

Imobiliário_

Lei nº. 8/2022: alterações ao regime da Propriedade Horizontal

Foi publicada no passado dia 10 de janeiro a Lei n.º 8/2022, que introduz alterações relevantes ao regime da propriedade horizontal, procedendo à alteração do Código Civil, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, e do Código do Notariado.

Destacamos as alterações mais relevantes:

1. Supressão judicial da falta de acordo na alteração do título de PH

A falta de acordo para alterar o título constitutivo da PH quanto a partes comuns passará a poder ser suprida judicialmente desde que (i) os votos representativos dos condóminos que não consentam na alteração sejam inferiores a 1/10, e (ii) a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as frações se destinam.

2. Declaração de não-dívida ao condomínio obrigatória para alienação de fração autónoma

Para alienar uma fração autónoma passa a ser obrigatória a apresentação de declaração de não-dívida emitida pelo administrador do condomínio (salvo se o adquirente dela prescindir). A referida declaração deve ser emitida num prazo máximo de 10 dias, e deve conter a descrição de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à fração, e das dívidas existentes, respetiva natureza, datas de constituição e vencimento.

3. Comunicação obrigatória da alienação de uma fração ao administrador do Condomínio

O alienante de uma fração deve comunicar a alienação e a identificação do adquirente ao administrador do condomínio, no prazo máximo de 15 dias após a venda. Caso não o faça, o alienante será responsável não só pelas despesas inerentes à identificação do novo proprietário, bem como pelos encargos suportados com a mora no pagamento dos encargos de condomínio que se vençam após a alienação.

4. Responsabilidade por dívidas ao condomínio no contexto da alienação de fração autónoma

Relativamente às dívidas ao condomínio existentes aquando da alienação de uma fração autónoma, a responsabilidade passa a aferir-se em função do momento da liquidação das mesmas (ou seja, se forem liquidadas antes da alienação, a responsabilidade recai sobre o vendedor e *vice-versa*), salvo estipulação em contrário. Contudo, se o adquirente prescindir da declaração de não-dívida que deverá ser emitida pelo administrador do condomínio em momento prévio à aquisição (ver ponto 2), aceita para si a responsabilidade por qualquer dívida que o alienante tivesse ao condomínio.

5. Responsabilidade por encargos do condomínio

A Lei clarifica que, salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, ou relativas a serviços de interesse comum, são da responsabilidade, na proporção do valor de cada fração, de quem seja proprietário das frações no momento da deliberação que aprove a respetiva despesa.

6. Maioria simples para alocação das despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum

A imputação aos condóminos (em partes iguais ou na proporção da fruição de cada um) das despesas com serviços de interesse comum pode ser estipulada no título de PH, desde que aprovada sem oposição por maioria dos condóminos do prédio. Previa-se anteriormente uma maioria qualificada (2/3).

7. Responsabilidade pelos danos que a conservação das zonas de uso exclusivo cause nas partes comuns

O n.º 1 do artigo 1424.º estabelece que a responsabilidade pelo pagamento das despesas de conservação de partes comuns e serviços de interesse comum é alocada proporcionalmente a cada condómino. Porém, o novo n.º 6 do artigo 1424.º clarifica que, caso o estado de conservação ou o uso de uma parte comum do prédio seja afetada pelo estado de conservação

de uma zona de uso exclusivo, o condômino que goze de tal uso exclusivo será responsável pela reparação se lhe for imputável a causa que origine o dano.

8. 1.ª reunião anual de condomínio pode (excepcionalmente) realizar-se no primeiro trimestre

A reunião de condomínio para aprovação das contas do ano anterior e aprovação do orçamento passa a poder realizar-se, excepcionalmente, no primeiro trimestre de cada ano, desde que tal esteja contemplado no regulamento de condomínio, ou resulte de deliberação da Assembleia de Condomínio aprovada por maioria.

