

# HABITAR

## INFORMAÇÕES ÚTEIS PARA INQUILINOS E CONDÓMINOS

**Veja com toda a atenção, e recorra sempre aos nossos serviços jurídicos, para mais informações. Se ainda não é Sócio/Cooperador, faça desde já a sua inscrição e passe a usufruir gratuitamente de todos os apoios jurídicos de 2.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup> Feira.**

### INQUILINOS

**Rendas antigas (anteriores a 1990) ficam congeladas mais um ano**

**Rendas em causa só poderão ser atualizadas sem entraves a partir de 2023, segundo uma medida incluída na proposta de OE2022.**

Os contratos de arrendamento antigos, anteriores a 1990, vão permanecer inalterados por mais um ano, ou seja, só poderão ser atualizados sem entraves a partir de 2023, segundo uma medida incluída na proposta de Orçamento do Estado para 2022 (OE2022), entregue pelo Governo no Parlamento esta segunda-feira (11 de outubro de 2021).

Significa isto que o Governo decide **prorrogar por mais um ano o período transitório fixado na lei das rendas** e durante o qual os valores não poderão ser atualizados além dos limites legais, escreve o Jornal de Negócios. Na prática, só em 2023 é que se verificará a entrada em vigor plena da lei dos arrendamentos, relativamente aos contratos com rendas antigas.

Segundo a publicação, **continuarão**, no entanto, a **vigorar as regras do chamado período transitório**, durante o qual o valor da renda não poderá ir além de determinados limites fixados por lei, não podendo ultrapassar o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado.

Será elaborado um relatório, por parte do **Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana**, para identificar o número de agregados familiares abrangidos pelas rendas em causa, sendo que o Governo só depois decidirá sobre o fim, ou não, do período transitório.

De acordo com a proposta de OE2022, o Observatório deverá, também, propor as “medidas necessárias para o **regular funcionamento do mercado de arrendamento urbano**, bem como do subsídio de renda previsto no Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, garantindo a idoneidade deste instrumento para os fins a que se destina”.

**Tenho um contrato de arrendamento de um ano” - Será mesmo assim?**

Arrendaste ou vais **arrendar casa** e contas com ela por um ano, e que o **contrato de arrendamento** se renove automaticamente por igual período? Atenção, porque afinal a realidade não é bem assim, segundo o que diz a **legislação**. Explicamos com fundamento jurídico esta questão sobre [arrendar casa](#) que tantas vezes se coloca a senhorios, inquilinos e profissionais da mediação imobiliária.

"As regras do **arrendamento urbano para fins habitacionais**, ao contrário do paradigma no arrendamento para fins não habitacionais, não se encontram totalmente na disponibilidade das partes, dispendo a legislação portuguesa, de forma imperativa, sobre várias temáticas do contrato de arrendamento",

Exemplo manifesto disso é o disposto quanto à **renovação dos contratos** de arrendamento para fins habitacionais com prazo certo. De facto, apesar de ser comum no mercado a expressão de que “um [contrato de arrendamento](#) vigora

pelo período de um ano, renovando-se automaticamente por igual período”, a verdade é que, nos termos da lei, as regras são substancialmente distintas.

### **Como se faz a renovação de contratos de arrendamento para fins habitacionais?**

Com efeito, nos termos do **artigo 1096.º, n.º 1 do Código Civil**, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração, apenas e tão só (i) quando este período for de três anos, ou (ii) quando o contrato de arrendamento se destinar à habitação não permanente ou tiver fins especiais transitórios.

De facto, se o contrato tiver um **período inferior a três anos**, por exemplo, de um ou dois anos, caso não exista oposição à renovação no seu termo, o mesmo renovar-se-á automaticamente por mais três anos, ao invés do expectável prazo de igual duração.

Tal não sucederá quando o contrato, nos termos do **art.º 1095 do Código Civil**, se destinar à habitação não permanente ou tiver fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, desde que essa menção esteja expressamente contida no contrato.

Não obstante a natureza imperativa destas normas, destinadas a **proteger o arrendatário de contratos de curta duração**, a lei prevê ainda uma exceção para a aplicabilidade destas normas caso seja aposta no contrato de arrendamento celebrado uma estipulação em contrário, expressamente convencionada pelas partes.

Em suma, é fácil constatar que nem sempre a informação contida num contrato de arrendamento contém toda a regulação da relação contratual, sendo da máxima importância acautelar estas situações previstas na lei através de uma **advocacia preventiva**, forma a evitar desagradáveis surpresas.

