

Com a entrada em vigor da **Lei nº 8/2022** já em abril, as **assembleias de condomínios têm novas formas de funcionar** e os administradores têm novos poderes e obrigações. Por outro lado, também os **condóminos passam a ter algumas obrigações perante o administrador** que não existem na lei atualmente em vigor.

Nova lei do condomínio traz muitas novidades

As alterações, **revendo o regime da propriedade horizontal e alterando o Código Civil**, abrangem não só o funcionamento dos condomínios, atribuindo novas responsabilidades ao administrador do condomínio e a possibilidade de realizar assembleias não presenciais, mas também acrescentam documentos relevantes.

Assim, acresce a **obrigatoriedade** da existência de uma declaração de encargos com o condomínio (e eventuais dívidas) a ser apresentada na escritura de **venda ou doação de imóveis**.

Por outro lado, os condóminos têm a obrigação de **manter os seus dados atualizados**, bem como de informar sobre a eventual **venda da respetiva fração**.

Administradores de condomínio com mais poderes e obrigações

Neste capítulo, destaca-se, desde logo, a **obrigatoriedade de existir um administrador do condomínio em prédios em propriedade horizontal**.

O **administrador é eleito em assembleia geral de condóminos por um ano**, mantendo-se assim em funções até que seja eleito o seu sucessor. Pode ser um condómino do prédio ou uma pessoa ou empresa externa, dependendo apenas da decisão da assembleia.

Do mesmo modo, **é a assembleia que aprova a remuneração do administrador**. Nada impede que se a administração for feita por um dos condóminos este seja remunerado. Esta **remuneração pode ser monetária ou, por exemplo, pode ser mediante a isenção de pagamento do condomínio**. Cabe assim à assembleia decidir.

Atuais funções do administrador

Ao abrigo da atual lei do condomínio **é da responsabilidade do administrador:**

- **Convocar a assembleia** dos condóminos;
- **Executar as deliberações** da assembleia;
- **Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio** das partes comuns e de cada de cada fração;
- Elaborar o **orçamento das receitas e despesas** relativas a cada ano e prestar contas à assembleia;
- **Cobrar aos condomínios as quotas** do condomínio, bem como a sua quota-parte de todas as despesas aprovadas;
- **Assegurar a conservação** dos bens comuns;
- **Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades** administrativas, em ações contra algum dos condóminos por falta de pagamento ou em ações interpostas contra condóminos;
- **Guardar e manter todos os documentos** que digam respeito ao condomínio.

Leia ainda: [Gestão do condomínio: 8 dicas para diminuir as despesas](#)

Novas funções do administrador

Com a entrada em vigor da nova lei do condomínio, **passam a ser da responsabilidade do administrador** (artigo 1436.º do Código Civil), as seguintes situações:

- Verificar a **existência do fundo** comum de reserva;
- **Exigir dos condóminos a sua quota parte nas despesas** aprovadas (incluindo juros e sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia);
- **Executar as deliberações da assembleia** no prazo máximo de 15 dias úteis;
- **Informar os condóminos** por escrito ou por correio eletrónico sempre que o condomínio for citado ou notificado em processo judicial e da sua evolução (pelo menos, semestralmente);
- Apresentação de **três orçamentos diferentes** para a execução de obras de conservação extraordinária ou inovação para deliberação;

- Emitir a pedido do condómino, uma **declaração escrita** em nome do condomínio na qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor. Tem de emitir no prazo máximo de 10 dias a contar do pedido do proprietário da fração. Esta **declaração é obrigatória em escrituras de venda, doação ou se contraíam encargos sobre as frações em causa.**

Sanções para o administrador

Nos termos da nova lei, o administrador de condomínio que não cumprir as funções definidas na lei, ou outras que lhe sejam atribuídas em assembleia de condomínio, **é civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.**

Se se provar que praticou irregularidades ou agiu com negligência, **pode ser exonerado** por um tribunal após requerimento de qualquer condómino.

Nova lei do condomínio, novas obrigações dos condóminos

De facto, nos termos da Lei 8/2022, **os condóminos têm o dever de informar o administrador sobre:**

- Número de contribuinte, morada, contactos telefónico, endereço de correio eletrónico;
- Atualização destes elementos em caso de alteração;
- **Em caso de venda, comunicar a mesma por correio registado no prazo máximo de 15 dias**, indicando o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário da fração. **Se falhar esta comunicação, vai ter suportar as despesas necessárias à identificação do novo proprietário**, bem como os encargos suportados com o atraso no pagamento dos encargos que se vençam após a venda.

