

# ALTERAÇÕES AO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

## LEI N.º 8/2022, DE 10 DE JANEIRO

Com este diploma é revisto o regime jurídico da propriedade horizontal, procedendo-se à alteração do Código Civil e do Código do Notariado.

Estas alterações entram em vigor 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 entrou em vigor em 11 de Janeiro.

### Alterações ao Código Civil

#### > **Modificação do título constitutivo da propriedade horizontal**

Implica a regra da unanimidade (todos os condóminos para modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal, sob pena de nulidade da deliberação).

Deste modo, a falta de acordo para a alteração do título constitutivo (relativamente às partes comuns) passa a poder ser suprida judicialmente, quando os votos representativos dos condóminos discordantes 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 frações se destinam.

#### > **Responsabilidade pelo pagamento de despesas e encargos devidos pelos condóminos alienantes e adquirentes de frações autónomas**

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.

As despesas decorrentes da utilização e conservação de partes comuns de uso exclusivo (exemplo: alguns sótãos; zonas de telhado;) ou as despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente alguns dos condóminos (exemplo: alguns elevadores), ficam a cargo dos que delas se servem.

Nota: Se o estado de conservação dessas partes comuns (de uso exclusivo), afetar 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**

Passa a constituir 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.

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.

#### > **Definição de “reparações indispensáveis e urgentes” nas partes comuns do edifício**

É clarificado o conceito de reparações indispensáveis e urgentes, como sendo 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**

Mantém-se a regra geral da assembleia se reunir na 1ª quinzena de Janeiro.

Adicionalmente, fica previsto que a mesma se possa realizar, excepcionalmente, no 1º trimestre de cada ano, se esta possibilidade estiver contemplada no regulamento de condomínio, ou resultar de deliberação aprovada por maioria da assembleia de condóminos (contudo inexistente qualquer consequência pela não realização da assembleia nesse período; o que ainda assim poderá ser consagrado em regulamento de condomínio).



#### > Convocatória da assembleia de condóminos por meio de correio eletrónico

Para além do meio já existente (correio registado com aviso de receção) é agora possível a convocatória da assembleia de condóminos por 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. Devendo o condómino enviar, pelo mesmo meio, recibo de receção do respetivo e-mail convocatório.

#### > Segunda data da assembleia de condóminos

É agora permitido que as assembleias de condóminos nas quais não compareçam o número de condóminos suficiente para se obter vencimento, sejam realizadas 30 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 1/4 do valor total do prédio.

#### > Reforço das funções do administrador de condomínio enquanto órgão executivo

Foram adicionadas funções do administrador de condomínio, 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

É consagrada 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.

#### > Obrigação do administrador de condomínio perante a necessidade de realizar obras de conservação extraordinária ou que constituam inovações nas partes comuns

Sempre que esteja em causa a deliberação da assembleia de condóminos relativa a obras de conservação extraordinária, ou que constituam inovação, o administrador está obrigado a apresentar, pelo menos, 3 orçamentos diferentes, desde que o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos não disponha de forma diferente.

#### > Legitimidade processual do administrador do condomínio

É esclarecido que o condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado judicialmente em nome daquele.

É ainda aditado que a apresentação pelo administrador de condomínio de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da assembleia de condóminos.

#### **Alteração ao Código da Notariado**

Doravante e quanto às menções relativas ao registo predial, 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 escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio.

As publicações da FMS - Sociedade de Advogados, S.P., R.L., possuem fins meramente informativos. O seu conteúdo não é vinculativo, não constitui aconselhamento jurídico, nem implica a existência de uma relação entre Advogado e Cliente.

Para mais informações: [geral@fms-advogados.com](mailto:geral@fms-advogados.com)



T. 215 956 569

[www.fms-advogados.com](http://www.fms-advogados.com)