## Os senhorios podem vender um imóvel que está arrendado?

Explicamos os direitos dos inquilinos, no caso de venda do imóvel que têm arrendado, com a ajuda de juristas.

**Os senhorios podem vender um imóvel que está arrendado?** E no caso de um imóvel arrendado ser vendido, que direitos têm os **inquilinos**? Este é um tema que, frequentemente, levanta dúvidas no mercado imobiliário e que interessa tanto aos proprietários que querem **vender uma casa com inquilino**, como a quem vive ou tem um negócio num [imóvel arrendado](#). Neste artigo explicamos tudo com fundamento jurídico.

O **Código Civil** (C.C.) distingue coisas imóveis de coisas móveis, nos termos do [artigo 203.º](#). "O legislador optou, no entanto, por não definir coisa imóvel, apresentando antes uma lista de coisas que considera imóveis",

As **coisas imóveis** compreendem os prédios urbanos e os prédios rústicos, conceitos definidos pela lei no [artigo 204.º do C.C.](#)

- Um **prédio rústico** é uma parte delimitada do solo terrestre e as construções nela existentes que não tenham autonomia económica. J
- Um **prédio urbano** é qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

## A venda de uma casa arrendada deixa o inquilino desprotegido?

No âmbito de um **contrato de arrendamento de um prédio urbano**, o senhorio obriga-se a proporcionar ao arrendatário o **gozo temporário do imóvel**, mediante certa retribuição, nos termos dos [artigos 1022.º](#) e [1023.º](#) do C.C. A lei

consagra, no artigo 1057.º do C.C., a **possibilidade de venda do prédio que se encontra arrendado**. Como foi dito, o senhorio proporciona apenas o gozo do imóvel ao arrendatário, o que não interfere com o seu direito de propriedade, tendo a possibilidade de [alienar o prédio](#).

Porém, a **venda de um imóvel** com o arrendatário ainda a habitá-lo não o deixa desprotegido, caso queira adquirir o prédio. A lei atribui-lhe o **direito de preferência**, consagrado no [artigo 1091.º](#) do Código Civil.

Os **direitos de preferência** mais conhecidos são:

- dos arrendatários;
- dos proprietários de prédio rústico confinante, isto é, proprietários de terrenos que façam fronteira com o terreno que está a ser alienado.

Os inquilinos ou proprietários de prédio rústico confinante têm direito de preferência quando o **senhorio** (obrigado à preferência), caso queira vender o imóvel, o tenha de fazer ao arrendatário (preferente), em detrimento de terceiros (preferidos), desde que o arrendatário concorde com as **condições do negócio de compra e venda**

### **Quem tem direito de preferência sobre o imóvel arrendado que se quer vender?**

No caso de venda do imóvel, têm direito de preferência:

- aqueles que tenham celebrado um pacto de preferência convencional com o proprietário do prédio, livremente concluído entre as partes nos termos do **artigo 414.º do C.C.**
- quem detiver um direito de preferência legal, que provém da lei, independentemente de expressas declarações de vontade a tanto dirigidas.

Este é o caso dos **arrendatários e dos proprietários de prédios rústicos confinantes**, sendo que o seu [direito de preferência](#) se encontra estipulado, respetivamente, no já referido artigo 1091.º e no artigo 1380.º do C.C.

A preferência legal prevalece sobre a preferência convencional. Ou seja, os **detentores do direito de preferência convencional** só poderão preferir no caso de os titulares da preferência legal não o quiserem fazer, como resulta do artigo 422.º do Código Civil.

Cumprir esclarecer que o **proprietário do prédio** não se obriga a celebrar o contrato objeto da preferência, isto é, a **vender o imóvel ao arrendatário** ou ao proprietário do terreno confinante. Apenas se obriga a, querendo contratar e acertando com outrem o contrato, dar preferência ao arrendatário ou ao proprietário do terreno confinante, nas mesmas condições contratuais acertadas com terceiro.

No que diz respeito aos **arrendatários**, estes podem invocar o direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos, como previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 1091.º do Código Civil.

### **Como têm de proceder o senhorio e o inquilino para poder realizar o negócio?**

Para cumprir a sua obrigação de preferência, o **senhorio** deve fazer uma comunicação ao arrendatário do projeto de venda para que este, se quiser, possa preferir nas condições contratuais já ajustadas pelo senhorio com o terceiro.

