



Imobiliário, Construção e Urbanismo

Alteração ao Regime da Propriedade Horizontal

Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro de 2022

Foi publicada a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro de 2022, que revê e desenvolve alguns aspetos do regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro e o Código do Notariado.

Desde logo, este diploma tem como objetivo atribuir mais competências e responsabilidade ao administrador de condomínio, passando a ter, entre outras, (i) a obrigação de informar os condóminos da existência de processos judiciais contra o

“...o administrador de condomínio poderá instaurar, no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, uma ação destinada à cobrança de quotas...”

próprio condomínio, (ii) o dever de representar o condomínio em juízo e (iii) o

dever de emitir declarações de dívida e não dívida relativas às contribuições para o condomínio, sempre que tal for solicitado.

“...este diploma tem como objetivo atribuir mais competências e responsabilidade ao administrador de condomínio...”

O administrador de condomínio passa ainda a ter competência para intervir em todas as situações de urgência, nomeadamente, para apresentar uma queixa-crime em nome da Assembleia de Condóminos, e, por outro lado, ou com vista a facilitar a cobrança de quantias em atraso, o administrador de condomínio poderá instaurar, no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, uma ação destinada à cobrança de quotas, salvo deliberação em contrário da Assembleia de Condóminos.

Foi ainda prevista a constituição de um fundo de reserva, não só para fazer face a despesas de manutenção e conservação do prédio, mas também para pagamento de despesas judiciais e honorários dos seus mandatários, designadamente no âmbito dos mencionados processos de cobrança.

Com a entrada em vigor deste novo diploma, passam ainda a ser consagradas algumas regras que já tinham aplicação prática, tais como:

- I.** A Assembleia de Condóminos pode ter lugar no primeiro trimestre do ano (em vez da primeira quinzena de janeiro), desde que tal possibilidade esteja prevista no regulamento do condomínio ou em deliberação;
- II.** A convocatória para a Assembleia dos Condóminos pode prever a sua realização no mesmo dia e local, trinta minutos depois da hora agendada, desde que na presença de condóminos representativos de, pelo menos, um quarto do valor total do prédio;
- III.** A convocatória pode ser realizada por correio eletrónico, desde que a manifestação dessa vontade (e o respetivo endereço) constem de ata de Assembleia dos Condóminos anterior;
- IV.** As deliberações das Assembleias de Condóminos têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, no prazo de 30 dias, sendo que o silêncio «é considerado como aprovação da deliberação comunicada»;

- V.** Para a execução de obras de conservação extraordinária ou inovação, o administrador está obrigado a apresentar três orçamentos de diferente proveniência

Por outro lado, importa salientar os seguintes aspetos a observar aquando da celebração de escrituras, tendo por objeto frações autónomas do respetivo prédio, após a entrada em vigor da referida lei:

- I.** Para a realização de escritura de compra e venda passa a ser necessário que os vendedores de frações autónomas obtenham previamente da administração do condomínio uma declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fração, com especificação da sua natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento;

Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios (escrituras públicas e documentos particulares autenticados), ou se contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que se faça referência à declaração prevista no ponto anterior, sem prejuízo do adquirente expressamente declarar que prescinde da declaração do administrador, passando a responder por qualquer dívida do vendedor ao condomínio;

- II. A alienação das frações deve ser objeto de comunicação ao administrador do condomínio pelo condómino alienante, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário. A falta de 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.

O legislador também tornou clara a sua posição quanto ao valor da ata da Assembleia de Condóminos, questão discutida na doutrina, determinando que constitui título executivo a «*ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações*».

Finalmente, refira-se que a presente Lei entra em vigor no prazo de 90 dias da sua publicação, ou seja, a 10 de abril de 2022, sem prejuízo da possibilidade de representação em juízo do condomínio pelo seu administrador, a qual é imediatamente aplicável aos processos judiciais.

Contactos



Pedro Almeida e Sousa
Sócio
p.almeidasousa@telles.pt



Miguel Nogueira Leite
Sócio
m.nogueiraleite@telles.pt