



Lei n.º 8/2022

de 10 de Janeiro

**Alterações do
Regime da
Propriedade
Horizontal**

Análise de:

**Marta de Almeida Rodrigues
Advogada**

Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro

Alterações ao Regime da Propriedade Horizontal

Foi publicado, no dia 10 de Janeiro, a Lei n.º 8/2022, que veio rever o regime da propriedade horizontal, introduzindo alterações ao Código do Processo Civil, ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, e ao Código do Notariado, que entrarão em vigor no dia 10 de Abril, com excepção das alterações ao artigo 1437.º do Código Civil, que entraram em vigor no dia 11 de Janeiro.

Foram introduzidas alterações relevantes e substanciais ao regime, que passamos a expôr.

Alterações ao título constitutivo da Propriedade Horizontal:

Foi introduzido o novo n.º 2, ao artigo 1419.º do Código Civil, que passa a prever a possibilidade de se ultrapassar, pela via judicial, a falta de concordância de todos os condóminos à alteração da propriedade horizontal, até agora inexistente.

Assim, sempre que os condóminos que não autorizem a alteração representem menos de 1/10 dos votos, poderá ser proposta acção para supri-los judicialmente, com excepção das alterações que modifiquem as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as fracções se destinam.

Responsabilidade pelas despesas de conservação e fruição das partes comuns e dos serviços de interesse comum:

Uma importante alteração se verifica quanto à responsabilidade pelo pagamento das quotizações de condomínio, que poderá vir a pôr termo à eterna discussão sobre essa responsabilidade no caso de transferência da propriedade, assim como à discussão sobre a natureza da obrigação ser ou não real, ou seja, transferir-se com o imóvel ou não.

Efectivamente, a nova redacção do n.º 1, do artigo 1424.º do Código Civil vem determinar que, salvo disposição em contrário, as despesas de conservação e fruição das partes comuns e com os serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários no momento das respectivas deliberações.

Quanto à disposição em contrário, considera-se que a mesma terá que constar, necessariamente, do título constitutivo, do regulamento de condomínio ou de deliberação da assembleia de condóminos, sendo que, neste último caso, será necessária a mesma maioria qualificada prevista no n.º 2 do mesmo artigo, ou seja, terá que ser aprovada, sem oposição, pela maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio.

Realça-se que também esta maioria sofreu alterações, passando de uma maioria de dois terços do valor total do prédio, sem oposição, para a referida maioria simples do valor total do prédio, mantendo-se a necessidade de inexistir oposição.

O novo artigo 1424.º-A do Código Civil vem clarificar ainda melhor a responsabilidade pelos encargos, no caso de transmissão da propriedade.

Antes de mais, vem clarificar que os montantes que se vençam em data posterior à transmissão da propriedade, são da responsabilidade do novo proprietário, independentemente da sua natureza.

Com a alteração de um novo n.º 3, ao artigo 54.º do Código do Notariado, passa a ser obrigatória a apresentação, no momento da celebração do instrumento através do qual se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios ou se contraiam encargos sobre eles, de declaração escrita emitida pela administração do condomínio da qual conste o montante de todos os encargos do condomínio em vigor relativamente à fracção em causa, com especificação da sua natureza, respectivos montantes e prazos de pagamento, bem como, existindo, das dívidas existentes, respectiva natureza, montantes e datas de constituição e vencimento.

Portanto, embora o novo artigo 1424.º-A do Código Civil apenas mencione o contrato de alienação, a alteração ao artigo 54.º do Código do Notariado alarga a necessidade da declaração a todas as situações de partilha ou transmissão de direitos sobre prédios, para além das situações em que sejam contraídos encargos sobre os mesmos, onde se considera que se incluirão as hipotecas.

O administrador tem a obrigação de emitir essa declaração no prazo de 10 dias a contar da data em que for solicitada, sob pena de responder civilmente pela omissão, assim como criminalmente, se aplicável.

O adquirente poderá, todavia, prescindir da apresentação de tal declaração, desde que o declare expressamente na escritura ou documento particular autenticado que titule a alienação, sendo

que, nesse caso, se considera que aceita a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

O novo n.º 6, do artigo 1424.º do Código Civil, vem clarificar outra discussão antiga, no que diz respeito à responsabilidade pelo pagamento das despesas de conservação quanto às zonas das partes comuns que estão afectas ao uso exclusivo de um dos condóminos, como é o caso comum dos terraços. Assim, fica determinado que essas despesas são da responsabilidade de todos os condóminos, apenas respondendo, conseqüentemente, o condómino que tem o uso exclusivo na sua proporção, salvo se a necessidade das obras de conservação se deverem a facto que lhe seja imputável.