No caso de o **arrendatário** decidir preferir deve fazê-lo no prazo de oito dias se for titular de um **direito de preferência convencional** ou no prazo de trinta dias se for detentor de um **direito de preferência legal**, através do envio de **carta**

**registada com aviso de receção**, nos termos do artigo 416.º e dos n.ºs 1 e 4 do artigo 1091.º do C.C.

Se o senhorio não respeitar a sua obrigação de comunicação para que o arrendatário possa preferir, este último poderá intentar uma **ação de preferência, à luz do artigo 1410.º do Código Civil**. A ação de preferência permite ao arrendatário, em caso de violação de uma preferência real, fazer seu o negócio faltoso, afastando o terceiro adquirente e ingressando na posição dele.

### **O contrato de arrendamento continua em vigor depois de vendido um imóvel arrendado?**

Caso o arrendatário não exerça o direito de preferência, o bem imóvel alienado transmite-se com o [contrato de arrendamento](#), que continua em vigor. O **comprador do imóvel assume o papel de senhorio**, passando a ser titular dos mesmos direitos e deveres daquele que o antecedeu, conforme o artigo 1057.º do Código Civil.

No que diz respeito aos **proprietários de prédio rústico confinante**, são pressupostos do direito legal de preferência previsto no n.º 1 do artigo 1380.º do C.C.:

- Que tenha sido vendido ou dado em cumprimento de um [prédio rústico](#);
- Que o preferente seja proprietário de um **prédio rústico** confinante com o prédio alienado;
- Que, pelo menos, um daqueles prédios tenha uma área inferior à unidade de cultura;
- Que o adquirente do prédio não seja proprietário confinante.

Nestes casos, o direito de preferência deve ser exercido no prazo de seis meses, contados a partir da data do conhecimento, pelo preferente, do **projeto de venda**

# CONDÓMINOS

**Foram aprovadas novas regras, para o funcionamento dos Condomínios, para as quais todos os Condóminos devem estar atentos para os seus próprios interesses. Nesse sentido, a nossa Associação tem ao seu dispor todas as informações e prestará a todos os interessados apoio jurídico especializado, através do nosso Gabinete Jurídico, nestas e outras matérias do vosso interesse. Se não é Sócio/Cooperador, faça desde já a sua inscrição e passe a usufruir desde já dos nossos serviços jurídicos de 2.ª a 6.ª Feira.**

**Vive em condomínio? Conheça as novas regras que tem de cumprir a partir de segunda-feira**

Entram em vigor já na próxima segunda-feira as novas regras de funcionamento dos condomínios, a que deve estar atento, para evitar incumprimento em determinadas situações, avança o 'Expresso'.

Em causa estão "implicações", mas também "vantagens" introduzidas pela Lei nº 8/2022, de 10 de janeiro, "na vida dos quase cinco milhões de portugueses e naqueles que têm sob a sua responsabilidade a administração de cerca de 300 mil edifícios em condomínio.

Saiba agora o que vai mudar:

1. Os condóminos que pretendam **transmitir a fração** passam a ser obrigados a **apresentar uma declaração** emitida pelo administrador do condomínio, com o montante e natureza dos encargos, montantes e prazos de pagamento e dívidas.



2. Adicionalmente, as **dívidas que se vençam** em data posterior à transmissão da fração e que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, passam a ser da **responsabilidade do novo proprietário**.

3. Passa também a ser **obrigatório para os condóminos fornecer ao administrador os seus dados pessoais**, como nome, número de identificação fiscal e morada, e têm a obrigação de lhe comunicar, no prazo de 15 dias, a transmissão da sua fração.

4. Outra das regras prevê que o **dinheiro do fundo comum de reserva possa ser utilizado para outro fim** para além da realização de obras de conservação, ainda que deva ser repostado no prazo de 12 meses.

5. Passa a ser possível **realizar assembleias de condomínio por meios de comunicação à distância**, deixando de se apenas uma exceção devido à pandemia de Covid-19. Aqui, é ainda possível convocar os condóminos por email.

6. Com as novas alterações, **as assembleias de condóminos** para discussão e aprovação das contas e do orçamento, passam a poder realizar-se, excecionalmente, **no primeiro trimestre de cada ano** e não na primeira quinzena de janeiro.

## **"Revolução" nos condomínios: o que diz a nova lei já publicada**

Assembleias e administradores com novas regras. E obrigação de declaração na venda de casas. Isto e mais. Juristas explicam.

