



advogados

PORTUGAL | ESPANHA | ANGOLA | BRASIL | FRANÇA | MOÇAMBIQUE

# Novas Regras dos Condomínios:

## O que muda na lei?

**FLASH**  
**FEVEREIRO 2022**

**Lei n.º 8/2022**

**QUANDO ENTRA EM VIGOR:** dia 10 de abril de 2022.

### ***Nesta Flash/ Em destaque***

Nesta Flash da N-Advogados vamos referir algumas das mais importantes informações relativas às novas regras que regulam os condomínios. Sendo alteradas algumas disposições pertencentes ao Código Civil e ao de Notariado com fim aliar a evolução social à económica.

**DO QUE SE TRATA:** alterações ao Código Civil, ao diploma do regime de propriedade horizontal (DL 268/94, de 25 de outubro, com a redação estabelecida pelo DL 81/2020, de 2 de outubro), e ao Código do Notariado (Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro), abrangendo matérias da maior relevância social e económica.

### **QUANTO ÀS ALTERAÇÕES**

#### **PODERES DO ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO:**

A Lei 8/2022 entra em vigor 90 dias após a sua publicação, ou seja, em 10 de abril, com exceção da alteração ao artigo 1437º do Código Civil que entrou em vigor no dia 11 de janeiro, dia seguinte ao da publicação da Lei em Diário da República; este artigo prevê importantes alterações e clarifica os poderes do administrador nos termos seguintes:

- a. O condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.
- b. O administrador age em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia de condóminos.
- c. A apresentação pelo administrador de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da assembleia de condóminos.



advogados

PORTUGAL | ESPANHA | ANGOLA | BRASIL | FRANÇA | MOÇAMBIQUE

## **ALTERAÇÃO AO TÍTULO CONSTITUTIVO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL:**

Até agora, a lei exigia que o título constitutivo da propriedade horizontal apenas podia ser alterado mediante acordo de todos os condóminos; com esta nova lei, a ausência daquele acordo pode ser judicialmente suprida, desde que os votos dos condóminos que não concordem com a alteração seja inferior a 1/10 do capital investido e a alteração não afete:

- a. As condições de uso;
- b. O valor relativo, e
- c. O fim a que se destinam as frações.

Fica ainda clarificado que o administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar e subscrever o documento particular necessário à alteração do título da propriedade horizontal, desde que o acordo conste de ata assinada por todos os condóminos.

## **RESPONSABILIDADE PELOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO:**

A Lei procede a uma clarificação no que diz respeito à responsabilidade pelas dívidas ao condomínio, designadamente quando ocorra venda de fração autónoma. Assim:

- a. a responsabilidade pelas dívidas ao condomínio é aferida em função do momento em que a dívida deveria ter sido liquidada;
- b. prevê-se ainda, expressamente, que os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da responsabilidade do novo proprietário

## **ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS:**

- a. A primeira reunião da assembleia de condóminos em cada ano - cuja realização, em regra, deve ocorrer na primeira quinzena de janeiro - pode, excecionalmente, ser realizada no primeiro trimestre desde que o regulamento do condomínio o preveja ou deliberação da maioria dos condóminos o aprove;
- b. A convocatória da assembleia de condóminos pode ser também realizada por correio eletrónico quando:
  - o condómino manifeste essa vontade em assembleia anterior;
  - essa vontade fique expressa em ata, onde tem de constar o respetivo endereço eletrónico;
  - nestes casos, o condómino deve emitir recibo eletrónico de receção do e-mail convocatório.

C. A assembleia de condóminos pode ter lugar com recurso a meios de comunicação à distância, preferencialmente por videoconferência; este recurso pode ser determinado pela administração ou requerido pela maioria dos condóminos. Se algum dos condóminos não dispuser dos meios para participar por videoconferência e comunique essa impossibilidade à administração, compete a esta providenciar esses meios, sob pena de a assembleia não poder realizar-se com recurso aqueles meios;

d. A comunicação das deliberações da assembleia de condóminos aos condóminos ausentes pode ser também feita por correio eletrónico.



