

## Foro de Actualidad

Portugal

# ALTERAÇÕES AO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

Maria Goreti Rebêlo

*Advogada do Departamento de Direito Imobiliário da Uría Menéndez-Proença de Carvalho (Lisboa)*

### **Alterações ao regime da propriedade horizontal**

*A Lei n.º 8/2002, de 10 de janeiro introduz várias e importantes alterações no regime da propriedade horizontal. Entre outras alterações relevantes, destacam-se o novo regime relativo à determinação da responsabilidade de despesas e dívidas e a ampliação das responsabilidades do administrador do condomínio.*

#### **PALAVRAS CHAVE:**

CONDOMINIUM REGIME, ALTERAÇÃO, ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS, TÍTULO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL, ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO, DESPESAS, DÍVIDAS.

### **Amendment to the condominium legal regime**

*Law no. 8/2002, of January 10, introduces various and important amends the condominium legal regime. Amongst other relevant amendments, the new regime regarding expenses and outstanding debts and the increase of the condominium manager's responsibility stand out.*

#### **KEY WORDS:**

CONDOMINIUM LEGAL REGIME, AMENDMENT, CONDOMINIUM OWNERS ASSEMBLY, INCORPORATION TITLE, CONDOMINIUM MANAGER, EXPENSES, DEBTS.

**FECHA DE RECEPCIÓN: 29-6-2022**

**FECHA DE ACEPTACIÓN: 30-6-2022**

Rebêlo, Maria Goreti (2022). Alterações ao regime da propriedade horizontal. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 58, pp. 187-191 (ISSN: 1578-956X).

A Lei n.º 8/2022, publicada em 10 de janeiro (a "Lei"), veio introduzir várias alterações no regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil (o "CC"), o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25

de outubro, que estabelece as normas regulamentares do regime da propriedade horizontal (o “Decreto-Lei 268/94”), e o Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de agosto (o “CN”).

As alterações resultantes da Lei entraram em vigor no dia 10 de abril de 2022 (90 dias após a respetiva publicação), com exceção das alterações introduzidas no artigo 1437.º do CC, referentes à representação do condomínio em juízo pelo administrador do condomínio, que entraram em vigor no dia 11 de janeiro de 2022.

De entre as alterações preconizadas pela Lei, destacam-se as seguintes:

i. Título constitutivo da propriedade horizontal

De acordo com o artigo 1419.º n.º 1 do CC, e com exceção à alteração decorrente da aneção de duas ou mais frações autónomas contiguas do mesmo edifício, a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal carece de acordo de todos os condóminos (unanimidade). Na sequência das alterações preconizadas pela Lei, passa a ser possível suprir judicialmente a falta de acordo dos condóminos que não consintam na alteração do título constitutivo da propriedade horizontal. Contudo, tal suprimento só é possível se, cumulativamente, se verificar que (i) a alteração diz respeito às partes comuns do imóvel; (ii) os condóminos que não tenham aprovado as alterações representam capital investido inferior a 1/10; e (iii) não implica a modificação das frações autónomas dos condóminos que não tenham aprovado a alteração, quer quanto ao uso, valor relativo e fim a que as mesmas se destinam (artigo 1419.º n.º 2 do CC).

ii. Encargos e dívidas do condomínio

A Lei veio também dar nova redação ao artigo 1424.º, aditar uma nova disposição (artigo 1424.º-A) ao CC e alterar o artigo 54.º do CN, por forma a esclarecer o regime aplicável aos encargos e dívidas do condomínio. Por um lado, e em consonância com parte da doutrina e jurisprudência, clarifica-se que os encargos de conservação e fruição são da responsabilidade do condómino que for proprietário das frações no momento da respetiva deliberação de aprovação das despesas (artigo 1424.º n.º 1 do CC) e que os encargos do condomínio que se vençam em data posterior à transmissão de frações são responsabilidade do adquirente (artigo 1424.º-A n.º 4 do CC). Ou seja, em regra, a responsabilidade pelo pagamento da dívida afere-se em função de quem for proprietário no momento da sua deliberação (artigo 1424.º-A n.º 1 do CC).