Há uma **nova lei** publicada este mês, e que entra em vigor em abril, que vai alterar a vida dos **condomínios** e também as transações imobiliárias. Todas as **vendas de casas** passam a ter de incluir uma declaração do proprietário relativa ao condomínio para que se realize a [escritura](#), à semelhança do que acontece com o [certificado energético](#), por exemplo. As **assembleias de condomínio** têm novas [regras de funcionamento](#) e os administradores ganham novos poderes e obrigações. O novo diploma também toca na constituição da propriedade horizontal. Explicamos tudo com fundamento legal.

"No dia 10 de janeiro de 2022 foi publicada a [Lei n.º 8/2022](#), um diploma que altera significativamente o ordenamento jurídico português em temas da maior importância, designadamente, o funcionamento das assembleias de condomínio, os poderes e obrigações do **administrador de condomínio** e a **constituição propriedade horizontal**",

Informam ainda os especialistas legais que "é igualmente introduzida a obrigação de o proprietário do imóvel de uma fração apresentar, aquando da sua venda, uma declaração escrita emitida pelo administrador do condomínio da qual conste o montante de todos os **encargos de condomínio** em vigor à data da venda e eventuais [dívidas](#) de que seja titular".

### **A declaração do condomínio com os encargos da fração aquando da venda**

A partir do dia 10 de abril de 2022, o **proprietário** de uma fração autónoma que pretenda [vender, doar ou, de uma qualquer outra forma, alienar a sua fração](#), encontra-se obrigado a requerer ao administrador do condomínio a emissão de uma declaração escrita na qual conste o montante de todos os **encargos de condomínio** em vigor relativamente à sua fração, especificando:

- a sua natureza
- respetivos montantes

- prazos de pagamento

Nessa mesma declaração deverá ainda constar, caso existam, as **dívidas existentes relativas a fração autónoma** que será alienada, especificando:

- respetiva natureza
- montantes
- datas de constituição e vencimento

A referida declaração deverá ser emitida pelo administrador do condomínio no prazo máximo de 10 dias a contar do pedido do proprietário da fração, sendo a sua **apresentação obrigatória** para que sejam lavrados os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios (como, por exemplo, o direito de propriedade), ou se contraiam encargos sobre eles.

Tal documento apenas pode ser dispensado caso o **adquirente da fração autónoma** expressamente declare, na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação da fração, que prescinde de tal declaração. Contudo, ao **aceitar que a escritura se realize sem a declaração** do [administrador do condomínio](#), o adquirente da fração autónoma aceitará necessariamente a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

### **Despesas necessárias à conservação das partes comuns**

A **nova lei do condomínio** procura igualmente pôr termo a algumas questões relacionadas com a responsabilidade das **despesas relacionadas com o condomínio**.

Assim, prevê-se expressamente que 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 - salvo disposição em contrário.

É igualmente determinado que as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem (mediante disposição do **regulamento de condomínio**, quando 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.

Outra importante alteração respeita às **despesas de conservação das partes comuns afetas ao uso exclusivo de um condómino** (como, por exemplo, varandas e pátios de uso exclusivo). Quando o **estado de conservação** destas áreas 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 do valor da sua fração, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável (ou seja, o condomínio é responsável por suportar as despesas que digam respeito à **reparação e conservação dos pátios e varandas** que sejam de uso exclusivo de um dos condóminos com exceção dos casos em que tais despesas decorram de uma conduta imputável ao condómino – por exemplo **obras não autorizadas**, tal como fizeram [Cristiano Ronaldo](#) ou [Joe Berardo](#) nos seus apartamentos de luxo em Lisboa - que tem o uso exclusivo destas áreas).

## **Responsabilidade por encargos do condomínio**

Uma das principais alterações no ordenamento jurídico português introduzidas pela **Lei n.º 8/2022** diz respeito à responsabilidade por **dívidas ao condomínio** e a forma como esta responsabilidade se afere aquando da venda das frações autónomas. Pretende-se, com a alteração introduzida, pôr termo a uma questão que há muito é discutida nos tribunais portugueses.

Assim, a lei procura esclarecer esta questão, estatuidando que a **responsabilidade pelas dívidas ao condomínio** deverá ser aferida em função do momento em que a dívida deveria ter sido liquidada. Consequentemente, apenas se o adquirente da fração autónoma expressamente declarar, na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação da fração, que prescinde da declaração do administrador acima referida, é que será responsável por qualquer dívida vencida em data anterior à data da aquisição.