#### **DESPESAS DO CONDOMÍNIO:**

a. Nos termos desta nova Lei, 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.

b. Esta regra pode ser derogada mediante disposição do regulamento de condomínio - quando aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio - prevendo que tais despesas ficam a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação;

c. As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem; no entanto, se a parte comum afeta em exclusivo a um condómino afetar o estado de conservação das demais partes comuns, aquele suporta o valor das respetivas despesas de reparação na proporção do valor da respetiva fração, salvo se a reparação em causa decorrer de facto que lhe seja imputável.

d. A lei considera como indispensáveis e urgentes 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.

### **NOVAS FORMALIDADES EXIGIDAS NA TRANSAÇÃO DE IMÓVEL EM PROPRIEDADE HORIZONTAL:**

Passa a ser obrigatório, aquando da venda de fração autónoma, que o seu proprietário apresente declaração escrita, emitida pelo administrador do respetivo condomínio, da qual conste:

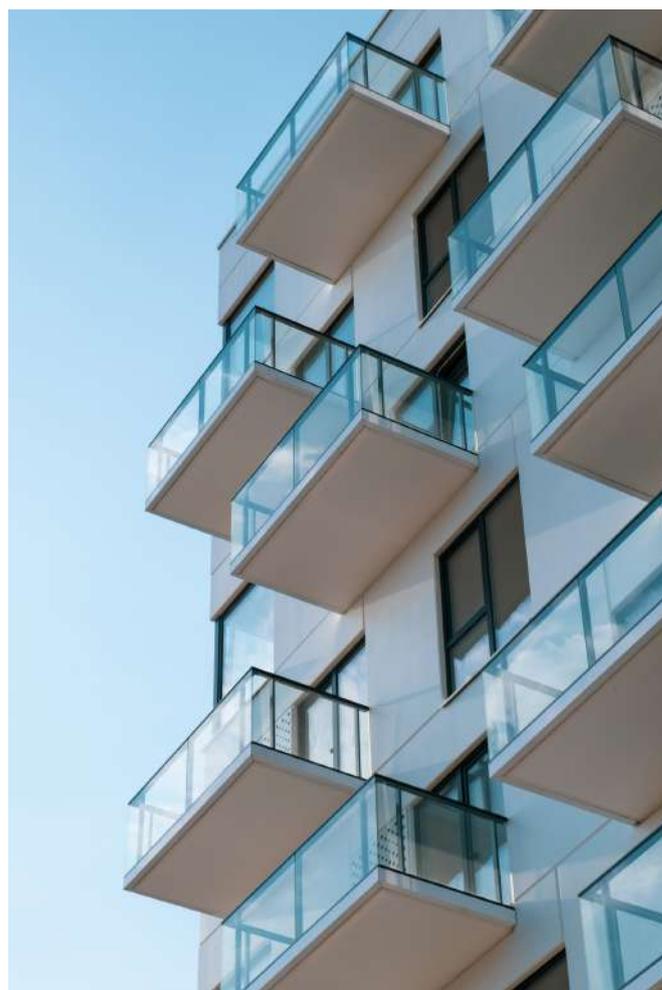
a. Montante com todos os encargos do condomínio em vigor à data da venda, natureza desses encargos e prazos de pagamento;

b. Eventuais dívidas ao condomínio de que seja titular o vendedor e reportadas à fração a alienar, sua natureza, montantes e datas de constituição e vencimento.

c. Esta declaração é também exigida quando se pretende constituir encargos sobre a respetiva fração autónoma (por exemplo, hipoteca).

O administrador do condomínio deve emitir a declaração requerida no prazo de 10 dias.

Esta declaração do administrador do condomínio pode ser dispensada se - e apenas se - o adquirente da fração autónoma declarar expressamente - aquando da celebração da escritura ou no documento particular autenticado que titula a aquisição da fração autónoma - que prescinde da referida declaração. Neste caso, o adquirente aceita toda a responsabilidade pelas dívidas do vendedor ao condomínio.



*A equipa multidisciplinar da N-Advogados continuará a acompanhar as alterações legislativas e medidas adotadas, de forma a informar e prestar sempre todo o apoio necessário. Para mais informações, contacte-nos.*