É importante, aqui, destacar o dever do proprietário alienante comunicar à administração do condomínio (nos termos do artigo 3.º n.º 3 e n.º 4 do Decreto-Lei 268/94) a transmissão da fração e as informações sobre o novo proprietário da mesma, nos 15 dias a contar sobre aquela, sob pena de permanecer responsável pelo pagamento das despesas e mora que se vençam após a alienação da fração.

Por outro lado, confirma-se que as despesas relativas às partes comuns do prédio, cuja utilização esteja afeta em exclusivo a alguns condóminos, ficam a cargo destes (artigo 1424.º n.º 3 do CC).

A Lei esclarece, também, que estes condóminos (que beneficiam da utilização exclusiva de uma parte comum do prédio) só respondem pela totalidade dos encargos de conservação e uso das demais partes comuns do prédio se a necessidade de realizar intervenções àquelas partes comuns decorra do estado e conservação das partes comuns afetadas à utilização exclusiva por facto que seja imputável a estes condóminos (artigo 1424.º n.º 6 do CC). Nas demais situações que não lhes sejam imputáveis, estes condóminos participam na proporção das respetivas permilagens, nos termos do princípio geral constante do artigo 1424.º n.º 1 do CC.

Passa a ser condição à celebração de contratos de partilha ou alienação de direitos das frações ou de oneração das mesmas a exibição de declaração escrita, emitida pelo administrador do condomínio, onde conste (i) o montante de todos os encargos do condomínio em vigor relativamente à fração — detalhando a natureza, os montantes e prazos de pagamento dos mesmos — e (ii), caso existam, as dívidas pendentes de pagamento — detalhando a natureza, os montantes, as datas de constituição e de vencimento das mesmas (artigo 1424.º-A n.º 1 do CC). O adquirente da fração poderá, contudo, declarar no instrumento de aquisição — escritura ou documento particular autenticado — que prescinde da declaração do administrador do condomínio e que assume, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do alienante ao condómino (artigo 1424.º-A n.º 3 do CC).

A Lei não veio, contudo e quanto a este último ponto, estabelecer regras sobre as formalidades da declaração do administrador do condomínio que permitam, ao adquirente da fração e à entidade que titula o instrumento de aquisição ao qual será conferida fé pública, confirmar a sua origem e conferir a segurança jurídica pretendida.

A Lei veio, ainda, clarificar, com a alteração do artigo 6.º do Decreto-Lei 268/94, que a ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar anualmente por cada condómino ao condomínio e a data de vencimento das respetivas obrigações, constitui título executivo, nos quais se deverão considerar incluídos o capital em dívida, os juros de mora e as sanções pecuniárias que tenham sido aprovadas em assembleia de condóminos ou que estejam previstas no regulamento do condomínio. Com vista à celeridade da cobrança das dívidas, o n.º 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei 268/94 foi também modificado para prever a possibilidade de, no prazo de 90 dias a contar do primeiro incumprimento, o administrador do condomínio — no exercício das suas funções de representação do condomínio — poder recorrer imediatamente à via judicial.

A Lei veio, também e através da alteração do artigo 4.º n.º 3 do Decreto-Lei 268/94, estipular a obrigação de os condóminos assegurarem o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação da assembleia de condóminos que aprove a utilização do fundo comum de reserva para fim diverso da sua função (custear despesas de conservação do prédio), de quotizações extraordinárias para reposição do montante utilizado. Não veio

a Lei, no entanto, prever sanção para as situações de violação da obrigação de criação e manutenção do fundo de reserva.

