

# FOLHA INFORMATIVA

## LEI N.º 8/2022, DE 10 DE JANEIRO | ALTERAÇÕES AO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

No dia 10 de janeiro de 2022 foi publicada 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*”, procedendo à revisão de três diplomas: o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro (que estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal) e o Código do Notariado.

Destacamos as seguintes alterações ao Código Civil:

### TÍTULO CONSTITUTIVO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

alteração ao artigo 1419º do Código Civil

As **alterações ao título constitutivo da propriedade horizontal quanto a partes comuns do edifício** apenas era possível, por regra, por acordo de todos os condóminos.

A nova lei, veio determinar que a falta de acordo quanto às sobreditas alterações pode ser judicialmente suprida, desde que os votos representativos dos condóminos que nela não consintam sejam inferiores a 1/10 do capital investido e a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo (permilagem) ou o fim a que as suas frações se destinam.

### DESPESAS PARA CONSERVAÇÃO E FRUIÇÃO DAS PARTES COMUNS DO EDÍFICIO

alteração ao artigo 1424º do Código Civil

O Diploma veio alterar de forma significativa o que se encontrava previsto quanto à responsabilidade pelo pagamento de despesas e encargos devidos por condóminos que pretendam proceder à compra e venda de frações autónomas, desde logo, estabelecendo que, salvo disposição em contrário (Regulamento de Condomínio), as



despesas necessárias à conservação e fruição **das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum**, são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações, **no momento das respetivas deliberações relativas a procedimentos necessários para a conservação e fruição das partes comuns do edifício**, sendo o seu pagamento assumido por estes em proporção do valor das suas frações.

Já quanto a despesas decorrentes da utilização e conservação de partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos, ficam estas a cargo das que delas se servem.

Passou ainda a dispor-se que quanto às áreas de uso exclusivo de determinada fração que afetem o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo daquelas apenas suporta os encargos relativos a despesas de reparação na proporção do valor da sua fração, salvo se a necessidade de reparação decorra de facto que lhe seja imputável.

## CLARIFICAÇÃO DE “REPARAÇÕES INDISPENSÁVEIS E URGENTES”

Para efeitos do artigo 1427º do Código Civil

O Código Civil passa a definir reparações indispensáveis e urgentes como as reparações 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 em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas.

## ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

alteração ao artigo 1431º do Código Civil

Mantém-se a regra geral de que a assembleia se reúne na primeira quinzena de janeiro, mediante convocação do administrador.

No entanto e de forma excecional **passa a ser possível** que a Assembleia se realize no primeiro trimestre de cada ano. Para que tal possa ser possível, deve estar contemplado no regulamento do condomínio ou resultar de deliberação, aprovada por maioria, da assembleia de condóminos.





## FUNÇÕES DO ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO

alteração ao artigo 1436º do Código Civil

As funções do administrador do condomínio encontram-se elencadas no artigo 1436º do Código Civil, **tendo sido revistas e aditadas determinadas funções**, mormente enquanto órgão executivo, podendo exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, executar deliberações da assembleia (que não sejam impugnadas) no prazo máximo de 15 dias úteis, bem como informar os condóminos de qualquer citação ou notificação do condomínio no âmbito de um processo judicial e, semestralmente dos desenvolvimentos desses mesmos processos.

Ao administrador passou igualmente a competir que no caso de ser necessário realizar determinadas obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, este apresente 3 orçamentos prévios para a sua realização, desde que o regulamento de condomínio não disponha de maneira distinta.

**Em caso de incumprimento do administrador das suas funções** este é civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.

## REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO EM JUÍZO

alteração ao artigo 1437º do Código Civil

Pretendendo uniformizar divergências jurisprudenciais, a presente lei vem clarificar que o condomínio é **sempre representado em juízo pelo seu administrador**, devendo demandar e ser demandado em nome daquele, no âmbito das funções que lhe estão adstritas. De sublinhar, ainda, que a apresentação, por parte do administrador, de queixas-crime relacionadas com as partes comuns do edifício, não carece da autorização da assembleia de condóminos.

