



Av. Álvares Cabral, n.º 84, 2º, 1250-018 Lisboa, Portugal  
T. (+351) 213 703 600  
F. (+351) 213 882 554  
E. geral@abvlegal.pt

## ALTERAÇÃO AO REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL

### Introdução

Foi publicado em Diário da República, no dia 10 de janeiro de 2022, a Lei n.º 8/2022 de 10 de janeiro, que reviu o regime da propriedade horizontal.

De entre as alterações, realçam-se as que poderão ser mais relevantes, tais como:

### Declaração sobre encargos e dívidas ao condomínio:

Aquando da venda da fração, deverá ser apresentada uma declaração escrita, da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fração, com especificação da sua natureza, montantes e prazos de pagamento, bem como, caso se verifique a existência de dívidas, e respetivas naturezas, montantes, datas de constituição e de vencimento.

Caso o adquirente declare expressamente na escritura ou no documento particular autenticado, que prescinde da declaração do administrador, ficará responsável por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

Estabelece-se ainda que os montantes que constituam encargos do condomínio que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da responsabilidade do novo proprietário.

Por outro lado, caso o condómino não comunique a alienação das frações, e a informação do novo proprietário, ao administrador no prazo de 15 dias após a venda, será responsabilizado pelo valor das despesas inerentes à identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora no pagamento dos encargos que se vencerem após a alienação.

### Alterações relativas à realização da assembleia de condóminos:

Abre-se uma exceção à regra da realização da assembleia de condóminos na primeira quinzena de janeiro, admitindo-se que, excepcionalmente, possa realizar-se a assembleia no primeiro trimestre de cada ano, desde que esta possibilidade esteja contemplada no regulamento de condomínio ou resultar de deliberação, aprovada por maioria da assembleia de condóminos.

Ainda numa perspetiva de atualizar e facilitar os procedimentos da assembleia de condóminos, admite-se a possibilidade de efetuar a convocatória para as assembleias através de correio eletrónico, desde que o condómino manifeste essa vontade em assembleia de condóminos realizada anteriormente. Admite-se também a possibilidade de, não tendo comparecido o número de condóminos suficiente para se obter o quórum e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, existe a possibilidade de fazer nova convocatória para trinta minutos depois da primeira, desde que estejam reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio.

Ainda no sentido de flexibilizar as assembleias, admite-se a realização da assembleia por videoconferência, bem como a assinatura e subscrição das atas por assinatura eletrónica, ou ainda, a subscrição por declaração enviada por correio eletrónico. Estas opções serão dependentes do meio escolhido pela administração do condomínio.



Av. Álvares Cabral, n.º 84, 2º, 1250-018 Lisboa, Portugal  
T. (+351) 213 703 600  
F. (+351) 213 882 554  
E. geral@abvlegal.pt  
www.abvlegal.pt

#### Alterações às funções do administrador:

As funções do administrador sofreram igualmente alterações, passando a constar como função do administrador, entre outros:

- i) Verificar a existência do fundo comum de reserva;
- ii) Informar os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial;
- iii) Informar os condóminos, semestralmente, acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial;
- iv) Emitir declaração de dívida do condómino sempre que tal seja solicitado, no prazo de 10 dias;

O administrador fica, igualmente, obrigado a apresentar pelo menos pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução de obras de conservação extraordinária ou que constituem inovação.

Consagra-se ainda na lei a responsabilidade civil do administrador de condomínio que não cumprir as suas funções.

#### Determinação da responsabilidade dos condóminos quanto às despesas:

Estabelece-se que o pagamento de despesas relativas à conservação ou fruição das partes comuns e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações.

#### Prazo para instauração de ação judicial:

Por outro lado, estabelece-se um prazo de 90 dias para a instauração de ação judicial destinada a cobrar as contribuições dos condóminos, desde que o valor da dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil, e salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos.

\* \* \*

Para mais informação por favor contacte-nos e-mail [geral@abvlegal.pt](mailto:geral@abvlegal.pt)

*Embora tenha sido tomado muito cuidado ao redigir estas informações, não aceitamos qualquer responsabilidade por quaisquer consequências decorrentes do uso das informações aqui contidas. Esta informação é fornecida apenas para fins de informação geral e não pretende nem deve ser considerada como conselho jurídico ou qualquer outro conselho profissional*