



SIMPLEX URBANÍSTICO

Alteração do uso da fração para habitação não carece de autorização do condomínio

O pacote legislativo denominado **SIMPLEX URBANÍSTICO**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (DL), tem como principal objetivo a reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.

Como é explicado no preâmbulo do DL, o mesmo *“pretende ainda continuar a avançar em matéria de habitação, criando condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis”*.

Ora, tendo em consideração este propósito de facilitar e tornar mais acessível a habitação, através da simplificação dos procedimentos prévios que, até então, eram exigíveis aos interessados, criou-se um novo artigo no Código Civil, o artigo 1422.º-B, que tem como epígrafe *“Alteração do uso da fração para habitação”*.

Este artigo vem determinar que a alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação não

carece de autorização dos restantes condóminos.

Anteriormente, para ser possível modificar o título constitutivo da propriedade horizontal, e uma vez que não havia nenhuma exceção à regra geral do artigo 1419.º, n.º 1 do Código Civil, exigia-se o acordo de todos os condóminos a esse respeito.

Com este novo artigo cabe aos condóminos que alterem a utilização da fração junto da câmara municipal o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no

título constitutivo, independentemente de autorização dos restantes condóminos.

Os condóminos que assim procedam têm apenas o dever de comunicar a escritura pública ou o documento particular autenticado ao administrador do condomínio, no prazo de 10 dias.

ENTRADA EM VIGOR

Esta alteração ao Código Civil relativa à propriedade horizontal entrou em vigor a 1 de janeiro de 2024.

Inês de Azeredo Silva | ines.as@caldeirapires.pt