PRINCIPAIS ALTERAÇÕES AO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

LEI N.º 8/2022 DE 10 DE JANEIRO

No passado dia 10 de Janeiro foi publicada em Diário da República, a Lei n.º 8/2022, que revê o regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, e o Código do Notariado.

Este diploma vem alterar significativamente o ordenamento jurídico português em temas da maior importância, designadamente, o funcionamento das assembleias de condomínio, os poderes e obrigações do administrador de condomínio e a constituição da propriedade horizontal (PH).

Caldeira Pires & Associados Sociedade de Advogados SP RL Av. da República, 45, 8.º Dto. 1050 -187 Lisboa www.caldeirapires.pt
E info@caldeirapires.pt T +351 210 991 736 F +351 210 963 951

Destacamos as alterações mais relevantes:

1. ALTERAÇÃO DO TÍTULO DE PH

A Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro, veio criar um mecanismo facilitador da alteração do título constitutivo, quando tal alteração incide sobre partes comuns.

Assim, sendo certo que tal alteração continua a carecer do acordo unânime dos condóminos, passará a ser agora possível que a falta de acordo seja suprida judicialmente.

Mas tal só será exequível nas seguintes condições:

a) quando os votos representativos dos condóminos que discordam da modificação sejam inferiores a 1/10 do capital investido; e
b) a alteração não interfira com as características das respetivas frações no que concerne às condições de uso, ao valor relativo (cfr. artigo 1418.º, n.º 1 do Código Civil) ou ao fim a que as mesmas se destinem.

2. RESPONSABILIDADE PELAS DÍVIDAS AO CONDOMÍNIO E EMISSÃO DE DECLARAÇÃO DE NÃO DÍVIDA OBRIGATÓRIA PARA A ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO AUTÓNOMA

Consequentemente, foi também evidente a intenção do legislador em terminar com a controvérsia existente sobre a responsabilidade pelas dívidas ao condomínio.

Caldeira Pires & Associados Sociedade de Advogados SP RL Av. da República, 45, 8.º Dto. 1050 -187 Lisboa www.caldeirapires.pt
E info@caldeirapires.pt T +351 210 991 736 F +351 210 963 951

Com a alteração ao artigo 1424.º do Código Civil, cuja epígrafe é *"encargos de fruição e conservação"*, a referida discussão não tinha grande razão para continuar a existir, pelo menos nos moldes que até então existia.

No entanto, com a alteração legislativa de 10 de Janeiro de 2022, que entrará em vigor a 10 de Abril de 2022, passa-se então a consagrar que *"…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 suas frações"*, conforme n.º 1 do novo artigo 1424.º do Código Civil.

Não restam, assim, dúvidas de que é sobre quem é proprietário das frações, no momento das deliberações que aprovam tais despesas e encargos, que reside a responsabilidade pelo pagamento.

Por outro lado, o legislador veio também consagrar no novo artigo 1424.º- A) do Código Civil que *"a responsabilidade pelas dívidas existentes no momento da alienação da fração é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada…"*, devendo o administrador de condomínio emitir uma declaração escrita no prazo máximo de 10 dias, da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à fração, bem como das dívidas existentes, respetiva natureza, datas de constituição e vencimento.

Este documento passa, assim, a constituir documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado (DPA) de alienação da fração. Só assim não será se o adquirente declarar expressamente, na escritura ou no DPA, que prescinde de tal declaração do administrador o que, a acontecer, equivalerá à aceitação da responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

3. REPARAÇÕES INDISPENSÁVEIS E URGENTES

Outro ponto importante que o presente diploma veio clarificar foi relativamente ao que se deve entender por reparações indispensáveis e urgentes.

Neste sentido, devem entender-se como reparações indispensáveis e urgentes aquelas que são necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns, as quais possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no prédio, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas, conforme o novo artigo 1427.°, n.° 2 do Código Civil.

4. LEGITIMIDADE PROCESSUAL ATIVA E PASSIVA

As clarificações, no diploma publicado, não ficaram por aqui e as alterações visaram ainda contribuir para definir as regras quanto à legitimidade processual ativa e passiva.

Neste sentido, o artigo 1437.° do Código Civil deixa de ter como epígrafe "legitimidade do administrador" para passar a ter "representação do condomínio em juízo", passando o referido artigo a consagrar que o condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.

A legitimidade, ativa ou passiva, é do condomínio, o qual tem como seu representante o administrador que representa a universalidade dos condóminos. Além disso, passou a consagrar-se também que a apresentação de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não carece da autorização da assembleia de condóminos, devendo ser apresentadas pelo administrador.

