



A LEI N.º 8/2022: O QUE MUDA NO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL?

A propriedade horizontal é uma forma de propriedade com enorme relevância na atualidade, por estar intimamente ligada ao epíteto da habitação moderna – a habitação em frações autónomas integrantes de um prédio, que investe os proprietários de cada fração numa relação de compropriedade no que às partes comuns do prédio diz respeito.

Recentemente, veio a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, rever o regime da propriedade horizontal, introduzindo importantes alterações no Código Civil, no próprio Regime da Propriedade Horizontal e no Código do Notariado, as quais nos propomos expor adiante.

Este Diploma tem subjacente o reconhecimento das exigências apresentadas a “*quem vive, trabalha, ou simplesmente é proprietário de frações autónomas em prédios em regime de propriedade horizontal*”¹, propondo-se criar alguns facilitismos neste pressuposto.

Quais são, então, as alterações promovidas pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro?

Comecemos por abordar as mudanças mais importantes introduzidas no Código Civil.

Primeiramente, quanto ao artigo 1419.º, que trata da questão da **modificação do título constitutivo da propriedade horizontal**. Com a recente alteração, permite-se que a falta de acordo de todos os condóminos – o qual se reconhece ser de muito difícil alcance - possa ser suprida, judicialmente, “*sempre 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 ou o fim a que as suas frações se destinam*”.

¹ Exposição de Motivos do Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª, disponível em:

<https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063484d364c793968636d356c6443397a6158526c6379395953565a4d5a5763765247396a6457316c626e527663306c7561574e7059585270646d4576596d45354e5759354e5745744e324d334f5330305a4745794c54686c4e574d74596a59775a544e6c4f54417a4e474d774c6d527659773d3d&fich=ba95f95a-7c79-4da2-8e5c-b60e3e9034c0.doc&Inline=true> [consultado a 11 de janeiro de 2022].

Sobre o artigo 1424.º, que regula os **encargos relativos à conservação e fruição**, esclareceu-se que a responsabilidade por estes encargos, cabe aos “condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações”. Aditou-se, ainda, o n.º 6 ao referido artigo, onde se estipula que, se a conservação das partes comuns de uso exclusivo afetar a conservação das restantes partes comuns do prédio, *“o condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo daquelas apenas suporta o valor das respetivas despesas de reparação na proporção indicada no n.º 1, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável”*.

No artigo 1427.º, a nova Lei concretizou o conceito de **“reparações indispensáveis e urgentes”** que, até ao momento, era um conceito indeterminado que colocava alguns problemas quanto ao seu preenchimento. Esclareceu-se, assim, que estas reparações são as que, num curto prazo, “possam causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas”.

O artigo 1431.º alargou o período de tempo permitido para a **realização da assembleia de condóminos** a que se refere o n.º 1 deste artigo, permitindo que esta tenha lugar, excecionalmente, “no primeiro trimestre de cada ano”, desde que devidamente prevista esta possibilidade.

Na situação do 1432.º, a grande alteração ocorreu ao nível da introdução do correio eletrónico como meio de convocação da assembleia de condóminos, assim como meio da comunicação das deliberações.

No que concerne às alterações ao artigo 1436.º, que regula as **funções do administrador**, este passa a ser responsável por verificar a existência do fundo comum de reserva, assim como por divulgar um conjunto de informações importantes aos condóminos, nomeadamente sobre a citação ou notificação do condomínio no âmbito de um processo judicial. Aditaram-se, ainda, o n.º 2 e n.º 3, prevendo este último a possibilidade de punição civil do administrador por não cumprimento das funções a que está adstrito.

O artigo 1437.º vê a sua epígrafe alterada, e, no seu conteúdo, simplifica-se, no n.º 1, que “o condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador”.

É, ainda, aditado o artigo 1424.º-A ao Código Civil, que vem regular a **responsabilidade por encargos do condomínio**, estipulando-se que o condômino passa a ter, no momento de celebração do contrato, uma declaração escrita de onde consta o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fração e que a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada.

Vejamos agora as alterações efetuadas ao Regime da Propriedade Horizontal (Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro).

No referente ao artigo 1.º acerca das **deliberações da assembleia de condóminos** consignaram-se os elementos que deverão constar das atas de Assembleias de Condóminos e alterou-se o seu regime de produção de eficácia – passam a depender de aprovação, independentemente da sua assinatura por todos os condóminos.

Criaram-se, ainda, alguns facilitismos no que à assinatura e subscrição das atas diz respeito, passando a permitir-se que estas sejam efetuadas, quer por assinatura eletrónica, quer por assinatura manuscrita, em documento original ou digitalizado com todas as assinaturas, bem como se veio permitir a subscrição da ata via correio eletrónico, endereçada à administração do condomínio. Fica, agora, ao critério da administração do condomínio a escolha do meio de assinatura/subscrição empregue.

Ainda quanto às Assembleias de Condóminos, foi aditado ao regime da Propriedade Horizontal o artigo 1.º-A, de epígrafe **assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância**, que vem, exatamente, determinar a possibilidade de realização de assembleias por estes meios, cabendo à administração do condomínio assegurar os meios necessários para tal aos condóminos que, fundamentadamente, não tenham condições para participar na assembleia por esta forma.

No que toca à temática da **informação** vertida no artigo 3.º, foi aditada a obrigação dos condóminos à prestação de informação relativa aos seus dados pessoais e à eventual alienação de frações ao administrador do condomínio, determinando-se, neste segundo caso, a responsabilidade do condómino alienante pelas despesas e encargos que resultem da falta de comunicação.

Relativamente ao artigo 4.º que estatui acerca do **fundo comum de reserva**, esclareceu-se que, caso este seja utilizado para fim distinto da conservação de edifício ou conjunto de edifícios, os condóminos devem repor o montante utilizado por meio do pagamento de quotização necessária extraordinária, no prazo de 12 meses a contar da assembleia que aprove a utilização do fundo.

Quanto à temática das **dívidas por encargos de condomínio** constante do artigo 6.º, sendo certo que a ata da reunião de condomínio na qual se tenha deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio constitui título executivo, esclarece-se que são abrangidos por tal título os juros de mora da obrigação nele constantes, bem como as sanções pecuniárias aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio.

Por fim, acrescenta-se, ainda, que a ação judicial destinada a cobrir os montantes em dívida deve ser instaurada no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino faltoso.

Para terminar, de acordo com o artigo 9º da Lei n.º 8/2022, a **entrada em vigor** deste Diploma ocorre 90 dias após a sua publicação, ou seja, no dia **10 de abril de 2022**. A única exceção centra-se nas alterações ao artigo 1437.º do Código Civil, que entraram em vigor no passado dia **11 de janeiro**, sendo tal alteração “*imediatamente aplicável aos processos judiciais em que seja discutida a regularidade da representação do condomínio*” (cf. artigo 8.º).

Creemos, então, que as alterações introduzidas pela Lei n.º 8/2022 cumprem o propósito de simplificação mencionado na Exposição de Motivos do Projeto-Lei que esteve na sua

gênese, tornando o regime da propriedade horizontal bastante mais fluído, eficaz e capacitado para dar resposta aos obstáculos colocados pela atual realidade social e jurídica.

Catarina Duarte Tiago

Sara Paiva Arruda