

organização conjunta:



ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA



ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE FARO



e-PUBLICAÇÃO

PROPRIEDADE HORIZONTAL

ORADORES

Rui Pinto Duarte

Advogado

A Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas

Eurico Alves

Advogado e Vogal do Conselho Regional de Faro

Propriedade Horizontal – Contributo para uma boa vizinhança

conferência on-line

PROPRIEDADE HORIZONTAL

organização conjunta:

ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE FARO

CONFERÊNCIA
GRATUITA

conferência on-line

PROPRIEDADE HORIZONTAL

01.FEV | 15h00

ORADORES
Rui Pinto Duarte
Advogado
A Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas

DESTINATÁRIOS
Advogados
Advogados Estagiários

INSCRIÇÕES
crlisboa.org

crlisboa@crfcp.pt | conselho-regional-de-lisboa-da-ordem-dos-advogados | facebook.com/dofa | crlisboa.org, www.oca.pbrf

VEJA NO
YOUTUBE

YouTube

organização conjunta:

ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE FARO

conferência on-line

PROPRIEDADE HORIZONTAL

01.FEV | 15h00

ORADORES
Rui Pinto Duarte
Advogado
A Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas

DESTINATÁRIOS
Advogados
Advogados Estagiários

INSCRIÇÕES
crlisboa.org

crlisboa@crfcp.pt | conselho-regional-de-lisboa-da-ordem-dos-advogados | facebook.com/dofa | crlisboa.org, www.oca.pbrf



DIPLOMAS*

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

Artigo 310.º, al. g) (Prescrição de cinco anos)

Artigo 1418.º, n.º 2, al. b) (Conteúdo do título constitutivo)

Artigo 1419.º (Modificação do título)

Artigo 1420.º (Direitos dos condóminos)

Artigo 1422.º (Limitações ao exercício dos direitos)

Artigo 1424.º (Encargos de conservação e fruição)

Artigo 1424.º-A (Responsabilidade por encargos do condomínio)

Artigo 1425.º (Inovações)

Artigo 1429.º-A, n.º 1 (Regulamento do condomínio)

Artigo 1430.º, n.º 1 (Órgãos administrativos)

Artigo 1432.º (Convocação e funcionamento da assembleia)

Artigo 1433.º (Impugnação das deliberações)

Artigo 1435.º (Administrador)

Artigo 1436.º, n.º 1, al. f) e n.º 2 (Funções do administrador)

Artigo 1438.º-A (Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios)

* A presente compilação resulta de uma seleção concebida pelo CRL, a qual não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em <https://dre.pt/>.

DECRETO-LEI N.º 224/84

Diário da República n.º 155/1984, 1º Suplemento, Série I de 1984-07-06

Código do Registo Predial

Artigo 95.º, n.º 1, al. r) (Requisitos especiais)

DECRETO-LEI N.º 267/94

Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, páginas 6429 – 6433

Altera o regime da propriedade horizontal constante do Código Civil e o Código do Registo Predial

DECRETO-LEI N.º 268/94

Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25

Normas regulamentares do regime da propriedade horizontal

DECRETO-LEI N.º 269/94

Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, páginas 6434 – 6435

Cria as contas poupança-condomínio

DECRETO-LEI N.º 207/95

Diário da República n.º 187/1995, Série I-A de 1995-08-14

Código do Notariado

DECRETO-LEI N.º 555/99

Diário da República n.º 291/1999, Série I-A de 1999-12-16

Regime jurídico da urbanização e edificação



LEI N.º 58/2019

Diário da República n.º 151/2019, Série I de 2019-08-08, páginas 3 – 40

Assegura a execução, na ordem jurídica nacional, do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados

LEI N.º 8/2022

Diário da República n.º 6/2022, Série I de 2022-01-10

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

Artigo 2.º (Alteração ao Código Civil)

Artigo 3.º (Aditamento ao Código Civil)

Artigo 4.º (Alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro)

Artigo 5.º (Aditamento ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro)

Artigo 6.º (Alteração ao Código do Notariado)

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas

Rui Pinto Duarte

janeiro 2022

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (1)

Por força da existência de *milhões* de frações autónomas, a propriedade horizontal levanta muitos problemas jurídicos, de elevadíssima importância social e económica, a que o legislador deve prestar atenção muito cuidada.