Por fim, prevê-se expressamente que os montantes que constituam **encargos do condomínio**, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da responsabilidade do **novo proprietário**.

### **Alterações ao título constitutivo da propriedade horizontal**

Até agora, a lei dispunha que o título constitutivo da propriedade horizontal apenas podia ser modificado quando existia **acordo de todos os condóminos**. Contudo, a nova lei veio consagrar a possibilidade de sempre que:

- (a) os votos representativos dos condóminos que não consistam na alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal sejam inferiores a 1/10 do capital investido; e
- (b) a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas frações se destinam,

a falta de acordo destes condóminos poderá ser suprida judicialmente

## Nova lei do condomínio: 5 Dicas para garantir que cumpre com os novos requisitos

A nova lei do condomínio já entrou em vigor com novas responsabilidades para proprietários e administradores. Por esse motivo, cinco dicas que garantem que vai cumprir todos os requisitos desta nova legislação.

### **1. Partes comuns são de responsabilidade comum**

“Com a nova lei, todas as despesas que digam respeito às partes comuns do edifício ou pagamento de serviços do interesse comum, são decisão dos proprietários”, explica a companhia.

A título de exemplo, “em caso de intervenção, o administrador terá de apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes fornecedores, e debater os mesmos em assembleia de condóminos, se assim for necessário”, bem como de “verificar a existência de um fundo de reserva e, se solicitado, emitir uma declaração dos encargos e dívidas do condomínio ou o ponto de situação de qualquer processo judicial”.

### **2. Assembleias de condóminos**

Pede ainda que “fique atento ao seu e-mail, pois agora a convocatória poderá ser enviada por correio eletrónico e terá de acusar a receção pelo mesmo meio. No entanto, isto só acontecerá se expressar essa vontade e se essa ficar lavrada em ata”.

“As assembleias poderão agora realizar-se até ao final do primeiro trimestre do ano e a segunda assembleia poderá ser marcada para 30 minutos após a primeira, em caso de falta de, pelo menos, um quarto do total de condóminos na

realização da primeira assembleia. Caso a maioria dos condóminos concorde, estas podem ser realizadas através de videochamada e a assinatura eletrónica da ata passa também a ser válida”, aponta.

### **3. Venda da casa**

“No caso de não comunicar a venda da casa ao administrador num espaço de 15 dias, o proprietário terá de incorrer no pagamento das despesas necessárias à identificação do novo proprietário e aos encargos que resultem do atraso após a venda”

A comunicação adianta, “deve ser enviada por correio registado e indicar o novo completo e a identificação fiscal do novo condómino. No prazo de dez dias, depois de pedido pela pessoa que irá vender a fração, e antes do ato de compra e venda, é ainda obrigatório que o administrador emita uma declaração de todos os encargos relativa à fração vendida e dívidas do condomínio”.

### **4. Não esquecer as antigas obrigações**

A seguradora recorda ainda que “a lei mudou, mas há regras que continuam em vigor e que os administradores devem ter em conta”, nomeadamente “elaborar o orçamento das despesas e receitas do ano e apresentar em assembleia, cobrar as quotas devido a cada condómino, representar os condóminos perante as autoridades administrativas e verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio das partes comuns de cada fração”.

“Para além das partes comuns, é importante que assegure a proteção e o interior da sua fração. O Seguro protege o recheio de uma habitação em caso de roubo, incêndio ou inundação, assim como acidentes provocados por animais de estimação.

## 5. Sanções

“Não cumprir as regras definidas na nova lei, responsabiliza civilmente os administradores e pode resultar em sanções ou, após requerimento de qualquer condómino se se provar qualquer irregularidade ou negligência, exoneração em tribunal”

### **Administradores de condomínio: os novos deveres e responsabilidades**

Lei n.º 8/2022 entra em vigor em abril e traz uma verdadeira revolução à vida dos condomínios. Explicamos com fundamento legal.

Em abril de 2022 vai entrar em vigor uma **nova lei**, publicada este mês de janeiro, que vai **revolucionar a vida dos condomínios**, impactando também a realização de transações imobiliárias - por obrigar a incluir na **escritura** uma declaração do proprietário quanto ao condomínio. Um dos pontos onde mais novidades há, e que importa saber, é na figura dos administradores de **condomínios** que ganham novos poderes e obrigações. Com a ajuda de juristas, explicamos neste artigo os **deveres e responsabilidades do administrador do condomínio**, à luz das mais recentes alterações legislativas.