9. Convocatória para Assembleia de Condomínio (“AC”) por e-mail

A convocatória para a AC poderá ser efetuada por e-mail para os condôminos que manifestem essa vontade numa reunião anterior, desde que (i) essa manifestação fique lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço de email, e que (ii) o condômino responda, pelo mesmo meio, a confirmar a receção da convocatória.

10. Possibilidade de realizar a Assembleia de Condomínio meia hora mais tarde, em caso de falta de quórum

Prevê o n.º 4 do artigo 1432.º que, caso não compareçam na AC os condôminos suficientes para deliberar validamente (i.e., representativos da maioria da pernilagem total do prédio), e a convocatória não preveja nova data para a reunião, a realização da mesma AC é adiada para uma semana depois. Nessa data, a AC poderá deliberar com maioria dos presentes, desde que representem ¼ da pernilagem total do prédio. A Lei agora prevê expressamente a realização da AC em segunda convocatória para trinta minutos depois, no mesmo local, se estiverem reunidas condições para garantir a presença de ¼ da pernilagem total do prédio.

11. Reforço das funções do administrador do Condomínio e previsão expressa de responsabilidade civil por omissão

Passam a constar do elenco das funções do Administrador nomeadamente as seguintes:

- *Informar os condôminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;*
- *Informar, pelo menos semestralmente, os condôminos acerca dos desenvolvimentos de*

- *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 fração;*
- *Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.*

Passou também a estar prevista a sujeição do administrador de Condomínio a responsabilidade civil (e criminal, quando aplicável) pela omissão no cumprimento das suas funções.

12. Três orçamentos obrigatórios para obras de inovação ou de conservação extraordinária

Quando a Assembleia de Condomínio delibere sobre a realização de obras de inovação ou de conservação extraordinária, o administrador está obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de prestadores diferentes (salvo quando estipulado de forma diferente no regulamento de condomínio, ou por deliberação tomada pela AC).

13. Representação do condomínio em juízo

Estabelece-se que o condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, e que a apresentação por este de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da AC.

14. Clarificação sobre conteúdo das atas e eficácia das deliberações

Estabelece-se que as atas das reuniões da AC deverão conter a data e o local da reunião, a indicação dos condóminos presentes e ausentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto de a ata ter sido lida e aprovada. Ademais, a alteração promovida esclarece que a eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente da mesma se encontrar (ou não) assinada pelos condóminos.

15. Assinatura digital das atas da Assembleia de Condomínio

A assinatura e a subscrição das atas da AC passam a poder ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada, ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas. Valerá, para este efeito, uma declaração do condómino enviada por email para o endereço do administrador do condomínio, em como concorda com o conteúdo da ata.

16. Assembleia de condomínio por meios de comunicação à distância

Em determinadas circunstâncias, a AC passa a poder realizar-se por meios telemáticos, preferencialmente por videoconferência. Compete ao administrador do Condomínio assegurar os meios necessários ao condómino que deles não disponha para o efeito, sob pena de a AC não se poder realizar desta forma.

17. Quotização extraordinária para reposição do fundo de reserva

Sempre que a Assembleia de Condomínio delibere a utilização do fundo de reserva para outro fim que não a conservação do prédio, os condóminos devem assegurar o pagamento de uma quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação.

18. Dívidas de contribuições ao condomínio – abrangência do título executivo; prazo e limitações à cobrança judicial

A Lei prevê agora expressamente que o título executivo constituído pela ata da AC que estabelece o montante das contribuições de condomínio abrange os juros de mora, bem como as sanções pecuniárias (que tenham sido aprovadas em AC ou previstas em regulamento de condomínio).

A ação judicial destinada a cobrar as dívidas de contribuições ao condomínio deve ser instaurada no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino (salvo deliberação da AC em contrário). Passa agora também a ser exigido que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil.

As alterações promovidas pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro entrarão em vigor no dia **10 de abril de 2022**, com exceção das alterações ao artigo 1437.º do CC (“Representação do condomínio em juízo”), que entraram em vigor a 11 de janeiro de 2022.