A Lei 8/2022, de 10 de janeiro, foi uma oportunidade largamente perdida: não regulou problemas que necessitam há muito de intervenção legislativa e regulou deficientemente alguns dos que versou.

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (2)

Publicidade do regulamento de condomínio, mormente do não incluído no título constitutivo.

Artigo 95 do C. R. Predial

«Requisitos especiais

1 - O extrato das inscrições deve ainda conter as seguintes menções especiais: [...] r) Na de constituição de propriedade horizontal, o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permilagem, *a existência de regulamento, caso este conste do título constitutivo*, e os direitos dos condóminos neste título especialmente regulados e, na de alteração do título constitutivo, a descrição da alteração; [...]»

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (3)

Âmbito do regulamento de condomínio não incluído no título constitutivo, *v.g.*, possibilidade de dispor sobre o funcionamento da assembleia de condóminos e o exercício do cargo de administrador (art. 1429-A, n.º 1, *versus* art. 1435, n.º 4).

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (4)

Regime de alteração do regulamento de condomínio incluído no título constitutivo: unanimidade (art. 1418, n.º 2, *b*), art. 1419) – ainda que agora ligeiramente suavizada pelo novo n.º 2 do art. 1419 – ou maioria?

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (5)

Quorum das deliberações sobre o regulamento de condomínio, mormente do não incluído no título constitutivo (o art. 1432 não diferencia o caso das deliberações sobre o regulamento de condomínio).

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (6)

Possibilidade de existência de mais de um administrador (*v.g.*, art. 1430, n.º 1, e art. 1435).

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (7)

Âmbito da regra do n.º 1 do art. 1425, no tocante a casos não abrangidos nos números seguintes: só inovações nas partes comuns ou também nas frações autónomas?

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (8)

Conjugação do n.º 1 do art. 1425 com o n.º 3 do 1422.

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (9)

Licitude das intervenções dos condóminos nas paredes exteriores, janelas e varandas (aparelhos de ar condicionado, cordas de roupa, alterações de caixilhos, «fechamento de varandas», etc...).

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (10)

Conjugação dos n.ºs 2 e 3 do art. 1422, no tocante a obras que *prejudiquem* a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício (cabem no n.º 3?).

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (11)

Âmbito da regra do art. 1438-A: só um prédio ou vários prédios?

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (12)

Existência de deliberações nulas (apesar do texto do art. 1433).

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (13)

Viabilidade de um seguro único para cada edifício, abrangendo partes comuns e frações autónomas.

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (14)

Autonomia patrimonial do condomínio, *v.g.*: os condóminos respondem para com terceiros por dívidas do condomínio?

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (15)

Responsabilidade dos condóminos por despesas deliberadas antes de terem adquirido tal qualidade (nova redação do n.º 1 do art. 1424 e novo art. 1424-A).

«1 — Salvo disposição em contrário, 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***, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.»

O novo texto do n.º 1 do art. 1424 continua a abranger todas as contribuições, significando algo de paradoxal, diferente do que parece ter sido a intenção dos seus autores (que queriam regular a responsabilidade por contribuições devidas por condóminos anteriores, tratada no art. 1424-A, ora aditado)

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (16)

Sentido da comunicação das deliberações aos condóminos ausentes (art. 1433, até agora n.ºs 6 a 8, na redação da Lei 8/2022 n.ºs 9 a 11).

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (17)

Os problemas do art. 1425, n.º 2 (só gás, prédio com 5 frações distribuídas por 5 pisos...).

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (18)

As sanções pecuniárias por atraso no pagamento de contribuições para o condomínio – limites e cobrança (arts. 1434,1436, n.º 1, *f*), e art. 6.º, n.ºs 3 a 5, do DL 268/94, na redação da Lei 8/2022)

Art. 1434

«1. A assembleia pode [...] fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.
2. O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a **quarta parte do rendimento coletável anual** da fração do infrator.»

Art. 1436

«1 — São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia: [...] *f*) **Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia;** [...]»