Reparações indispensáveis e urgentes:

É introduzido um n.º 2, ao artigo 1427.º, do Código Civil, que vem clarificar que são consideradas indispensáveis e urgentes as reparações necessárias à eliminação, a curto prazo, de vícios e 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.

Deveres de informação dos condóminos:

O artigo 3.º, do Decreto-lei n.º 268/94, passa a prever obrigações de informação dos condóminos à administração.

Assim, os condóminos passam a estar obrigados a informar ao administrador do condomínio dos seguintes dados e a actualizá-los, sempre que ocorra alguma alteração:

- Número de identificação fiscal;
- Morada;
- Contactos telefónicos;
- Endereço electrónico.

No caso de alienação da fracção, o condómino alienante tem que comunicá-la à administração, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 15 dias a contar da data da alienação,

devendo indicar o nome completo e o número de identificação fiscal do adquirente ou adquirentes, sob pena de responder pelo valor das despesas inerentes à identificação do novo proprietário, assim como pelos encargos suportados com a mora no pagamento dos encargos que se vencerem após a alienação.

Funções do administrador de condomínio:

Passam a estar expressamente previstas no artigo 1436.º do Código Civil mais funções do administrador de condomínio:

- 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 objecto 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;
- 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;

O administrador passa a estar obrigado, sempre que estiver em causa deliberação da assembleia de condóminos relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, a realizar no edifício ou no conjunto de edifícios, a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução das mesmas, desde que o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos não disponha de forma diferente.

Poder-se-á levantar a questão de saber qual a maioria necessária para esta deliberação. Embora se considere que poderá fazer sentido ser necessária a maioria qualificada prevista no n.º 2, do artigo 1424.º do Código Civil, ou seja, ter que ser a deliberação aprovada, sem oposição, pela maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, a verdade é que nenhuma ressalva é feita no próprio artigo, o que se leva a concluir que bastará uma deliberação aprovada pela maioria dos presentes.

O administrador de condomínio que não cumprir as funções que lhe são legalmente cometidas ou que são cometidas por deliberações da assembleia de condóminos é civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.

O artigo 1437.º do Código Civil, passa a ter a epígrafe “*Representação do Condomínio em Juízo*”, sendo a sua redacção totalmente nova.

Houve uma clara intenção do legislador de pôr termo a todas as questões relacionadas com o poder representativo do administrador em acções judiciais, atento o facto de, ainda para mais, esta ser a única alteração que entra em vigor no dia a seguir à publicação da Lei n.º 8/2022, ou seja, dia 11 de Janeiro, e que é imediatamente aplicável aos processos judiciais em que seja discutida a regularidade da representação do condomínio.

Assembleia de condóminos:

A Lei n.º 84/2022 veio, quanto às assembleias de condóminos, acomodar várias práticas usuais dos condomínios, que, na realidade, não tinham cobertura legal.

Antes de mais, foi introduzido um n.º 4 ao artigo 1431.º, que passa a prever a possibilidade de, excepcionalmente, a assembleia ordinária, que o n.º 1 determina que seja realizada na primeira quinzena de Janeiro, seja realizada no primeiro trimestre de cada ano, desde que tal esteja

contemplado no regulamento de condomínio ou resultar de deliberação, aprovado por maioria, da assembleia de condóminos.

Outra dessas situações tem a ver com a forma da convocatória para a assembleia de condóminos.

Passa, assim, a ser possível a convocação para a assembleia de condóminos através de correio electrónico, mas com condicionantes:

- O condómino terá que ter manifestado a vontade de ser convocado por e-mail em assembleia de condóminos realizada anteriormente, tendo essa manifestação que ficar lavrada em acta, com indicação do endereço de e-mail;
- Recebida a convocatória por essa via, o condómino terá que enviar, pelo mesmo meio, recibo de recepção do e-mail convocatório.

Outra situação refere-se à possibilidade da assembleia se poder realizar no mesmo dia, trinta minutos depois da data e hora de marcação da primeira convocatória. Efectivamente, o novo n.º 7 prevê a possibilidade de ser convocada a assembleia para o próprio dia da primeira convocatória, trinta minutos depois desta, no mesmo local, desde que estejam reunidas as condições para garantir a presença de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio.

