

## Tema

Novidades no Regime  
da Propriedade  
Horizontal

P. 1-3

## Novidades no Regime da Propriedade Horizontal



Entrou em vigor no dia 10 de Abril de 2022 a Lei n.º 8/2022 de 10 de Janeiro, que revê o regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, e o Código do Notariado. As alterações a estes diplomas visam esclarecer o regime da propriedade horizontal, facilitar procedimentos necessários e mitigar as consequências da abundante e controversa jurisprudência existente sobre a matéria, designadamente em termos de responsabilidade dos condóminos.

A presente nota pretende identificar as principais alterações aprovadas.

- [Alteração de Título Constitutivo](#)

Entre as alterações aprovadas, destaca-se a possibilidade da alteração do título constitutivo da propriedade horizontal por via judicial, suprimindo assim a necessidade de votação unânime de todos condóminos. Para tal, é necessário que os condóminos que não aprovem a alteração representem menos de 1/10 do valor do prédio e

também que a referida alteração não modifique as condições de uso, valor relativo ou o fim a que se destina as frações.

- [Custos de Conservação e Fruição de Partes Comuns](#)

Com vista a esclarecer o regime de conservação e fruição de partes comuns, este diploma vem indicar expressamente que a responsabilidade pelo pagamento cabe ao proprietário à data da deliberação (em proporção do valor da fração) ou à data em que as quotas de condomínio deveriam ter sido liquidadas, salvo se for acordado algo diferente.

Por outro lado, determina-se que as deliberações relativas ao critério de alocação de tais despesas (que podem ser alocadas em partes iguais ou em proporção da referida fruição) passa a poder ser aprovada por maioria simples do valor total do prédio e não de dois terços.

Ainda no que diz respeito às zonas comuns do prédio que são de uso exclusivo de um condómino, estabelece-se que caso a falta de manutenção de tal

zona cause danos nas restantes partes comuns do prédio, o condómino é responsável pelos custos na proporção do valor da sua fração, salvo se tal dano decorrer de facto que lhe seja imputável.

- [Obras Urgentes](#)

As alterações aprovadas esclarecem que se consideram reparações indispensáveis e urgentes em partes comuns - e, como tal, que podem ser realizadas por iniciativa de qualquer condómino em caso de falta ou impedimento do administrador - as que possam causar ou agravar danos no edifício, bem como nos bens ou segurança das pessoas.

- [Assembleia Anual de Condóminos](#)

Em resultado desta alteração legislativa, abriu-se a possibilidade de, excepcionalmente, a assembleia de condóminos reunir no primeiro semestre de cada ano, e não na primeira quinzena de janeiro, desde que tal resulte do regulamento de condomínio ou de deliberação aprovada por maioria dos condóminos.

- [Funções do Administrador](#)

Também foram atribuídas (ou confirmadas) novas funções ao administrador do condomínio, entre as quais (i) verificar a existência do fundo comum de reserva; (ii) informar os condóminos sempre que o condomínio seja citado ou notificado judicialmente e pelo menos semestralmente e por escrito do andamento das ações (iii) intervir em todas as situações de urgência, convocando, para ratificação da sua atuação, assembleia extraordinária de condóminos.

É imposto à administração do condomínio um prazo máximo de 15 dias úteis (ou outro fixado em assembleia) para executar as deliberações que não

tenham sido objeto de impugnação (sem prejuízo de algumas exceções).

Passa também a ser obrigatória a apresentação de 3 propostas para aprovação pelos condóminos, quando esteja em causa a realização de obras extraordinárias ou de inovação.

Quanto ao incumprimento das funções do administrador, passa a estar expressamente prevista a responsabilidade civil do administrador.

- [Legitimidade Processual](#)

É detalhada a norma existente sobre a legitimidade (processual) do administrador, e reduzidas as situações que requerem aprovação pelos condóminos para que o administrador possa representar os condóminos em juízo (mesmo quando estejam em causa questões sobre propriedade e posse de bens comuns). Passa ainda a ser expressamente dispensada qualquer deliberação quando estejam em causa queixas-crimes relativamente a partes comuns do prédio.

- [Título Executivo e Cobrança de Dívidas](#)

Fica expressamente previsto que estão abrangidos pelo título executivo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou aprovadas por deliberação da assembleia de condóminos.

A ação judicial para cobrança das despesas comuns ou quotas de condomínio em dívida deve ser instaurada pelo administrador no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino

- [Venda de Frações](#)

A venda de uma fração deve ser comunicada ao administrador do condomínio pelo condómino vendedor, no prazo máximo de 15 dias a contar da data da venda, incluindo os dados necessários para a identificação do novo proprietário.

No âmbito desta alteração, passou a ser obrigatória a apresentação, no ato de venda, de declaração da administração do condomínio da qual constem os encargos do condomínio em vigor relativamente à fração, e eventuais dívidas existentes, bem como prazo para o seu pagamento. Esta declaração deve ser emitida pelo administrador num prazo de 10 dias a contar do respetivo pedido.

A responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas, salvo se o comprador expressamente declarar no ato da compra que prescinde da declaração, caso em que assume tal responsabilidade

- [Funcionamento de Assembleias de Condóminos](#)

Em termos de funcionamento da assembleia de condóminos, e considerando as tecnologias existentes atualmente e o contexto de utilização das mesmas no âmbito das normas excecionais que vigoraram no contexto pandémico, foram aprovadas novas normas com vista a flexibilizar o funcionamento das assembleias de condóminos, nomeadamente:

a) a convocatória ser enviada por correio eletrónico (aos condóminos que tenham manifestado essa vontade), devendo o condómino confirmar à

administração do condomínio a receção do email convocatório;

b) o conteúdo das atas poderem ser aprovadas através do envio de e-mail ao administrador do condomínio;

c) a assembleia de condóminos passou a poder realizar-se através de meios telemáticos, sendo que, na eventualidade de um dos condóminos não conseguir participar nessa reunião cabe ao administrador do condomínio assegurar os meios necessários, sob pena de a reunião não poder ser realizada à distância; e

d) no caso de não estarem presentes os condóminos necessários para dar início a assembleia de condomínio, a mesma poderá ser realizada 30 minutos depois, caso já esteja reunido pelo menos 1/4 do valor do prédio.

- [Fundo de Reserva](#)

Fica expressamente previsto que caso o fundo comum de reserva seja utilizado para outro fim que não o de custear as despesas de conservação do prédio, os condóminos devem assegurar, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, a reposição do montante utilizado.

\*\*\*\*

---

Esta Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não devendo a informação nela contida ser usada para qualquer outro fim ou reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da SRS. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos: [srsglobal@srslegal.pt](mailto:srsglobal@srslegal.pt)

