

LEI N.º 8/2022 DE 10 DE JANEIRO

Alterações ao Regime da Propriedade Horizontal

19 de Janeiro de 2022

Foi publicada em Diário da República, a Lei n.º 8/2022 de 10 de Janeiro, que vem proceder à revisão do regime da propriedade horizontal, alterando, desta forma, o Código Civil, o Código do Notariado e o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, **donde se destaca o novo regime de responsabilidade pelas dívidas de Condomínio no caso de alienação da fracção, a qual, salvo declaração expressa do adquirente em sentido contrário, passa a ser aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada. Neste regime, está também prevista a criação de um documento instrutório de carácter obrigatório para a celebração do negócio, do qual constará, nomeadamente, o montante das dívidas existentes e a respectiva data de vencimento.**

1. Modificações do título constitutivo da propriedade horizontal

As alterações ao título constitutivo da propriedade horizontal, que até aqui exigiam o acordo de todos os condóminos, passam a poder ser objecto de suprimento judicial, “sempre que os votos representativos dos condóminos que nela não consentam sejam inferiores a 10% do capital investido e a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas fracções se destinam”.

2. Reparações indispensáveis e urgentes

Este News Flash é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

www.gpasa.pt

Serão agora consideradas como indispensáveis ou urgentes as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns, que possam causar ou agravar danos no edifício ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas.

3. Realização excepcional de assembleias de condóminos no primeiro trimestre do ano

As assembleias para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano, que devem ocorrer na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do Administrador, poderão agora realizar-se, a título excepcional, no primeiro trimestre de cada ano se estiver contemplado no regulamento de Condomínio, ou seja resultante de uma deliberação da assembleia de condóminos, aprovada por maioria.

4. Convocatórias por correio electrónico

A Lei passará agora a prever a possibilidade de a convocatória poder ser efectuada via e-mail para os condóminos que manifestem a respectiva vontade em Assembleia anterior, devendo, nesse caso, tal manifestação ficar lavrada em acta com a indicação do respetivo endereço de correio electrónico, e devendo o condómino enviar, pelo mesmo meio, recibo de recepção do respetivo e-mail convocatório.

5. Segunda convocatória

Até aqui, não havendo quórum suficiente e nos casos em que na convocatória não tivesse sido desde logo fixada outra data, considerava-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a Assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representassem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

Com a nova alteração que entrará em vigor, "se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos

Este News Flash é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

www.gpasa.pt

que representem um quarto do valor total do prédio, a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois, no mesmo local".

6. Deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos (condóminos ausentes)

Relativamente às deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos e que podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, 2/3 terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, estas passam a poder ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, no prazo de 30 dias, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, sendo o silêncio dos condóminos considerado como aprovação da deliberação.

7. Novas funções do Administrador de Condomínio

O Administrador, além das funções anteriormente atribuídas, e sob pena de ser civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável, passará agora expressamente a dever:

- *Verificar a existência do fundo comum de reserva;*
- *Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do Condomínio ou por deliberação da assembleia;*
- *Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada;*
- *Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o Condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;*

Este News Flash é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

www.gpasa.pt

- *Informar, pelo menos semestralmente e por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo, salvo no que toca aos processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo, ser mantida sob reserva;*
- *Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fracção.*
- *Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.*

Para além do acima exposto, o Administrador está obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução de obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação deliberadas em Assembleia de Condóminos, salvo se o Regulamento de Condomínio ou a Assembleia de Condóminos dispuser de forma diferente.

Finalmente, o Administrador passa a dever emitir, no prazo máximo de 10 dias a contar do respetivo requerimento, declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de Condomínio em vigor relativamente a uma determinada fracção, com especificação da sua natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento.

8. Legitimidade processual do Administrador do Condomínio

A partir das presentes alterações legislativas, "o Condomínio é sempre representado em juízo pelo seu Administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele", podendo também o mesmo proceder à apresentação de queixas-crime relacionadas com as partes comuns sem necessidade de autorização da Assembleia de Condóminos para o efeito.

9. Responsabilidade por encargos do Condomínio (no caso de alienação da fracção)

Com a nova alteração, responsabilidade pelas dívidas existentes passará expressamente a ser aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada.

Todavia, caso o adquirente expressamente declarar, no contrato que titula a alienação de uma determinada fracção, que prescinde da declaração do Administrador referida na parte final do número 7 acima, passa a ser responsável por qualquer dívida do vendedor ao Condomínio.

Sem prejuízo do acima exposto, os montantes que constituam encargos do Condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fracção, passam expressamente a ser da responsabilidade do novo proprietário.

10. Assinatura das actas por meios electrónicos

A partir das novas alterações, a assinatura e a subscrição electrónica das atas passam a poder ser efectuadas mediante assinatura electrónica qualificada ou assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre o documento digitalizado.

11. Deveres de informações dos condóminos

Os condóminos passam agora a ter deveres de informações acrescidos, nomeadamente o dever de:

- Informar o Administrador do Condomínio do seu número de contribuinte, morada, contactos telefónicos e endereço de correio electrónico e atualizar tais informações sempre que as mesmas sejam objeto de alteração;
- Comunicar ao Administrador do Condomínio a alienação das fracções, por correio registado expedido no prazo máximo de

Este News Flash é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

www.gpasa.pt

15 dias a contar da mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário, e sob pena de ficar responsável pelo 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.

12. Utilização do fundo comum de reserva para fins diversos

De acordo com a nova alteração, no caso de, por deliberação da assembleia, o fundo comum de reserva ser utilizado para outro fim que não as despesas de conservação do edifício "os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado", sob pena, em caso de incumprimento dessa obrigação, de ver intentada uma acção judicial contra si.

13. Contribuições em dívida

Com as novas alterações, a acta da reunião da Assembleia de Condóminos sobre contribuições deve fixar o montante das contribuições a pagar ao Condomínio e a referida data de vencimento, constituindo título executivo contra o proprietário que deixar de pagar a sua quota-parte, no prazo estabelecido.

O referido título executivo abrange, agora, os juros de mora, à taxa legal, bem como as sanções pecuniárias aprovadas em assembleia ou previstas no regulamento do Condomínio.

Finalmente, a nova alteração estabelece que o Administrador deverá instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias em dívida no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil.

Este News Flash é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

www.gpasa.pt

14. Assembleia de Condóminos por meios de comunicação à distância

Fica agora definitivamente estabelecido o regime que funcionou no período excepcional aplicado em função da pandemia da COVID-19 direcionado à utilização de meios de comunicação à distância.

Assim, sempre que seja determinado pela administração ou pela maioria dos condóminos, a Assembleia poderá ter lugar por meios de comunicação à distância, devendo a administração assegurar meios necessários à realização da assembleia aos condóminos que não reúnam condições para participar na mesma.

15. Entrada em vigor das novas alterações

A entrada em vigor do presente regime jurídico, com a excepção da alteração referida no ponto 8 acima, que já entrou em vigor, ocorrerá 90 dias após a sua publicação (10 de Janeiro de 2022), i.e., 10 de Abril de 2022.

Este News Flash é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

www.gpasa.pt



GPA
ADVOGADOS
LAW FIRM