Art. 6.º

«3 — Consideram -se **abrangidos pelo título executivo** os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as **sanções pecuniárias**, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio.

4 — O administrador deve instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias referidas nos n.ºs 1 e 3.

5 — A ação judicial referida no número anterior 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 dos apoios sociais do respetivo ano civil.**»

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (19)

A necessidade de três orçamentos para deliberar sobre obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação (art. 1436, n.º 2, na redação da Lei 8/2022).

«2 — Sempre que estiver em causa deliberação da assembleia de condóminos relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, a realizar no edifício ou no conjunto de edifícios, ***o administrador está obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências*** para a execução das mesmas, desde que o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos não disponha de forma diferente.»

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas (20)

Exercício da atividade de alojamento local em frações autónomas (a solução em vigor – consistente em atribuir competência ao Presidente da Câmara para decidir sobre a matéria e de só facultar aos condóminos alguma iniciativa depois de sofrerem incómodos – não tem pés nem cabeça!).

Propriedade Horizontal – Velhos e Novos Problemas

Fim...

Obrigado...

Eurico Alves
Advogado

Propriedade Horizontal

Contributo para uma boa vizinhança



I. Resumo

Diante do avanço das técnicas de construção e da engenharia, os empreendimentos imobiliários moldaram-se às necessidades sociais e económicas com vista à otimização do espaço urbano. O Direito procurou enquadrar o fenómeno procurando encontrar soluções jurídicas que regulem o tema e a própria natureza jurídica deste direito real denominado propriedade horizontal.

II. Enquadramento histórico

1. A criação de imóveis em planos horizontais – sobrepostos ou não – vem de tempos remotos:

II. Enquadramento histórico

1. A criação de imóveis em planos horizontais – sobrepostos ou não – vem de tempos remotos:
 - 1.1. há mais de 2000 a. C., na cidade da Babilónia, eram realizadas vendas de frações divididas em casas, como relatado em ata do tempo de Inmeroum, rei de Sippar, na antiga Caldeia, mencionando a venda do res-do-chão de uma casa, enquanto o andar superior continuava a pertencer ao vendedor;

II. Enquadramento histórico

1. A criação de imóveis em planos horizontais – sobrepostos ou não – vem de tempos remotos:
 - 1.1. há mais de 2000 a. C., na cidade da Babilónia, eram realizadas vendas de frações divididas em casas, como relatado em ata do tempo de Inmeroum, rei de Sippar, na antiga Caldeia, mencionando a venda do res-do-chão de uma casa, enquanto o andar superior continuava a pertencer ao vendedor;
 - 1.2. Segundo Menezes Cordeiro, por volta do século XVIII a. C., também na antiga Caldeia, no Código de Hamurabi, trata-se das primeiras situações jurídicas regulamentadas sobre a propriedade horizontal;

II. Enquadramento histórico

1. A criação de imóveis em planos horizontais – sobrepostos ou não – vem de tempos remotos:
 - 1.1. há mais de 2000 a. C., na cidade da Babilónia, eram realizadas vendas de frações divididas em casas, como relatado em ata do tempo de Inmeroum, rei de Sippar, na antiga Caldeia, mencionando a venda do res-do-chão de uma casa, enquanto o andar superior continuava a pertencer ao vendedor;
 - 1.2. Segundo Menezes Cordeiro, por volta do século XVIII a. C., também na antiga Caldeia, no Código de Hamurabi, trata-se das primeiras situações jurídicas regulamentadas sobre a propriedade horizontal;
 - 1.3. no Direito romano, o direito de propriedade sofria limites impostos pelo princípio *superfícies solo cedit*, que impossibilitava a configuração da superfície como objeto de propriedade ou de qualquer direito real separadamente do solo (e também a inadmissibilidade de propriedade dividida horizontalmente)

