fica ainda expressamente autorizado a intervir em todas as **situações de urgência** que o exijam, convocando de imediato uma assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação (cfr. art.º 1436/1, r) CC).

DEVERES DE INFORMAÇÃO DOS CONDÓMINOS

Passam a ser elencados os **elementos mínimos de identificação e**

residência a fornecer pelos condóminos ao administrador do condomínio (cfr. art.º 3/2 DL n.º 268/94, de 25 de outubro), i.e. (i) número de contribuinte, (ii) morada, (iii) contactos telefónicos e (iv) endereço de correio eletrónico, devendo tais informações serem devidamente atualizadas sempre que as mesmas sejam objeto de alteração.

Em caso de alienação de frações, deve o **condómino alienante, no prazo de 15 dias a contar da mesma, informar o administrador do condomínio**, indicando ainda o nome completo e NIF do novo proprietário, sob pena do condómino alienante ser responsabilizado 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 (cfr. art.º 3/3 e 4 DL n.º 268/94, de 25 de outubro).

FUNDO COMUM DE RESERVA

No caso de, por deliberação da assembleia de condomínio, o fundo comum de reserva for utilizado para outros fins que não sejam os de custear as despesas de conservação do edifício (ou conjunto de edifícios), os **condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo de 12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado**, sob pena de ser interposta ação judicial, pelo administrador do condomínio, para cobrar tais quantias (cfr. art.º 4/3 DL n.º 268/94, de 25 de outubro).

DECLARAÇÃO DE DÍVIDA DO CONDOMÍNIO

Para efeitos de celebração de escritura pública de alienação (ou documento particular autenticado) de fração autónoma, o condómino deve agora requerer ao administrador do condomínio para, no **prazo máximo de 10 dias** (*cfr. art.º 1436/1, q) CC*), emitir **declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fração autónoma**.

Esta declaração constitui **documento instrutório obrigatório da escritura pública alienação (ou documento particular autenticado)** (*cfr. art.º 54/3 Código do Notariado*), salvo se o adquirente ali expressamente declarar que prescinde da declaração, aceitando neste caso o adquirente a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

Note-se ainda que passa a ser expressamente previsto que os montantes que se vençam em data posterior à da transmissão da fração autónoma são da **responsabilidade do novo proprietário** (*cfr. art.º 1424-A CC*).

ASSEMBLEIAS DOS CONDÓMINOS

ASSEMBLEIA ORDINÁRIA

A assembleia de condóminos para discussão e aprovação de contas do ano transato e para aprovação do orçamento das despesas para o ano seguinte pode, agora, realizar-se no **primeiro trimestre do ano**, se tal vier contemplado no

regulamento do condomínio ou resultar de deliberação aprovada por maioria (*cfr. art.º 1431/4 CC*).

Especificam-se os **elementos que deverão constar da ata da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio**, i.e. o montante anual devido e a data de vencimento das respetivas obrigações, constituindo **título executivo** contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte (incluindo juros de mora e sanções pecuniárias desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio) (*cfr. art.º 6/1, 2 e 3 DL n.º 268/94, de 25 de outubro*).

Por sua vez, o administrador do condomínio tem agora **90 dias** para instaurar a respetiva **ação judicial**, salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil (*cfr. art.º 6/4 e 5 DL n.º 268/94, de 25 de outubro*).

CONVOCATÓRIAS

Finalmente, prevê-se ainda a possibilidade de efetuar convocatórias por meio de **correio eletrónico**, mediante manifestação, pelos condóminos, de tal vontade, devendo a mesma, juntamente com o endereço de correio eletrónico, ficar lavrada em ata. Posteriormente, deve o condómino enviar **recibo de receção do respetivo correio eletrónico convocatório** (*cfr. art.º 1432/2 e 3 CC*).

Foi ainda previsto a possibilidade de, na eventualidade de não comparecerem na assembleia de condóminos o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, caso se garanta a presença, no próprio dia, de condóminos suficientes que representem um quarto do valor total do prédio, poderá agora ser realizada a assembleia de condóminos trinta minutos depois, no mesmo local – esta questão era controversa, pelo que fica agora definida (cfr. art.º 1432/7 CC).

DELIBERAÇÕES

Tal como as convocatórias, as deliberações podem, agora, ser comunicadas por **correio eletrónico**, mediante o cumprimento dos mesmos requisitos (cfr. art.º 1432/9 CC).

ATAS

Ficam estabelecidos os **elementos mínimos que devem constar das atas** das assembleias de condóminos (cfr. art.º 1/2 DL n.º 268/94, de 25 de outubro), correspondendo assim as atas a “*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 ata ter sido lida e aprovada*”.

A validade das deliberações está, agora expressamente, dependente da

aprovação da respetiva ata (cfr. art.º 1/3 DL n.º 268/94, de 25 de outubro).

Possibilitam-se ainda **meios alternativos de assinatura das atas**, nomeadamente assinatura eletrónica qualificada ou assinatura manuscrita (...). Para o efeito, compete à administração do condomínio a escolha por um ou vários meios disponíveis para a assinatura das atas (cfr. art.º 1/6, 7 e 8 DL n.º 268/94, de 25 de outubro).

MEIOS DE COMUNICAÇÃO À DISTÂNCIA

Por fim, como era expectável por já ter sido estabelecido, ainda que transitoriamente pela legislação especial aprovada devido à pandemia da COVID (prevista na Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, cuja última alteração foi introduzida pela Lei n.º 91/2021, de 17 de dezembro), foi agora estabelecido definitivamente a possibilidade de **realização de assembleias de condóminos por meios telemáticos, preferencialmente por videoconferência** (cfr. art.º 1-A DL n.º 268/94, de 25 de outubro).

ENTRADA EM VIGOR

A presente lei entra em vigor a **10 de abril de 2022**, com exceção da alteração ao artigo 1437.º do Código Civil, que entra em vigor logo no dia 11 de janeiro.

Lisboa, dia 10 de janeiro de 2022.

Departamento de Imobiliário e Turismo



Corporate
M&A Capital
Markets
Banking
Law and Tax
Labour
Litigation
Real Estate

J+Legal