A figura do **administrador do condomínio** encontra-se prevista no código civil, sendo obrigatória a sua nomeação em prédios que se encontrem submetidos ao **regime da propriedade horizontal**. "No dia 10 de janeiro de 2022 foi publicada a **Lei n.º 8/2022**, um **diploma** que veio alterar significativamente os deveres e funções desta figura jurídica obrigatória e que se encontra prevista no Código Civil", tal como recorda



## **Eleição do administrador de condomínio à luz da nova lei**

O administrador do condomínio é eleito e exonerado pela **assembleia geral de condóminos**, salvo disposição em contrário, por períodos de um ano, mantendo-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor. Ao contrário daquilo que muitas vezes se crê, o administrador não tem que ser um dos condóminos, podendo esta função ser desempenhada por um terceiro, podendo a administração ser remunerada.

- **E se ninguém quiser ser administrador?**

Caso a assembleia não proceda à eleição de um administrador, qualquer dos condóminos poderá requerer a nomeação de um administrador junto dos tribunais. Enquanto o administrador não for nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja fração ou fração representem a maior percentagem do capital investido, salvo se outro condómino houver manifestado vontade de exercer o cargo e houver comunicado tal propósito aos demais condóminos.

## **Quais as funções do administrador de condomínio**

A administração das **partes comuns do edifício** compete à assembleia dos condóminos e ao **administrador de condomínio**. Caso um dos condóminos não concorde com algum ato praticado pelo administrador poderá recorrer para a assembleia, a qual, excecionalmente, pode ser convocada pelo condómino recorrente.

Assim, são funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

- Convocar a assembleia dos condôminos
- Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano
- Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro
- Cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns
- Exigir dos condôminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas
- Realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns
- Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum
- Executar as deliberações da assembleia
- Representar o conjunto dos condôminos perante as autoridades administrativas
- Prestar contas à assembleia
- Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio
- Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio

- A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as ações compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito
- Agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia

### **As novas funções do administrador de condomínio a partir de abril deste ano**

Com a publicação da **Lei n.º 8/2022 de 10 de janeiro de 2022**, a partir do dia 10 de abril de 2022 o administrador do condomínio passará também a ser responsável por:

- Verificar a existência do fundo comum de reserva
- 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
- Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada
- Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo

- Apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução de obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação a realizar no edifício ou no conjunto de edifícios sempre que estiver em causa deliberação da assembleia de condóminos
- Emitir uma declaração escrita em nome do condomínio na qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativos às frações que sejam alienadas. A referida declaração deverá ser emitida pelo administrador do condomínio no prazo máximo de 10 dias a contar do pedido do proprietário da fração, sendo a sua apresentação obrigatória para que sejam lavrados os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios (como, por exemplo, o direito de propriedade), ou se contraiam encargos sobre eles.

### **A responsabilidade do cargo de administrador do condomínio à luz da nova lei**

Com a recente alteração legislativa, o administrador de condomínio que não cumprir as funções que lhe são cometidas – seja em disposições legais ou em deliberações da assembleia de condóminos - será **civilmente responsável** pela sua omissão, sem prejuízo de eventual **responsabilidade criminal**, se aplicável.

Por fim, o administrador poderá ser **exonerado pelo tribunal**, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

## **Afinal quais as novas regras das assembleias de condóminos?**

Em vigor a partir de abril, a Lei n.º 8/2022 traz uma revolução à vida dos condomínios. Juristas explicam outro aspeto crítico.

A vida dos **condomínios** está prestes a mudar. Desde os novos [poderes e obrigações](#) dos administradores de condomínio, à obrigatoriedade de uma declaração na escritura de compra e venda de imóveis, a outros aspetos relacionados com a constituição da propriedade horizontal, a **lei n.º 8/2022** traz numerosas e substanciais novidades. E o recente [diploma, que entra em vigor em abril](#), também introduz significativas alterações no funcionamento das assembleias de condóminos. Explicamos agora tudo com fundamento jurídico.