II. Enquadramento histórico

1. A criação de imóveis em planos horizontais – sobrepostos ou não – vem de tempos remotos:
 - 1.1. há mais de 2000 a. C., na cidade da Babilónia, eram realizadas vendas de frações divididas em casas, como relatado em ata do tempo de Inmeroum, rei de Sippar, na antiga Caldeia, mencionando a venda do res-do-chão de uma casa, enquanto o andar superior continuava a pertencer ao vendedor;
 - 1.2. Segundo Menezes Cordeiro, por volta do século XVIII a. C., também na antiga Caldeia, no Código de Hamurabi, trata-se das primeiras situações jurídicas regulamentadas sobre a propriedade horizontal;
 - 1.3. no Direito romano, o direito de propriedade sofria limites impostos pelo princípio *superficies solo cedit*, que impossibilitava a “configuração da superfície como objeto de propriedade ou de qualquer direito real separadamente do solo (e também a inadmissibilidade de propriedade dividida horizontalmente)
 - 1.4. Mas no Baixo-Império parece ser de admitir a formulação das primeiras formas de Propriedade Horizontal com os proprietários de imóveis a permitirem o gozo do r/c para exercício do comércio nas zonas próximas do Fórum Romano, mantendo o primeiro andar para sua habitação → Uma espécie de direito de superfície.

II. Enquadramento histórico

1. A criação de imóveis em planos horizontais – sobrepostos ou não – vem de tempos remotos:
 - 1.1. há mais de 2000 a. C., na cidade da Babilónia, eram realizadas vendas de frações divididas em casas, como relatado em ata do tempo de Inmeroum, rei de Sippar, na antiga Caldeia, mencionando a venda do res-do-chão de uma casa, enquanto o andar superior continuava a pertencer ao vendedor;
 - 1.2. Segundo Menezes Cordeiro, por volta do século XVIII a. C., também na antiga Caldeia, no Código de Hamurabi, trata-se das primeiras situações jurídicas regulamentadas sobre a propriedade horizontal;
 - 1.3. no Direito romano, o direito de propriedade sofria limites impostos pelo princípio *superficies solo cedit*, que impossibilitava a “configuração da superfície como objeto de propriedade ou de qualquer direito real separadamente do solo (e também a inadmissibilidade de propriedade dividida horizontalmente)
 - 1.4. Mas No Baixo-Império parece ser de admitir as primeiras formas de Propriedade Horizontal com os proprietários de imóveis a permitirem o gozo do r/c para exercício do comércio, mantendo o primeiro andar para sua habitação → Uma espécie de direito de superfície.
 - 1.5. Desenvolvimento exponencial do instituto a partir do Séc. XVI, com novo impulso a partir da Revolução Industrial no Séc. XIX com o êxodo para as cidades e já no pós I Guerra Mundial com a reorganização das cidades.

II. Enquadramento histórico

2. Em Portugal

2.1. A PH surge com as Ordenações Filipinas, com regulamentos relativos a abertura de janelas e pendentas de telhados sobre habitações contíguas.

II. Enquadramento histórico

2. Em Portugal

2.1. Surge com as Ordenações Filipinas

2.2. O tema da propriedade horizontal foi abordado, mesmo que de forma remota, no artigo 2335º do Código Civil de 1867 (Código Seabra)

II. Enquadramento histórico

2. Em Portugal

2.1. Surge com as Ordenações Filipinas

2.2. O tema da propriedade horizontal foi abordado, mesmo que de forma remota, no artigo 2335º do Código Civil de 1867 (Código Seabra)

2.3. O Tribunal da Relação de Lisboa, em acórdão de 17 de Julho de 1932, reconheceu que não há preceito algum que proíba a divisão de uma casa horizontalmente

II. Enquadramento histórico

2. Em Portugal

2.1. Surge com as Ordenações Filipinas

2.2. O tema da propriedade horizontal foi abordado, mesmo que de forma remota, no artigo 2335º do Código Civil de 1867 (Código Seabra)

2.3. o Tribunal da Relação de Lisboa, em acórdão de 17 de Julho de 1932, reconheceu que não há preceito algum que proíba a divisão de uma casa horizontalmente

2.4. Ainda o TRL, em acórdão de 17 de Maio de 1950, decidiu que a divisão de um prédio entre vários proprietários dá lugar a um misto de propriedade exclusiva e de compropriedade