Leia ainda: [Vou fazer obras de melhoramento, preciso da autorização do condomínio?](#)

Assembleias de condomínio têm novas regras

Outra das novidades da nova lei prende-se com o **funcionamento das assembleias de condomínio.**

Podem realizar-se até 31 de março

A lei atual impunha que as assembleias de condóminos deveriam reunir na primeira quinzena de janeiro. No entanto, com a nova lei, embora a título excecional, a assembleia de condóminos **pode realizar-se até ao final do primeiro trimestre de cada ano, desde que esteja previsto no regulamento do condomínio.** Ou seja, deliberado em assembleia pela maioria (artigo 1431.º)

Convocatória pode ser feita por correio eletrónico

A convocatória para a assembleia, de acordo com a lei do condomínio ainda em vigor, tem de ser feita por carta registada enviada com 10 dias úteis de antecedência. Ou pode ser entregue pessoalmente mediante a assinatura de recibo de receção.

A partir de abril, **a convocatória pode passar a ser feita por correio eletrónico para os condóminos que manifestem essa vontade em assembleia de condóminos realizada anteriormente.** A manifestação de vontade tem de ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico. Ao receber a convocatória, o condómino deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de receção do respetivo e-mail (artigo 1432.º)

Segunda assembleia pode realizar-se 30 minutos depois da primeira

A nova lei vem esclarecer cabalmente esta dúvida que tem levantado questões em tribunal, podendo mesmo levar a impugnação de decisões da assembleia.

Assim, e nos termos do artigo 1432.º, **a segunda reunião de condóminos pode realizar-se no mesmo local da inicial, 30 minutos após a primeira convocatória.** Assim, se numa assembleia marcada para as 21h00 não comparecerem condóminos suficientes para a sua realização, a é possível estes reunirem-se às 21h30, **desde que o número de condóminos presentes represente, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.**

Assembleia de condomínio pode realizar-se por videoconferência

Por determinação da administração do condomínio ou a pedido da maioria dos condôminos, **a assembleia pode ser feita por videoconferência. No entanto, se algum dos condôminos não tiver condições para participar por videoconferência tem de avisar a administração do condomínio** que deverá assegurar-lhe os meios necessários. Se tal não for possível, a assembleia não poder ter lugar à distância.

Ata pode ser assinada por assinatura eletrónica

Para além da assinatura manuscrita, **passa também a ser válida a assinatura eletrónica da ata.** Ambas podem ser feitas sobre o documento original ou sobre o documento digital que já tenha outras assinaturas.

É também considerada como válida a declaração do condômino, enviada por correio eletrónico para a administração, declarando concordar com o conteúdo da ata remetida pela mesma via. **Esta declaração deve ser anexada ao documento original da ata.**

Vender a casa: nova lei obriga a assumir dívidas do condomínio

É obrigatório apresentar declaração de encargos e eventuais dívidas no momento da escritura, segundo o novo projeto-lei.

Viver numa casa inserida num condomínio nem sempre é fácil – há regras a cumprir e várias despesas a pagar. E agora há um novo diploma que vem alterar o regime de propriedade horizontal. Quem quiser vender a casa tem, primeiro, de pedir ao gestor de condomínio uma declaração onde constam todos os encargos do condomínio e eventuais dívidas a pagar. E este é mesmo um documento obrigatório no momento da escritura. Mas há exceções.

Em causa está um projeto-lei do PSD, apresentado em março, que vem alterar o regime de propriedade horizontal que existe há mais de 20 anos. Entretanto, o documento baixou à comissão sem votação e o texto de substituição elaborado pela Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação foi aprovado na passada sexta-feira, dia 19 de novembro de 2021.

Trata-se de um diploma que se propõe a “facilitar a administração dos condomínios, atribuir maior responsabilidade à administração de condomínios e facilitar a vida das pessoas que vivem em condomínios”, resumiu Afonso Oliveira, o vice-presidente da bancada social-democrata quando apresentou o documento no final de março.