Considera-se que este novo n.º 7 irá esvaziar de aplicabilidade o disposto o número antecedente, que corresponde ao anterior n.º 4 (que prevê quando deve ser realizada a nova assembleia, no caso de falta de quórum deliberativo em primeira convocatória e de falta de fixação nesta de nova data), visto a prática já ser fazer a assembleia trinta minutos após a primeira convocatória e o quórum constitutivo ser exactamente o mesmo.

Embora nada seja mencionado, parece-nos que esta segunda convocatória terá que constar necessariamente da primeira, não sendo, assim de aplicabilidade automática, uma vez que é expressamente mencionado que a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois da primeira e, naturalmente, não será no momento da verificação dos requisitos necessários que a convocatória irá ser levada a cabo, até mesmo porque se mantém o prazo prévio e a forma previstos nos n.ºs 1 e 2 do mesmo artigo. Considera-se que a redacção deste novo n.º 7 poderia ter sido mais feliz.

Por outro lado, o novo artigo 1.º, do Decreto-Lei n.º 268/94, vem estabelecer de forma definitiva a possibilidade da assembleia ser realizada através de meios de comunicação à distância,

preferencialmente videoconferência, que o artigo 5.º-A, da Lei n.º 1-A/2020 de 19 de Março, introduzido pela Lei n.º 4-B/2021, de 01 de Fevereiro e alterado pela Lei n.º 91/2021, de 17 de Dezembro, previu pela primeira vez, no âmbito das medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19.

Contudo e mais uma vez, existem requisitos de aplicabilidade:

- A administração do condomínio terá que o determinar ou terá que ser requerida pela maioria dos condóminos;
- Se algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições de participar por meios de comunicação à distância e o comunique essa impossibilidade à administração, competirá a esta assegurar esses meios, sob pena da assembleia não poder ter lugar através daqueles meios.

Considera-se que o legislador podia ter ido mais longe, uma vez que não estabelece um prazo para o condómino comunicar essa impossibilidade, o que, potencialmente, poderá originar que o condómino avise apenas no momento da celebração da assembleia, inviabilizando-a, a menos que a administração possa, de imediato, resolver a sua falta de meios. Contudo, considera-se que esta questão poderá ser ultrapassada através do regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia de condóminos, que poderá determinar tal prazo.

Também a comunicação das deliberações aos condóminos ausentes passa a poder ser efectuada por correio electrónico, mas aplicando-se as mesmas regras estabelecidas para as convocatórias.

Actas das assembleias de condóminos:

Existem, igualmente, novas regras quanto às actas das assembleias, que constam das alterações introduzidas ao artigo 1.º, do Decreto-lei n.º 268/94.

Assim e antes de mais, passa a existir um conteúdo mínimo: da acta tem que constar um resumo do que de essencial se tiver passado na assembleia de condóminos, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes, 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.

A eficácia das deliberações da assembleia passa a estar dependente da aprovação da acta, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos. Uma vez que o legislador não especifica como tal aprovação pode ser expressa, para além da assinatura da acta propriamente dita, não pode deixar de se considerar que qualquer meio para demonstrar tal aprovação será válida. Contudo, para assegurar que as actas têm força de título executivo, será de todo aconselhável que as mesmas sejam devidamente assinadas por todos os condóminos, até porque o legislador veio facilitar essa mesma assinatura.

Efectivamente, passam a ser admissíveis as seguintes formas de assinatura, que o supra referido artigo 5.º-A, da Lei n.º 1-A/2020, também já contemplava:

- Assinatura electrónica qualificada aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas;
- Assinatura manuscrita aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas;
- Declaração do condómino, enviada por correio electrónico, para o endereço da administração, em como concorda com o conteúdo da acta que lhe tenha sido remetida pela via, que deverá ser junta à acta como anexo.

De realçar que esta última hipótese está dependente do condómino ter manifestado a vontade de receber a acta por essa via, nos termos previsto nos n.ºs 2 e 9, do artigo 1432.º, como acima referido.

Uma vez que a administração deverá assegurar a aposição de todas as assinaturas num único documento, deverá a mesma ter o cuidado de, primeiramente, recolher as assinaturas manuscritas, para, após, poder digitalizar a acta e enviar essa cópia digitalizada, em formato PDF, aos restantes condóminos, para que sejam, sucessivamente, apostas as suas assinaturas electrónicas. Naturalmente que estão excepcionadas desta regra as assinaturas por declaração do condómino enviada por correio electrónico, visto que essas ficarão anexas à acta, como já referido.

Fundo de reserva:

Uma importante alteração é introduzida ao artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 268/94, que trata do fundo comum de reserva.

É comum ser utilizado o fundo comum de reserva para custear despesas distintas das despesas de conservação, nomeadamente para custear as despesas ordinárias/correntes do condomínio.