### iii. Assembleias de condóminos

O artigo 1431.º do CC foi alterado para prever que a periodicidade das reuniões das assembleias ordinárias de condóminos que, ao abrigo do n.º 1 e com referência à discussão e aprovação das contas do ano transato e do orçamento de despesas para o ano em curso, deveriam realizar-se na primeira quinzena de janeiro, pode ser prorrogada e a reunião pode ser realizada durante o primeiro trimestre de cada ano. Contudo, a prorrogação da periodicidade das reuniões só pode ocorrer a título excecional e se tal possibilidade estiver expressamente contemplada no regulamento do condomínio do prédio ou resultar de deliberação, aprovada por maioria, em assembleia de condóminos (artigo 1431.º n.º 4 do CC).

Por seu turno, ainda com referência às assembleias de condóminos, o artigo 1432.º n.º 7 do CC contempla o que tem vindo a ser prática generalizada quanto ao agendamento das reuniões. Assim, em caso de falta de quórum suficiente para deliberar em primeira convocatória (i.e. maioria dos votos representativos do capital investido (artigo 1432.º n.º 5 do CC)), (i) a reunião fica, desde logo, convocada para uma semana depois (artigo 1432 n.º 6 do CC), se não tiver sido fixada data no aviso convocatório para a segunda convocatória ou (ii) estando reunidos condóminos que perfaçam  $\frac{1}{4}$  do valor total do prédio, pode ser realizada nos 30 minutos subsequentes à primeira convocatória, no mesmo local, devendo estes condóminos deliberar expressamente nesse sentido.

Com a alteração ao artigo 1432.º n.º 2 e n.º 3 do CC passa a ser possível efetuar convocatórias para as reuniões das assembleias de condóminos através de correio eletrónico mas, tão somente, para aqueles condóminos que manifestem expressamente essa intenção e o seu endereço eletrónico em ata de reunião da assembleia de condóminos. O condómino destinatário de convocatória via endereço eletrónico deve responder pelo mesmo meio a confirmar a receção da convocatória.

Passa, ainda, a ser possível (mediante decisão do administrador do condomínio ou a requerimento da maioria dos condóminos) realizar reuniões da assembleia de condóminos à distância, com preferência pela videoconferência (artigo 1.º-A do Decreto-Lei 268/94). Nesta situação, o administrador do condomínio fica responsável por assegurar a existência de meios que permitam a participação dos condóminos na reunião.

É, ainda, necessário destacar as alterações introduzidas pela Lei no artigo 1.º e o aditamento do artigo 1.º-A do Decreto-Lei 268/94. Por um lado, clarifica-se que a eficácia das deliberações não depende da assinatura da ata onde as mesmas estão lavradas pelos condóminos. Por outro, permite-se que a assinatura das atas pelos condóminos possa ser feita pela aposição de assinatura eletrónica qualificada ou manuscrita sobre o documento original ou sobre a sua versão digital.

#### iv. Funções e responsabilidade do administrador do condomínio

A Lei veio, ainda, reforçar e ampliar as funções do administrador do condomínio através, entre outros, de aditamento ao artigo 1436.º do CC. Por um lado, listam-se funções que já eram, na maioria das vezes, parte do elenco de deveres expectáveis dos administradores do condomínio (como por exemplo, exigir dos condóminos o pagamento das suas quotas-partes nas despesas do condomínio, verificar a existência do fundo comum de reserva, intervir em situações de urgência, entre outros) e, por outro lado, acrescem-lhe deveres (como por exemplo, passa a poder celebrar o contrato de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, desde que expressamente mandatado para o efeito na ata da reunião da assembleia de condóminos assinada pelos condóminos, (artigo 1419.º n.º 2 do CC); fica obrigado à apresentação de três orçamentos de entidades distintas sempre que as intervenções se refiram a obras de conservação extraordinária ou inovações (artigo 1436.º n.º 2 do CC) e representa o condomínio em juízo, no exercício das suas funções (artigo 1437.º n.º 2 do CC), entre outros).

A Lei clarificou, ainda, com o aditamento do n.º 3 ao artigo 1436.º do CC que o administrador do condomínio está sujeito ao regime da responsabilidade civil e criminal, aquando do incumprimento das funções, designadamente em caso de omissão (artigo 1436.º n.º 3 do CC).