

Civil

ALTERAÇÕES AO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

(CONTINUAÇÃO)

ALTERAÇÕES AO DECRETO-LEI N.º 268/94, DE 25 DE OUTUBRO

Deste diploma resulta o seguinte:

> Concretização do conteúdo das atas da assembleia de condóminos

É estabelecido que as atas da assembleia de condóminos devem conter, obrigatoriamente, um resumo dos pontos essenciais da assembleia (ou seja, a data e o local da reunião, a lista de presenças, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto da ata ter sido lida e aprovada).

> Eficácia das deliberações

O momento relevante para a eficácia das deliberações será a aprovação (em reunião de condóminos) da ata que as contém, i.e., a assinatura dos condóminos não será fator relevante para as deliberações se tornarem eficazes.

> Realização da assembleia de condóminos por via remota

Em virtude da crise sanitária decorrente da pandemia "COVID-19" havia sido definida, de forma excepcional, a realização de assembleias de condóminos por meios virtuais (Cfr. Lei n.º 4-B/2021, de 1 de Fevereiro que alterou a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março). Agora fica consolidada esta possibilidade, sendo possível a convocação e a realização de assembleias de condóminos por meios de comunicação à distância (videoconferência, exemplo: *Zoom*), sempre que a administração do condomínio o determine ou a maioria dos condóminos o queira.

Neste caso, o administrador de condomínio deve assegurar que todos os condóminos têm condições de participar em reunião virtual, sob pena da reunião não poder ser realizada através daqueles meios.

> Assinatura e subscrição eletrónicas

A assinatura eletrónica qualificada passa a ser aceite de forma idêntica à assinatura manuscrita (para as atas). Valendo ainda como subscrição, a declaração de condómino enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração de condomínio, com manifestação de concordância com o conteúdo da ata remetida.

> Dever de comunicação dos condóminos em caso de alienação das frações

A alienação das frações deve ser comunicada ao administrador pelo condómino alienante, por correio registado, expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da sua ocorrência, sob pena de o condómino alienante ficar responsável pelo pagamento do 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 comum de reserva

Os condóminos ficam agora obrigados a assegurar a reposição, no prazo máximo de 12 meses, do montante do fundo comum de reserva quando este seja utilizado para fim diverso às despesas de conservação.

> Dívidas por encargos de condomínio

A ata da reunião que reúna os requisitos legais continua a constituir título executivo contra o proprietário que incumpra o dever de pagamento da sua quota-parte. São considerados abrangidos pelo título executivo, os juros de mora e as sanções pecuniárias devidamente aprovadas ou previstas no regulamento do condomínio.

De forma a acelerar a cobrança das dívidas, é estabelecido um prazo geral de 90 dias a contar do primeiro incumprimento do condómino, para a instauração da ação judicial pelo administrador do condomínio em representação do mesmo.

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