"Iremos destacar as alterações legais que acreditamos que terão um impacto mais significativo na **organização e funcionamento das assembleias gerais de condomínio**",

### **A convocatória das assembleias gerais de condóminos**

À semelhança do que [já acontecia](#), a lei continua a prever que a **assembleia geral de condóminos** se reúna na primeira quinzena de janeiro, mediante convocação do administrador. Contudo, a partir de 10 de abril de 2022 a assembleia obrigatória anual poderá realizar-se, excecionalmente, durante o primeiro trimestre de cada ano, caso tal possibilidade esteja contemplada no **regulamento de condomínio** ou resulte de deliberação aprovada por maioria na assembleia de condóminos.

A convocatória para a referida assembleia, que antes tinha obrigatoriamente de acontecer mediante o envio de carta registada ou aviso convocatório feito com a mesma antecedência, poderá agora ser efetuada através de **correio eletrónico para os condóminos** que manifestem essa vontade em assembleia de condóminos realizada anteriormente, devendo tal manifestação de vontade ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico.

Por fim, caso não compareçam condóminos suficientes para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois, no mesmo local caso estejam reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de **condóminos** que representem um quarto do valor total do prédio.

### **As alterações ao funcionamento das assembleias**

Com as recentes alterações a lei passou expressamente a prever que deverão ser obrigatoriamente lavradas **atas das assembleias de condóminos**, e que estas deverão ser redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos nelas presentes, devendo estas conter um resumo do essencial que se tiver passado na assembleia de condóminos, indicando sempre:

- a data e o local da reunião
- os condóminos presentes
- os condóminos ausentes
- os assuntos apreciados
- as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação
- o facto de a ata ter sido lida e aprovada

A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos. A assinatura e a subscrição da ata poderão ser efetuadas por **assinatura eletrónica qualificada ou por assinatura manuscrita**, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas, valendo como subscrição a declaração do condómino, enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via. Tal declaração deverá ser junta, como anexo, ao original da ata.

### **A realização de assembleia de condomínio online**

A partir de abril do presente ano a lei prevê a possibilidade da assembleia de condóminos ter lugar mediante o uso de meios de comunicação à distância, preferencialmente por **videoconferência**, sendo necessário que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira.

Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar na assembleia de condóminos por **meios de comunicação à distância** e tenha transmitido essa impossibilidade à administração do condomínio, compete à administração assegurar-lhe os meios necessários, sob pena de a assembleia não poder realizar-se com recurso a esses meios.

Por fim, 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, sendo o silêncio dos condóminos considerado como aprovação da deliberação comunicada.

## **Dívidas por encargos de condomínio e a execução de dívidas ao condomínio**

A partir deste ano, a ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das **contribuições a pagar ao condomínio** deverá mencionar o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações. Desta forma, a ata na qual tais obrigações se encontram previstas poderá constituir título executivo a ser usado contra o **proprietário** que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.

Passou igualmente a prever-se expressamente que 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, tendo o administrador de condomínio a obrigação de instaurar **ação judicial** destinada a cobrar as quantias devidas no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil (salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos).

## **Nova obrigação de comunicação para os vendedores / alienantes**

Os condóminos têm agora a obrigação legal de informar o **administrador do condomínio** do seu número de contribuinte, morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico e atualizar tais informações sempre que as mesmas sejam objeto de alteração.

Quando um **condómino venda, doe ou, por outra qualquer via, aliene a sua fração**, deve comunicar tal facto ao administrador do condomínio por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da alienação, devendo



informar o administrador sobre qual é o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário. A falta desta comunicação responsabiliza o vendedor / antigo proprietário 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 do imóvel.**

## **Como organizar uma assembleia de condomínio?**

Todos os condóminos têm de ser convocados para as assembleias de condomínio, quer residam no prédio ou noutra local, mesmo no estrangeiro

### Índice de conteúdo

- [Quando realizar a assembleia de condomínio?](#)
- [Onde fazer a reunião de condomínio?](#)
- [Quem é preciso convocar para a assembleia de condomínio?](#)
- [Como convocar?](#)
- [O que deve constar da convocatória para a reunião de condomínio?](#)

As **reuniões de condomínio** são um momento em que os moradores se reúnem para tomar decisões e comunicar assuntos de interesse geral – e também são, por vezes, palco de discussão e de ânimos exaltados. Pelo menos uma vez por ano, o administrador tem a obrigação de convocar a **assembleia de condomínio**. Todos os condóminos têm de ser convocados para as assembleias de condomínio, quer residam no prédio ou noutra local, mesmo no estrangeiro. Mas, afinal, como é que se organiza esta reunião.