## RESPONSABILIDADE POR ENCARGOS DO CONDOMÍNIO

aditamento do artigo 1424º-A ao Código Civil

A presente lei vem determinar que **se torna obrigatória a apresentação de uma declaração escrita pelo administrador do condomínio, onde constem os montantes de**





**todos os encargos relativos a despesas do condomínio e eventuais dívidas existentes, relativas à sua fração** (especificando-se natureza, montantes, datas de constituição e vencimento da obrigação), constituindo-se como um **documento obrigatório** para a outorga de escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado que titule a alienação da fração em causa, a emitir no prazo de 10 dias desde a data do seu requerimento.

Quanto à **responsabilidade por dívidas ao condomínio**, passa a mesma a ser aferida em função do momento em que a dívida deveria ter sido liquidada. **No entanto**, caso o adquirente da fração autónoma tenha expressamente declarado, na escritura pública de compra e venda ou no documento particular autenticado que titula a alienação da fração, que prescinde da já mencionada declaração do administrador do condomínio, será responsável pelo pagamento de qualquer dívida, ainda que se encontrasse já vencida em data anterior à de aquisição do imóvel.

Já quanto aos encargos do condomínio que se vençam em data posterior à alienação da fração, serão sempre da responsabilidade do novo proprietário.

**Destacamos as seguintes alterações ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro:**

## **DEVER DE INFORMAÇÃO DOS CONDÓMINOS**

alteração ao artigo 3º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro

**Em caso alienação de fração, deve tal facto ser comunicado ao administrador do condomínio pelo condómino vendedor, mediante carta registada, expedida no prazo máximo de 15 dias a contar da data da alienação**, devendo esta informação indicar, ainda, o nome completo e NIF do novo proprietário, sob pena de ao condómino vendedor serem imputados os encargos suportados com a eventual mora no pagamento das despesas que se vencerem após a alienação da fração.

## **DÍVIDAS AO CONDOMÍNIO**

alteração ao artigo 6º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro

A nova lei vem clarificar os termos que devem constar da ata para que a mesma possa servir de título executivo:





Assim, a **ata da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio**, deve mencionar o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações.

É, ainda, referido que se consideram abrangidos pelo título executivo, os juros de mora, à taxa legal em vigor, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias que estejam aprovadas em assembleia de condóminos ou que estejam previstas no regulamento do condomínio.

A **instauração da ação destinada a cobrar as mencionadas quantias em dívida**, deve ser instaurada no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante de apoios sociais do respetivo ano civil (Em 2022 = € 443,20).

Da única alteração ao [Código do Notariado](#):

## REFERÊNCIA NO REGISTO PREDIAL

alteração ao artigo 54º do Código do Notariado

Concretizando a aplicabilidade do artigo 1424º-A do Código Civil, o Código do Notariado passa a prever que os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre estes, **não podem ser lavrados sem que se faça referência à declaração escrita pelo administrador do condomínio, onde constem os montantes de todos os encargos relativos a despesas do condomínio e eventuais dívidas existentes.**

## APLICAÇÃO NO TEMPO

A Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro ressalva que a alteração ao artigo 1437º do Código Civil (“Representação do condomínio em juízo”) é imediatamente aplicável aos processos judiciais em que seja discutida a regularidade da representação do condomínio, devendo ser iniciados os procedimentos necessários para que a representação do condomínio seja assegurada pelo respetivo administrador.





**NPCF**ADVOGADOS

## **ENTRADA EM VIGOR**

A Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro entra em vigor 90 dias após a sua publicação, **em 10 de abril de 2022**, com exceção da alteração ao artigo 1437º do Código Civil, que entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja **em 11 de janeiro de 2022**.

Elaborado por:

**Sofia Ferro Mateus**

*sofia.mateus@npcf.pt*



**NPCF**ADVOGADOS

AVENIDA DA LIBERDADE, Nº 144, 5º DTO.  
1250 - 146 LISBOA  
PORTUGAL

TEL: (+351) 213 570 023/43  
FAX: (+351) 213 570 044

 [www.npcf.pt](http://www.npcf.pt)

 NPCF