

3 de Fevereiro de 2022

## ALTERAÇÃO DO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

*No dia 10 de Janeiro de 2022, foi publicada a Lei n.º 8/2022, que vem rever e desenvolver alguns aspectos do regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, que estabelece normas regulamentares ao regime da propriedade horizontal, e o Código do Notariado. O Diploma entra em vigor no dia 10 de Abril de 2022, com excepção da alteração referente à representação em juízo do condomínio a ser efectuada pelo respectivo administrador, cuja alteração entrou em vigor no dia 11 de Janeiro de 2022.*

### Alterações ao Código Civil

Destacam-se as seguintes alterações ao Código Civil:

**i) Alteração das regras sobre a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal:** anteriormente era necessário o acordo de todos os condóminos para modificar o título constitutivo da propriedade horizontal. Com a Lei n.º 8/2022, a falta de acordo para a alteração do título constitutivo quanto a partes comuns passará

a poder ser suprida judicialmente, sempre que os votos representativos dos condóminos que nela não consintam sejam inferiores a 1/10 do capital investido e a alteração em causa não modifique as condições de uso, o valor relativo, ou o fim a que as suas fracções se destinam.

**ii) Esclarecimento de dúvidas sobre a responsabilidade entre alienantes e adquirentes de fracções autónomas pelo pagamento de despesas e encargos:** a Lei n.º 8/2022 veio clarificar que, salvo disposição em contrário, 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 fracções no momento das respectivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das respectivas fracções.

**iii) Despesas decorrentes da utilização e conservação de partes comuns de uso exclusivo:** as despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente alguns dos condóminos, ficam a cargo dos que delas se servem. Fica ainda clarificado que, caso o estado de conservação das referidas partes comuns de uso exclusivo, afecte o estado de conservação ou uso das demais partes comuns do prédio, o

condómino a favor de quem está afecto o uso exclusivo daquelas apenas suportará o valor das respectivas despesas de reparação na proporção do valor da sua fracção, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.

**iv) Responsabilidade por encargos de condomínio:** a Lei n.º 8/2022 introduz uma obrigação para o condómino que pretende alienar a sua fracção de requerer ao administrador a emissão de declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fracção, com especificação da sua natureza, respectivos montantes e prazos de pagamento, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respectiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento. Esta declaração deverá ser emitida no prazo máximo de 10 dias e constitui um documento instrutório obrigatório da escritura de compra e venda ou do documento particular autenticado de alienação. Determina-se, ainda, que a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada, salvo se o adquirente expressamente declarar que prescinde da declaração do administrador, aceitando, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do alienante.

**v) Definição do que são “reparações indispensáveis e urgentes” para efeitos do artigo 1427.º.**

**vi) Alteração de regras sobre a convocatória e realização das assembleias de condóminos:**

- A assembleia de condóminos pode ter lugar no primeiro trimestre do ano (em vez da

primeira quinzena de Janeiro), desde que tal possibilidade esteja prevista no regulamento ou em deliberação aprovada por maioria da assembleia de condóminos;

- A convocatória para a assembleia de condóminos pode prever a sua realização no mesmo dia e local, trinta minutos depois da hora agendada, desde que na presença de condóminos representativos de, pelo menos, um quarto do valor total do prédio;
- A convocatória pode ser realizada por correio electrónico, desde que a manifestação dessa vontade e a indicação do respectivo endereço constem de acta de assembleia de condóminos anterior. O condómino deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de recepção do respectivo e-mail convocatório.