II. Enquadramento histórico

2. Em Portugal

2.1. Surge com as Ordenações Filipinas

2.2. O tema da propriedade horizontal foi abordado, mesmo que de forma remota, no artigo 2335º do Código Civil de 1867 (Código Seabra)

2.3. o Tribunal da Relação de Lisboa, em acórdão de 17 de Julho de 1932, reconheceu que não há preceito algum que proíba a divisão de uma casa horizontalmente

2.4. Ainda o TRL, em acórdão de 17 de Maio de 1950, decidiu que a divisão de um prédio entre vários proprietários dá lugar a um misto de propriedade exclusiva e de compropriedade

2.5. Decreto-Lei n 40333/55 de 14 de outubro

II. Enquadramento histórico

2. Em Portugal

2.6. Na atualidade:

2.6.1. Código Civil

2.6.2. DL 267/94 de 25/10 (Altera o regime da propriedade horizontal constante do Código Civil e o Código do Registo Predial)

2.6.3. DL 268/94 de 25/10 (Estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal)

2.6.4. DL 269/94 de 25/10 (Obrigatoriedade de constituição de um fundo de reserva)

2.6.5. Lei 8/2022 de 10/01 (altera o regime da propriedade horizontal tendo procedido à revisão de 3 (três) diplomas, o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro e o Código do Notariado)

2.6.6. Normas dispersas no Cód. Notariado, Cód. Registo Predial e no DL 555/99 de 16 de dezembro

II. Enquadramento histórico

3. O instituto da propriedade horizontal resulta de:

- a) necessidade dos estados modernos de restringirem o alargamento progressivo da área das grandes cidades
- b) tentativa de impedir que as construções urbanas sacrificassem desnecessariamente terrenos destinados à agricultura;
- c) aumento constante das populações nos centros urbanos;
- d) desejo de grande parte da população de ver legalmente facultada a possibilidade de aquisição do domínio sobre cada uma das diversas frações autónomas em que os grandes edifícios podem funcionalmente ser divididos;
- e) novas perspetivas ao comércio da propriedade predial urbana;
- f) estabilidade das famílias e investimento útil das pequenas economias da classe média da população.

III. Natureza Jurídica

A propriedade horizontal tem uma dupla forma que o torna num direito complexo:

a) direito individual de propriedade plena – Art. 1420º do Cód. Civil - o titular da fração pode utilizá-lo de forma plena, desde que em obediência às restrições impostas ao próprio direito de propriedade pelo regime da propriedade horizontal;

III. Natureza Jurídica

A propriedade horizontal tem uma dupla forma que o torna num direito complexo:

a) direito individual de propriedade plena – Art. 1420º do Cód. Civil - o titular da fração pode utilizá-lo de forma plena, obedecidas as restrições impostas ao próprio direito de propriedade pelo regime da propriedade horizontal;

b) compropriedade das partes comuns

III. Natureza Jurídica

A propriedade horizontal tem uma dupla forma que o torna num direito complexo:

a) direito individual de propriedade plena – Art. 1420º do Cód. Civil - o titular da fração pode utilizá-lo de forma plena, obedecidas as restrições impostas ao próprio direito de propriedade pelo regime da propriedade horizontal;

b) compropriedade das partes comuns

→ Tem como corolário a ideia de **incindibilidade** e de **inseparabilidade** que não permite que a propriedade possa ser alienada sem a compropriedade e vice-versa.

→ Esse corolário dota-o de uma natureza autónoma, consistindo portanto num **direito real autónomo** que o distingue da propriedade plena e da compropriedade

IV. Mas o que se pretende afinal regular?

IV. Mas o que se pretende afinal regular?

Para além das questões de propriedade já referidas aquando da natureza do direito denominado propriedade horizontal, este visa também, como em todos os aspetos do Direito, a **ordenação social** que resulta das relações de vizinhança que através daqueles se estabelece.

Isto porque onde há duas pessoas existe a possibilidade de **conflito de direitos** que deve ser prevenido e regulado.

Mas afinal, porque discutem os vizinhos?

