



NOVA LEGISLAÇÃO SOBRE A PROPRIEDADE HORIZONTAL (CONDOMINIOS)

A Lei nº 8/2022 de 10 de janeiro procedeu à revisão da propriedade horizontal alterando o Código Civil – [artºs 1419º, 1424º, 1427º, 1431º, 1432º, 1436º 1437º e aditou o artº 1424º-A], o Decreto-Lei nº 268/94 de 25 de outubro [normas regulamentares do regime da propriedade horizontal] e o Código do Notariado [artº 54º].

A alteração do artº 1437º do Código Civil entrou em vigor a 11 de janeiro de 2022; os restantes artigos entraram em vigor a partir de 10 de abril de 2022

TEMAS DE INTERESSE

Reunião de condóminos, convocação da assembleia e subscrição da ata

As reuniões do condomínio têm de ser reduzidas a escrito pelo Presidente na qual deve constar: a data e local; condóminos presentes e ausentes; assuntos discutidos; decisões e deliberações tomadas e o resultado de cada votação; a leitura da ata e a sua aprovação. As deliberações são eficazes se forem aprovadas, independentemente de a ata se encontrar assinada pelos condóminos.

As reuniões realizam-se por videoconferência por decisão do Administrador ou requerida pela maioria dos condóminos; se um condómino não tiver condições para participar via online deverá informar desse facto o Administrador para que diligencie no sentido de encontrar os meios necessários, mas a assembleia não deixa de se realizar.

As convocatórias para as assembleias podem ser efetuadas por correio eletrónico se os Condóminos interessados manifestarem essa vontade numa assembleia e indicarem o seu email, procedendo-se ao registo na ata. O Condómino está obrigado a confirmar, por e-mail, a receção da convocatória.

A ata da assembleia tem de ser subscrita e assinada, pelos presentes ou por meio eletrónico qualificado ou assinatura manuscrita aposta sobre o documento original ou digitalizado contendo outras assinaturas, ou por declaração enviada por e-mail para o endereço do Administrador dando o assentimento ao teor da ata.

Dever de Informação do Condómino ao Administrador

No caso de alienação de uma fração o Condómino alienante deve comunicar ao Administrador, no prazo máximo de 15 dias após a alienação, a alteração do titular da fração e identificação, sob pena de responder pelas despesas realizadas para identificá-lo, suportar os encargos causados com o atraso no pagamento então vencidos após a alienação.

O Condómino está obrigado a informar o Administrador da sua identificação - nome, contribuinte, contato telefónico, endereço de correio eletrónico - e mantê-la atualizada.

Deveres do Administrador, entre outros

Emissão da declaração de dívida (ou não dívida) e dos encargos da fração emitindo e entregando, no prazo de 10 dias ao Condómino que solicite a declaração de existência (ou não) de dívida, bem como dos encargos para com o condomínio especificando a sua natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento; no caso da existência de dívidas ao condomínio tem de constar a respetiva natureza, montantes, datas de constituição e de vencimento.

Representação do condomínio em juízo para demandar ou ser demandado em nome do condomínio, ou no exercício das suas funções ou como representante da universalidade dos Condóminos ou quando expressamente mandatado pela Assembleia de Condóminos; quanto a partes comuns, não depende de autorização dos Condóminos para apresentar queixa – crime.

Verificar a existência do seguro de incêndio e do fundo comum de reserva.

Guardar e manter todos os documentos respeitantes ao condomínio as cópias autenticadas dos documentos utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal,

Cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns e exigir judicialmente em 90 dias a contar da falha do 1º pagamento a quota-parte nas despesas aprovadas, juros legais e sanções pecuniárias aprovadas constantes do regulamento ou de deliberação da Assembleia.

Dar conhecimento aos Condóminos da receção de citação ou notificação do condomínio de um processo judicial, arbitral, de injunção, contraordenacional ou administrativo ou informar, semestralmente sobre os desenvolvimentos dos processos salvo se tiver caráter de reserva.

Convocar a assembleia extraordinária para ratificar a sua atuação numa situação de urgência.

Publicitar à entrada do prédio ou local de passagem a identificação do Administrador e as regras de segurança dos equipamentos de uso comum prédio.

Despesas, Reparações de partes comuns

As despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e pagamentos de serviços de interesse comum são da responsabilidade, na proporção do valor de cada fração, de quem seja proprietário da fração no momento da deliberação que aprove a respetiva despesa, exceto disposição em contrário.

As despesas de serviços de interesse comum ficam a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à fruição segundo critérios que determinam a sua imputação por maioria que represente 2/3 do valor total do prédio.

Se partes comuns de uso exclusivo de uma fração a responsabilidade do estado de conservação ou uso de uma parte comum do prédio afetado pelo estado de conservação de uma zona de uso exclusivo de um Condómino, este responderá pela reparação se lhe for atribuída a causa que originou o dano, suportando a despesa na proporção do valor da fração.

As reparações indispensáveis e urgentes considerando-se estas as que podem ser realizadas por iniciativa de quem seja condómino por omissão ou impedimento do Administrador, englobam todas aquelas que sejam necessárias efetuar para eliminar no curto prazo vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam causar ou agravar danos no edifício, ou em bens ou colocar em risco a segurança das pessoas.

A realização de obras de inovação ou de conservação extraordinária dependem da apresentação pelo Administrador de pelo menos três orçamentos diferentes, salvo estipulação diversa do regulamento do condomínio ou deliberação da assembleia.

A aferição da responsabilidade por encargos do condomínio é feita em função do momento em que a dívida deve ser liquidada.

A utilização do fundo de reserva para fim diferente da conservação é possível se aprovada em Assembleia de Condóminos, mas terá de ser reposto no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação.

Alteração do título constitutivo da propriedade horizontal

O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser alterado desde que o acordo conste da Ata assinada por todos os condóminos, representados pelo Administrador que outorgará a escritura ou subscreverá documento particular autenticado.

Na falta de acordo é admissível solicitar ao Tribunal o suprimento, desde que se verifiquem as seguintes condições: a oposição advenha de condóminos cujos votos 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 frações se destinam.

ADMINISTRAÇÃO E APOIO JURÍDICO A CONDOMÍNIOS

CONSULTE A AIL

FICHA TÉCNICA:

NEWSLETTER da
Associação dos Inquilinos Lisbonenses
Fundada em 11 de Março de 1924
Instituição de utilidade pública
Director: António Machado
Data: Abril 2022
Distribuição gratuita

CONTACTOS:

Sede:
Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa
Tel. 218 854 280
E-mail: ail@ail.pt www.ail.pt

Administração de Condomínios:
Tel. 218 854 296 / 7
E-mail: condominio@ail.pt

Delegações:

Almada: R. Espatários, 23 B — Tel. 212 769 061

Amadora: R. 27 de Junho, 8 - Rc Esq.— Tel. 214 945 776

Barreiro: R. Dr António José de Almeida, 73 A — Tel. 212 079 255