**vii) Reforço das funções e responsabilidades do administrador de condomínio:** a Lei n.º 8/2022 atribui mais competências e responsabilidades ao administrador de condomínio, de que se destacam as seguintes:

- Verificar a existência do fundo de reserva;
- Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- Informar os condóminos da existência de processos judiciais contra o condomínio;
- Representar o condomínio em juízo;
- Apresentar queixas-crime relacionadas com as partes comuns, sem necessidade de autorização da assembleia de condóminos;

- Emitir declarações de dívida e não dívida relativas às contribuições para o condomínio, sempre que tal for solicitado pelo condómino, 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 actuação;
- Apresentar 3 orçamentos de diferente proveniência para a execução de obras de conservação extraordinária ou inovação;
- Responsabilidade perante os condóminos, pelo incumprimento das funções e dos deveres a que se encontra adstrito, podendo ser civil ou criminalmente responsável pela sua omissão;

#### **Alterações ao Decreto-Lei n.º 268/94**

Destacam-se as seguintes alterações ao Decreto-Lei n.º 268/94:

- i) Realização da assembleia de condóminos por via remota:** a Lei n.º 8/2022 veio consagrar aquilo que passou a ser prática em virtude da pandemia COVID-19. A assembleia de condóminos pode ter lugar por meios de comunicação à distância, preferencialmente por videoconferência, sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira.
- ii) Conteúdo das actas da assembleia de condóminos:** a Lei n.º 8/2022 estabelece que as actas deverão 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 de a acta ter sido lida e aprovada.

**iii) Assinatura e subscrição das actas:** a assinatura e a subscrição da acta através de assinatura electrónica qualificada passam a ser admissíveis. A assinatura manuscrita no documento original continua a ser possível, mas passa também a poder ser aposta sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas. Valerá também como subscrição a declaração do condómino, enviada por correio electrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como concorda com o conteúdo da acta que lhe tenha sido remetida pela mesma via, declaração esta que deve ser junta, como anexo, ao original da acta. Compete à administração a escolha por um ou por vários dos meios previstos, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas ou de recolha das declarações por via electrónica, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num único documento.

**iv) Eficácia das deliberações:** a Lei n.º 8/2022 clarifica que o momento relevante para a eficácia das deliberações será a aprovação da acta, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos, isto é, a assinatura dos condóminos não será factor relevante para as deliberações se tornarem eficazes.

**v) Dever de comunicação dos condóminos em caso de alienação das fracções:** a alienação das fracções deve ser objecto de comunicação ao administrador do condomínio pelo condómino

alienante, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o NIF do novo proprietário. A falta de comunicação responsabiliza o condómino alienante 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.

**vi) Fundo comum de reserva:** passa a prever-se a obrigação dos condóminos assegurarem a reposição, no prazo máximo de 12 meses, do montante do fundo comum de reserva quando este seja utilizado para fim diverso do custeamento das despesas de conservação.

**vii) Dívidas por encargos de condomínio:** embora já estivesse previsto no anterior regime, a acta que reúna os requisitos legais constitui título executivo contra o proprietário que incumpra o dever de pagamento da sua quota-parte. O legislador veio esclarecer que se consideram abrangidos pelo título executivo, os juros de mora e as sanções pecuniárias devidamente aprovadas ou previstas no regulamento do condomínio. O legislador estabeleceu também um prazo geral de 90 dias a contar do primeiro incumprimento do condómino, para a instauração da acção judicial pelo administrador do condomínio em representação do mesmo, 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 respectivo ano civil.

### Alterações ao Código do Notariado

Por fim, destaca-se a alteração introduzida ao Código do Notariado:

**i) Menções especiais:** os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios (escrituras públicas e documentos particulares autenticados), ou se contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que se faça referência à já mencionada declaração emitida pelo administrador, da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à fracção a alienar, com especificação da sua natureza, respectivos montantes e prazos de pagamento, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respectiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento.

---

*António A. Guimarães - Advogado*  
([ag@haag.pt](mailto:ag@haag.pt))

#### CONTACTOS:

HENRIQUE ABECASIS, ANDRESEN GUIMARÃES & ASSOCIADOS  
Sociedade de Advogados, SP, RL

Avenida Miguel Bombarda n.º 35

1050-161 Lisboa

Tel.: +351 213 169 500 | Fax: +351 213 153 463

geral@haag.pt

www.haag.pt