1. Título constitutivo desadequado ou mal elaborado
2. Falta de percepção de como funciona uma propriedade horizontal por parte de quem projeta o edifício ou por parte de quem o constrói
3. Elevados encargos de manutenção e conservação
4. Dívidas de condóminos → Falta de fundo de maneiio
5. Alojamento Local
6. Desconhecimento da lei
7. Propriedade comum de uso comum vs propriedade comum de uso privativo
8. Infiltrações
9. Ruído
10. Questões pessoais e educacionais (comportamentos antissociais entre vizinhos)
11. Inovações nas fachadas (colocação de marquises, antenas, estendais e aparelhos de ar condicionado)
12. Falta de regulamento ou deficiente regulamento do condomínio

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao Código Civil:

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao Código Civil:
 - Art. 1419º, nº2 : — A falta de acordo para alteração do título constitutivo quanto a partes comuns pode ser suprida judicialmente, sempre que os votos representativos dos condóminos que nela não consentam 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

Anterior redação:

1. Sem prejuízo do disposto no nº 3 do artigo 1422º-A, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos.
2. O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura pública a que se refere o número anterior, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condóminos.

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao Código Civil:

Art. 1424º

- Nº1 - 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

Anterior redação:

1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações.

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao Código Civil:

Art. 1424º

- Nº1 - 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
- Nº2 - as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao Código Civil:

Art. 1424º

- Nº1 - 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
- Nº2 - as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.
- Nº 6 - Caso o estado de conservação das partes comuns referidas no n.º 3 do artigo 1421.º afete 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 o valor das respetivas despesas de reparação **na proporção** indicada no nº 1, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao Código Civil:

Art. 1432º

- Nº 2 – possibilidade de convocatória por correio eletrónico aos condóminos que manifestem essa vontade em assembleia geral

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao Código Civil:

Art. 1432º

- Nº 2 – possibilidade de convocatória por correio eletrónico aos condóminos que manifestem essa vontade em assembleia geral
- Nº 7 - se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois, no mesmo local.

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao Código Civil:

Art. 1432º

- Nº 2 – possibilidade de convocatória por correio eletrónico aos condóminos que manifestem essa vontade em assembleia geral
- Nº 7 - se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois, no mesmo local.
- Nº 9 - As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, no prazo de 30 dias, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao Código Civil:

Art. 1436º

- Nº1 - **Novos deveres e funções do administrador** (alguns exemplos):
 - al. f) Exigir dos condóminos a sua quota -parte nas despesas aprovadas
 - al. o) Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado
 - al. p) Informar os condóminos acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo pendente
 - al. q) Emitir declaração de dívida do condómino que pretenda alienar fração (fundamental para outorgar escritura ou DPA)
- Nº 2 - o administrador está obrigado a apresentar pelo menos **três orçamentos** de diferentes proveniências para a execução de obras de conservação extraordinária
- Nº 3 – **responsabilidade civil ou criminal** do administrador por omissão das suas funções
- **ATT: o administrador é a pessoa encarregue da proteção de dados e está sujeito ao RGPD (Lei 58/2019 de 8 de agosto) uma vez que tem acesso a dados pessoais de todos os condóminos das diversas frações**

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Aditamento ao Código Civil:

Art. 1424º - A

- Nº1 – Obrigatoriedade do condómino alienante de fração de requerer declaração de dívida junto do administrador
- Nº 3 - A responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada, salvo se o adquirente da fração expressamente aceitar a responsabilidade por dívidas do vendedor

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

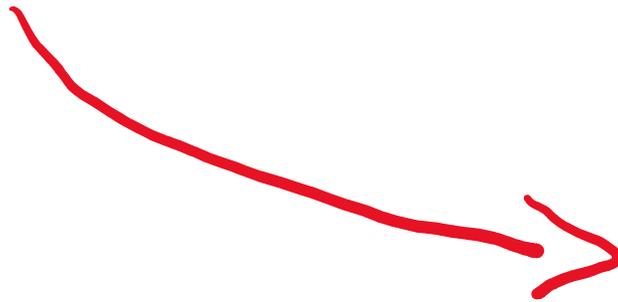
- Aditamento ao Código Civil:

