

# REVISÃO DO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

A partir de 10 de abril de 2022 passa a ser necessário apresentar declaração com encargos e dívidas ao condomínio quando se pretenda vender uma fração bem como comunicar à administração do condomínio os dados de contacto do comprador. A realização de assembleias de condóminos por videoconferência e o uso do correio eletrónico e das assinaturas digitais passam a ser genericamente admitidos.

A [Lei n.º 8/2022](#), de 10 de janeiro, alterou vários aspetos do regime da propriedade horizontal. Destacamos as seguintes alterações:

## A. MODIFICAÇÃO DO TÍTULO CONSTITUTIVO

- Passa ser possível suprir judicialmente a falta de acordo de todos os condóminos quando a modificação disser respeito a partes comuns, os condóminos que não consentam correspondam a 1/10 do capital investido e a alteração pretendida não modifique as condições de uso, valor relativo ou o fim a que as suas frações se destinam.

## B. ENCARGOS E DESPESAS

- Clarifica-se que as despesas com a conservação e fruição das partes comuns e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são, salvo estipulação em contrário, da responsabilidade de quem seja proprietário das frações aquando da respetiva deliberação.
- O pagamento dos serviços de interesse comum em partes iguais ou segundo outro critério, através de norma de regulamento do condomínio, passa a poder ser aprovada por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio em vez da maioria de 2/3 atualmente prevista.
- Caso existam partes comuns afetas ao uso exclusivo de uma fração e o seu estado de conservação afete o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o proprietário da fração suportará as despesas de reparação destas na proporção do valor da sua fração, salvo se a reparação decorrer de facto que lhe seja imputável.

## C. TRANSMISSÃO DA FRAÇÃO

- A celebração de contrato de transmissão de uma fração passa a exigir a apresentação, pelo transmitente, de declaração escrita emitida pelo administrador do condomínio indicando montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à fração, com especificação da sua natureza, montantes e prazos de pagamento e, se for o caso, dívidas existentes e sua natureza, montantes, datas de constituição e vencimento.
- A responsabilidade pelas dívidas existentes determina-se em função do momento em que deveriam ter sido liquidadas, salvo se o adquirente declarar expressamente, no contrato de transmissão, que prescinde da declaração de encargos e dívidas existentes, aceitando, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do transmitente ao condomínio.
- A declaração de encargos e dívidas existentes deve ser expressamente mencionada na escritura ou documento particular autenticado que title a transmissão.

## CONTACTOS

### SUSANA VIEIRA

[SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM](mailto:SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM)

### DÉBORA DUTRA

[DDUTRA@MACEDOVITORINO.COM](mailto:DDUTRA@MACEDOVITORINO.COM)

*Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.*

- Os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam após a transmissão da fração são da exclusiva responsabilidade do novo proprietário.
- O transmitente deve comunicar a transmissão da fração ao administrador do condomínio no prazo máximo de 15 dias indicando o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário, sob pena de poder ser responsabilizado 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 transmissão.

#### **D. REPARAÇÕES INDISPENSÁVEIS E URGENTES**

- Passam a estar definidas como sendo as 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 a bens ou, ainda, colocar em risco a segurança das pessoas.

#### **E. ASSEMBLEIAS DE CONDÓMINOS**

- Em regra as reuniões deverão continuar a realizar-se na primeira quinzena de janeiro, passando a ser possível a sua realização, a título excecional, no primeiro trimestre de cada ano desde que tal esteja previsto no regulamento de condomínio ou resulte de deliberação da assembleia de condóminos aprovada por maioria.
- As convocatórias passam a poder ser enviadas por correio eletrónico para os condóminos que assim o indiquem em ata, da qual deve constar também o endereço de correio eletrónico a utilizar; o recibo de receção da convocatória deve ser enviado pelo condómino pela mesma via.
- O correio eletrónico poderá igualmente ser utilizado para envio das deliberações aos condóminos ausentes da reunião, sendo a falta de resposta considerada como aprovação das deliberações.
- Não havendo condóminos em número suficiente para reunir em primeira convocação admite-se a possibilidade de a reunião ter lugar no mesmo local e 30 minutos depois na presença de condóminos que representem  $\frac{1}{4}$  do valor total do prédio.
- A maioria dos condóminos poderá requerer, ou a administração do condomínio poderá determinar, a realização da assembleia através de meios de comunicação à distância, preferencialmente por videoconferência, cabendo à administração do condomínio assegurar os meios aos condóminos que indiquem não dispor, fundamentadamente, de condições para participar na assembleia desse modo.

#### **F. ATAS DAS ASSEMBLEIAS DE CONDÓMINOS**

- São redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos presentes.
- A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, a qual deve ser expressamente mencionada no seu texto, independentemente de se encontrar assinada pelos condóminos.
- As atas podem ser assinadas e subscritas com assinatura eletrónica qualificada ou manuscrita aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado com outras assinaturas.

- Vale como subscrição a declaração que o condómino envie por correio eletrónico para a administração do condomínio em que como concorda com o conteúdo da ata recebida por essa via e que deve ser arquivada junto à ata.

#### **G. PAPEL DO ADMINISTRADOR**

- O leque de funções e deveres do administrador do condomínio passa a incluir expressamente, entre outros, a verificação da existência do fundo comum de reserva, o dever de informar os condóminos da instauração de processos judiciais ou outros procedimentos contra o condomínio e dos seus desenvolvimentos pelo menos a cada 6 meses e a possibilidade de intervir em situações de emergência com posterior ratificação dos seus atos pela assembleia.
- Estabelece-se um prazo máximo de 15 dias úteis para a execução pelo administrador das deliberações da assembleia que não tenham sido impugnadas, salvo fixação de outro prazo ou impossibilidade devidamente fundamentada.
- Havendo obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, o administrador deverá obter e apresentar, pelo menos, 3 orçamentos de diferentes proveniências para a sua execução, a menos que o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos disponha de forma diferente.
- Esclarece-se que o condomínio é sempre representado em processos judiciais pelo administrador e que a apresentação de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não exige autorização da assembleia de condóminos.

#### **H. DÍVIDAS AO CONDOMÍNIO**

- A ata da reunião da assembleia de condóminos que deliberar o montante das contribuições deve mencionar o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações; cumpridos estes requisitos, a ata constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte, abrangendo juros de mora, à taxa legal, e sanções pecuniárias, caso existam.
- O administrador deve instaurar, no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, ação judicial para cobrar as contribuições em dívida, juros de mora e sanções pecuniárias, caso existam, 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 (para 2022, este valor é de €443,20).
- O referido aplica-se à obrigação de pagamento da quotização extraordinária destinada a repor o montante do fundo de reserva que, por deliberação da assembleia de condóminos, tenha sido utilizado para outros fins que não despesas de conservação e que deve ser efetuado no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação.

Estas alterações entram em vigor a 10 de abril de 2022, salvo as normas de representação do condomínio em juízo pelo administrador, as quais estão em vigor já desde 11 de janeiro de 2022.

© MACEDO VITORINO