O novo n.º 3, do supra referido artigo, não cobre todas essas situações, mas passa a prever que, caso haja uma deliberação da assembleia nesse sentido, ou seja, de dar um fim distinto ao fundo de reserva comum, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar dessa deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado.

Em caso de incumprimento desta obrigação, remete o disposto no artigo 6.º do mesmo Decreto-Lei, ou seja, deverá o administrador instaurar acção judicial destinada a cobrar essa quotização extraordinária.

Dívidas dos condóminos e título executivo:

A nova redacção do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94 vem tentar pôr fim à eterna discussão sobre que acta poderá constituir título executivo, para cobrança judicial das dívidas dos condóminos por encargos do condomínio. Apesar deste claro esforço, colocam-se algumas dúvidas quanto ao sucesso desse esforço...

Assim, estabelece o novo n.º 1 do supra referido artigo:

“A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respectivas obrigações.”

Portanto, a redacção mudou totalmente e afigura-se-nos que fica claro que será título executivo a acta em que são tomadas as deliberações sobre o montante das quotizações, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, e não a acta em que são elencadas as dívidas e é deliberada a sua cobrança judicial, perfilhando, assim, o legislador a posição doutrinária e jurisprudencial que tem defendido tal entendimento, por considerar ser a acta em que a obrigação é constituída.

Aliás, os novos n.ºs 4 e 5 do mesmo artigo vêm corroborar esse entendimento, uma vez que vêm determinar que o administrador deve instaurar a acção judicial destinada a cobrar as quantias

devidas pelo condómino no prazo de 90 dias a contar da data do seu primeiro incumprimento, desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respectivo ano civil, a menos que seja deliberado pela assembleia de condóminos em sentido contrário.

Portanto, apenas passa a ser necessária deliberação da assembleia para não avançar com a cobrança judicial das dívidas.

Parece-nos que nada impedirá o regulamento de condomínio ou deliberação da assembleia de determinar um limite mínimo de valor para avançar com a cobrança judicial das dívidas superior ao estabelecido na lei, visto que tal também dependerá da capacidade económica do condomínio para fazer frente às despesas duma acção judicial.

O título executivo passa a abranger os juros de mora, à taxa legal, sobre as obrigações nele constante, assim como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento de condomínio.

Portanto, o legislador passa a incluir no título executivo as sanções pecuniárias, que a jurisprudência entendia não estarem incluídas na redacção anterior do n.º 1, do artigo 6.º.

Deverá, assim, passar a haver um cuidado especial na elaboração das actas em que seja deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio, para que cumpra escrupulosamente o determinado no supra referido n.º 1, do artigo 6.º, sob pena de não poder revestir natureza de título executivo, ou seja, a acta terá que mencionar, obrigatoriamente, o montante anual a pagar por cada condómino e a data específica de vencimento das respectivas obrigações. Considera-se que, apesar do artigo considerar abrangidos os juros de mora e as sanções pecuniárias, pela menos estas últimas deverão igualmente constar da acta, referindo exactamente quais as aplicáveis em caso de incumprimento.

Caso a acta não determine uma data específica de vencimento das obrigações, afigura-se-nos que, ainda assim, a mesma poderá manter a sua qualidade de título executivo, desde que sejam estabelecidos critérios objectivos para a determinar. Contudo, numa situação destas, terá, necessariamente, que existir uma interpelação admonitória prévia ao condómino, a determinar o prazo de pagamento, nos termos do artigo 805.º, n.º 1, do Código Civil.

Em qualquer das situações e embora do artigo 6.º se possa depreender o contrário, o administrador deverá sempre, após se verificar a situação de mora, interpelar admonitoriamente o condómino incumpridor, para que se verifique a conversão da mora em incumprimento definitivo, nos termos do artigo 808.º do Código Civil, uma vez que não há qualquer norma que venha derogar este artigo.

Considera-se de louvar o facto do legislador, finalmente, fazer um esforço para clarificar uma matéria tão controversa, em que, em muitas das questões, sequer tínhamos uma posição dominante por parte da jurisprudência, o que tornava o tratamento destas situações demasiado complexas, indefinidas e, também, onerosas.

Realça-se a clarificação da responsabilidade pelos encargos do condomínio, no caso de transmissão da fracção autónoma, assim como a clarificação de qual acta constitui título executivo e que encargos estão incluídos no mesmo.

Aguardemos, assim, a aplicação prática destas alterações, para poder apurar se o legislador foi ou não bem-sucedido no seu esforço.