Caldeira Pires & Associados Sociedade de Advogados SP RL Av. da República, 45, 8.° Dto. 1050 -187 Lisboa www.caldeirapires.pt
E info@caldeirapires.pt T +351 210 991 736 F +351 210 963 951

5. CONVOCATÓRIA E FUNCIONAMENTO DAS ASSEMBLEIAS DE CONDÓMINOS

Do ponto de vista das assembleias de condóminos, definiram-se também novas regras tendo em consideração as necessidades que surgiram na sequência das restrições impostas à circulação de pessoas no âmbito da pandemia provocada Covid-19.

Assim sendo, a forma de convocar as assembleias e o respetivo funcionamento passam a ter as seguintes diretrizes:

a) CONVOCATÓRIA POR MEIOS ELETRÓNICOS

Passa a ser possível convocar a assembleia por meio de correio eletrónico para os condóminos que manifestem essa vontade em assembleia de condóminos realizada anteriormente, devendo tal manifestação de vontade ficar lavrada em ata, com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico, devendo o condómino, pelo mesmo meio, confirmar a receção da convocatória.

b) REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS POR MEIOS TELEMÁTICOS

Passa a ser possível realizar a assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância, preferencialmente por videoconferência. Será assim sempre que a administração do condomínio o determine ou a maioria dos condóminos o requeira, desde que todos os condóminos tenham condições, por si ou porque a administração do condomínio isso assegurou, para participar na assembleia por meios de comunicação à distância.

c) POSSIBILIDADE DE REALIZAR A ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO TRINTA MINUTOS DEPOIS

Com a presente alteração legislativa, ficou também estabelecido que na eventualidade de não comparecerem na assembleia de condóminos o número de condóminos suficiente para se obter vencimento, e na convocatória não tenha sido desde logo fixada outra data, caso se garanta a presença, no

próprio dia, de condóminos suficientes que representem 1/4 do valor total do prédio, poderá ser realizada a assembleia de condóminos trinta minutos depois da hora convocada, no mesmo local, conforme n.º 7 do artigo 1432.º do Código Civil.

d) ATAS DAS ASSEMBLEIAS DE CONDÓMINOS

Relativamente às atas das assembleias de condóminos, as regras também foram alteradas, passando a ser necessário o seguinte:

Elaboração e assinatura das atas

As atas são redigidas e assinadas por quem tenha intervindo como presidente nas assembleias e subscritas por todos os condóminos nelas presentes.

Menções obrigatórias

Deve conter um resumo do que de essencial se tiver passado, a data e o local da realização 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.

Assinatura Digital das Atas

A assinatura e a subscrição das atas passam a poder ser efetuada através de assinatura eletrónica qualificada ou através assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas. Valerá, para este efeito, como subscrição da ata 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.

6. Reforço dos poderes do Administrador de Condomínio

Em relação ao administrador do condomínio, este vê os seus poderes-deveres reforçados com a presente alteração legislativa.

Cobrança de Dívidas

Desde logo, o administrador passa a poder instaurar uma ação judicial destinada a cobrar as quantias em dívida, no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento, não necessitando, por isso, de autorização ou qualquer deliberação da assembleia de condóminos para o fazer, desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil.

Vida Corrente do Condomínio

Além disso, o administrador vê as suas funções alargadas no que respeita também à vida corrente do condomínio.

É exemplo disso a obrigação de verificar a existência do fundo comum de reserva, de exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas e a obrigação de executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis ou no prazo que tiver sido fixado para o efeito pela assembleia.

Dever de Informação

Incumbe também ao administrador o dever de informar, pelo menos semestralmente, os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou administrativo, salvaguardando-se, obviamente, os que estiverem sujeitos a segredo de justiça e aqueles cuja informação deva ser mantida sob reserva.

Obras de Conservação extraordinária ou que constituam inovações

No que respeita às deliberações relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovações, o administrador está obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução das obras. Só assim não será se o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos dispuser de forma diferente, conforme n.º 2 do artigo 1436.º do Código Civil.

Responsabilidade por Omissão

Por último e não menos importante, o n.º 3 do artigo 1436.º do Código Civil, vem salientar que, o administrador de condomínio que não cumprir as funções que lhe são cometidas é civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.

Caldeira Pires & Associados Sociedade de Advogados SP RL Av. da República, 45, 8.º Dto. 1050 -187 Lisboa www.caldeirapires.pt
E info@caldeirapires.pt T +351 210 991 736 F +351 210 963 951

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

Mariana Silva Dias
mariana.sd@caldeirapires.pt

A informação contida na presente nota informativa reveste carácter geral e abstrato, não devendo servir para qualquer tomada de decisão sobre um caso concreto. O conteúdo da presente nota não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da CALDEIRA PIRES & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE ADVOGADOS, S.P., R.L.