Art. 1424º - A

- Nº1 – Obrigatoriedade do condômino alienante de fração de requerer declaração de dívida junto do administrador
- Nº 3 - A responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada, salvo se o adquirente da fração expressamente aceitar a responsabilidade por dívidas do vendedor
- **Omissão:** Não se cria solução quanto às dívidas resultantes de venda judicial da fração ou em caso de insolvência do condômino.
- Tal deixa desprotegidos os demais condôminos que assim se vêm obrigados a suportar e cobrir as dívidas do executado ou insolvente

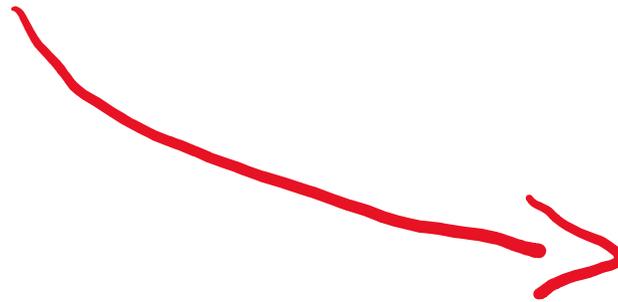
(um parêntesis)

- **Omissão:** Não se cria solução quanto às dívidas resultantes de venda judicial da fração ou em caso de insolvência do condômino
- Uma possível solução?



A propriedade horizontal deve conceder um **privilégio creditório**?

- **Omissão:** Não se cria solução quanto às dívidas resultantes de venda judicial da fração ou em caso de insolvência do condômino
- Uma possível solução?



A propriedade horizontal deve conceder um **privilégio creditório**?

Vejam os o caso seguinte

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

2º ANDAR, DIREITO - CORPO B - 2º e 3º ANDAR - Habitação com acesso entre os 2 pisos, sala comum, cozinha, e terraço ao nível do 2º andar; quarto e casa de banho ao nível do 3º andar.

O(A) Escriturário(a) Superior

Maria da Conceição Fernandes Abílio Figueira Rodrigues Guerreiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 23 de 1997/05/28 - Constituição da Propriedade Horizontal

Constituição prévia de PH →

Aquisição posterior →

AP. 32 de 2003/10/08 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ACTIVO(S):

** JERREBY JAYNE MITCHELL

Divorciado(a)

Morada: Casa 3, Mouravillas 1, Volta das Fragatas, Vilamoura, Quarteira

Localidade: Loulé

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CATHERINE JENNY DE SOUZA PALMEIRO

Casado/a com JOÃO LUIS DE SOUSA PALMEIRO no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Rua António Pedro, nº 122, Marissol

Localidade: Monte da Caparica

** JOÃO LUIS DE SOUSA PALMEIRO

Reprodução por extractação da inscrição G-2

O(A) Escriturário(a) Superior

Maria da Conceição Fernandes Abílio Figueira Rodrigues Guerreiro

Hipoteca posterior →

AP. 33 de 2003/10/08 - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 100.950,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 130.954,35 Euros

Direito a constituir:

Estando sujeita a registo, deve a PH preferir a créditos beneficiados com privilégio imobiliário geral?

Prazo de prescrição das dívidas ao condomínio

5 anos – quanto às quotas comuns que digam respeito a despesas que constem do orçamento anual e que se renovam anualmente (art. 310º, al. g) do CC);

Prazo ordinário de 20 anos - despesas suportadas por conta de obras de conservação efetuadas no edifício

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao DL nº 268/94 de 25 de outubro:

Art. 1º

- Assinatura das atas pode ser feita por meios eletrónicos
- A opção por um ou mais meios e a ordem de recolha das assinaturas cabe à administração

Novo Art. 1º A

- A assembleia de condóminos pode realizar-se por meios à distância
- Mas apenas desde que todos os condóminos tenham acesso a esses meios

Art. 3º

- Obrigatoriedade dos condóminos de manterem os seus dados atualizados junto do administrador
- Obrigatoriedade de comunicação da alienação e indicação do aquirente ao administrador pelo alienante da fração
- A falta dessa comunicação responsabiliza o condómino pelas despesas com a atualização

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao DL nº 268/94 de 25 de outubro:

Art. 4º

- Obrigatoriedade de reposição do valor do fundo comum de reserva quando utilizado para fim diverso daquele a que se destine

Art. 6º

- Obrigatoriedade do administrador em promover a instauração de ação judicial no prazo de 90 dias a contar do incumprimento do condómino quando o valor seja igual ou superior ao indexante social de cada ano civil (presentemente esse valor é de Eur 433,20)

V. Algumas inovações da Lei 8/2022

- Alterações ao Código do Notariado:
 - Obrigatoriedade de se fazer referência à declaração a emitir pelo administrador quanto às dívidas do condômino alienante, aquando da alienação de fração autónoma.

FIM

Obrigado pelo seu tempo

Eurico Alves

ealves@nfea.pt



Nélia Faisca, Eurico Alves & Associados - Sociedade de Advogados, RL
Av 5 de Outubro, 244
8135-103 ALMANCEL

QUESTÕES*

<https://crlisboa.org/wp/video/video-propriedade-horizontal>

QUESTÃO 1

“Se bem percebi, na exposição do Dr. Eurico Alves: o registo prévio da constituição da propriedade horizontal, antes da constituição da garantia, como seja a hipoteca, significa que o crédito do condomínio, caso a hipoteca seja executada, ou até em processo de insolvência, prefere, ou tem privilégio, sobre este crédito garantido?”

RESPOSTA

54:50 a 59:20

QUESTÃO 2

«A nova redação do art.º 6.º do DL 268/94 de 25OUT determina que a ação judicial a intentar seja instaurada no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento E DESDE QUE o valor em dívida seja superior a 443,30€ (indexante dos apoios sociais para 2022).

Ora, sendo estas condições cumulativas, atenta a proposição “e desde que” e o prazo de 90 dias um prazo máximo dentro do qual se deve intentar a ação, dificilmente se conseguirá instaurar uma ação se o valor em dívida só for superior ao indexante após os 90 dias, o que será a grande maioria dos casos nos condomínios portugueses.»

RESPOSTA

59:47 a 1:03:32

* A presente compilação transcreve, sem revisão, as questões colocadas pelos Advogados aos oradores relativamente a cada temática no final da conferência. As respostas apresentadas encontram-se no vídeo da conferência disponibilizado no canal de Youtube do Conselho Regional de Lisboa.

QUESTÃO 3

«A redação do n.º 5 do art.º 6.º do Dec. Lei 268/94 parece-me que podia ser lida da seguinte forma: o Administrador tem 90 dias para interpor a ação e só não terá de o fazer se houver deliberação em contrário da Assembleia em dívidas de valor superior ao IAS, uma vez que o “e” parece-me cumulativo.»

RESPOSTA

1:03:42 a 1:08:01

QUESTÃO 4

“Pareceu-me decorrer da exposição do Prof. Rui Pinto Duarte que na fixação das sanções pecuniárias (por deliberação ou regulamento) para os casos de incumprimento das obrigações dos condóminos não existe limite. No entanto, esse limite parece-me decorrer do n.º 2 artigo 1434.º do CC. Será assim?”

RESPOSTA

1:08:01 a 1:09:00

QUESTÃO 5

“Um terraço que é parte comum do prédio, mas de uso exclusivo de uma fração, deve ou não contar para a permilagem total dessa fração?”

Caso a resposta seja negativa, e não existindo acordo de todos os condóminos, só resta a esse condómino recorrer ao n.º 2 do artigo 1419.º do CC (via judicial)? Mas se os condóminos que não consentam seja superior a 1/10 do capital investido – art.º 1419.º n.º 2 do CC, nada feito. Esta interpretação está correta?”

RESPOSTA

1:09:02 a 1:13:40

FICHA TÉCNICA

Título

Propriedade Horizontal

Edição

Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

Rua dos Anjos, 79

1050-035 Lisboa

T. 21 312 98 50 E. crlisboa@crl.oa.pt

www.oa.pt/lisboa

Coordenação

João Massano

Centro de Publicações

Ana Dias

Marlene Teixeira de Carvalho

Colaboradores

Isabel Carmo

Susana Rebelo

Sofia Galvão