Mas que alterações de fundo traz este documento? Desde logo, obriga a que um condómino que venda a sua casa tenha de informar a administração de condomínio por correio registado no prazo máximo de 15 dias antes da transação. E isto fará com que o condómino “não desapareça completamente, como acontece hoje por vezes”, disse ainda na ocasião Afonso Oliveira.

Caso não haja comunicação, o condómino alienante ficará responsável pelo valor das despesas inerentes à identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora no pagamento das despesas de condomínio da fração que se vencerem após a transação, refere o documento.

Sobre este ponto, o texto final sobre as responsabilidades por encargos do condomínio (Artigo 1424º-A) é claro: “O condómino, para efeitos de celebração de contrato de alienação da fração da qual é proprietário, deve requerer ao administrador uma declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor, relativamente à fração, com especificação da sua natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento”.

Esta declaração deve ser emitida pelo administrador no prazo máximo de 10 dias e constitui mesmo um “documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa”, refere ainda o documento.

Assim, o novo projeto de lei vem garantir que alguém assuma as dívidas do condomínio. Em primeiro plano, será o vendedor a assumir as responsabilidades pelas suas dívidas. Mas também o próprio comprador se pode responsabilizar por elas. O documento esclarece que “a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada, salvo se o adquirente expressamente declarar (na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação da fração) que prescinde da

declaração do administrador, aceitando, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio".

Depois de fechado o negócio, o texto é claro referindo que "os encargos com o condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da responsabilidade do novo proprietário".

Ausência de declaração escrita de dívidas ao condomínio pode impedir realização de escritura

Proprietário tem também de pré-informar o condomínio da transação. Medidas constam no pacote de alterações ao regime da propriedade horizontal aprovado no Parlamento.

O Parlamento, por proposta legislativa do PSD, aprovou, no passado dia 17 de novembro, um pacote legislativo que visa alterar o atual regime da propriedade horizontal através de alterações quer ao Código Civil quer aos Decreto-Lei 268/94 de 25 de outubro e 207/95 de 14 de agosto.

Entre as várias alterações aprovadas, o SUPERCASA Notícias destaca as que vêm enquadrar a obrigatoriedade de um proprietário vendedor de uma fração, fazer constar, aquando da escritura da sua transmissão a um novo proprietário, não só os valores atuais que paga de condomínio como também uma declaração de não-dívida ao condomínio ou, por vontade do comprador, um compromisso de que esta assuma as eventuais dívidas existentes e anteriores ao momento da transação.

Desde logo, o Código Civil passa a ter um aditamento muito importante ao seu artigo 1424.º - que resumidamente passa a incluir os seguintes pontos:

- um proprietário que queira vender a sua fração deve requerer ao administrador do condomínio a emissão de uma declaração escrita onde constem não só os todos os valores atuais do condomínio referentes à fração como também, caso se verifique, as dívidas existentes, a respetiva natureza e as datas em que essas dívidas foram constituídas;
- o administrador do condomínio tem 10 dias para entregar essa declaração escrita a qual passa a constituir um elemento obrigatório a juntar à escritura ou ao documento particular autenticado (DPA) da venda da fração exceto se o comprador expressamente declarar, nessa escritura ou DPA, que prescinde dessa declaração do administrador aceitando, em consequência a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio
- fica também esclarecido que os montantes que constituam encargos do condomínio dessa fração, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à sua transmissão, são da responsabilidade do novo proprietário.

Também se introduziram importantes alterações no Regime da Propriedade Horizontal, através de algumas mudanças no Decreto-Lei 268/94, concretamente no artigo 3º que altera o dever de informação. Assim, os condomínios que pretendam alienar a sua fração devem informar, por correio registado, até 15 dias antes da data agendada para o efeito, identificando o nome completo e número de identificação fiscal do novo proprietário. Caso não o faça, o condómino alienante ficará responsável pelo valor das despesas inerentes a

identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora no pagamento das despesas de condomínio da fração que se vencerem após a transação.

Por fim, obviamente, proceder-se-á também à alteração do Código do Notariado, em concreto do artigo 54.º do DL n.º 207/95 que passa a referir que os instrumentos pelos quais se transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre estes, não poderão ser lavrados sem que se faça então referência à tal declaração do administrador do condomínio que passa a ser prevista no Código Civil, conforme indicado nesta análise do SUPERCASA Notícias.

Estas alterações entrarão em vigor, nas respetivas leis, 90 dias após a sua publicação em Diário da República.