## **Quando realizar a assembleia de condomínio?**

No mínimo, uma vez por ano, na primeira quinzena de janeiro. É o que diz a legislação. Mas nada impede que seja fixada outra data. O objetivo desta **reunião de condomínio** deverá ser a discussão e aprovação das contas do ano anterior e do orçamento para o ano corrente, assim como outros assuntos que constem da ordem de trabalhos.

## **Onde fazer a reunião de condomínio?**

Na **sala de condóminos**. Se não existir, o hall do prédio ou o átrio das garagens são opções, entre outras.

## **Quem é preciso convocar para a assembleia de condomínio?**

“Todos os **condóminos que residam ou não no prédio**. Os não residentes devem indicar ao administrador a sua morada para o envio da convocatória, mesmo que seja noutra país. No caso de apartamentos arrendados, a convocatória deve ser enviada para os senhorios, uma vez que são estes os proprietários e não os inquilinos”, lê-se ainda.

## **Como convocar?**

Regra geral, deve ser o administrador a **convocar a assembleia de condomínio**. Porém, os condóminos que representem, pelo menos, 25% do capital, também o podem fazer, segundo a plataforma. Afixar um anúncio no hall do prédio não é suficiente. Sem valor legal, este método abre portas a que seja possível anular as decisões tomadas na reunião.

Podes optar por um dos seguintes métodos, desde que o faças com, no mínimo, dez dias de antecedência e tenhas um comprovativo em como o **condómino** recebeu a informação:

- Enviar a convocatória por carta registada para casa dos proprietários;
- Enviar a convocatória por e-mail, solicitando a confirmação da receção também por esta via. Esta opção só é válida para os condóminos que concordarem e se ficar registado em ata;
- Notificar os condóminos em presença, pedindo-lhes que assinem o livro de protocolo, em como tomaram conhecimento. Este livro pode ser comprado nas papelarias.

### **O que deve constar da convocatória para a reunião de condomínio?**

O dia, a hora e o local da reunião. A convocatória deve indicar também a ordem de trabalhos e as propostas que precisam de unanimidade para serem aprovadas. Se algum destes elementos faltar, a convocatória pode ser considerada inválida, bem como as decisões tomadas nessa reunião. Para poupar tempo na reunião, o administrador deve enviar também alguns documentos que serão discutidos no encontro. Por exemplo, as contas do ano anterior e o orçamento.

*Diário da República, 1.ª série*  
**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**  
Lei n.º 8/2022  
de 10 de janeiro

*Sumário:* 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.

**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**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

## Artigo 1.º

### Objeto

A presente lei revê o regime da propriedade horizontal, procedendo à:

a) Alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de

1966;

b) Segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que estabelece normas

regulamentares do regime da propriedade horizontal, alterado pelo Decreto -Lei n.º 81/2020, de

2 de outubro;

c) Alteração ao Código do Notariado, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 207/95, de 14 de

agosto.

Artigo 2.º

### Alteração ao Código Civil

Os artigos 1419.º, 1424.º, 1427.º, 1431.º, 1432.º, 1436.º e 1437.º do Código Civil passam a

ter a seguinte redação:

«Artigo 1419.º

[...]

1 — [...]

2 — 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.

3 — O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar

e subscrever o documento particular a que se refere o n.º 1, desde que o acordo conste de ata

assinada por todos os condóminos.

4 — (*Anterior n.º 3.*)

Artigo 1424.º

[...]

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.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 7**

**Diário da República, 1.ª série**

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, 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.

3 — As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

4 — [...]

5 — [...]

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 n.º 1, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.

**Artigo 1427.º**

[...]

1 — *(Anterior corpo do artigo.)*

2 — São indispensáveis e urgentes as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas.

**Artigo 1431.º**

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — A reunião prevista no n.º 1 deste artigo pode realizar -se, excecionalmente, no primeiro trimestre de cada ano se esta possibilidade estiver contemplada no regulamento de condomínio ou resultar de deliberação, aprovada por maioria, da assembleia de condóminos.

## Artigo 1432.º

[...]

1 — [...]

2 — A convocatória indicada no n.º 1 é efetuada através de correio eletrónico para os condóminos que manifestem essa vontade em assembleia de condóminos realizada anteriormente, devendo essa manifestação de vontade ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico.

3 — Na situação prevista no número anterior, o condómino deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de receção do respetivo e-mail convocatório.

4 — *(Anterior n.º 2.)*

5 — *(Anterior n.º 3.)*

6 — *(Anterior n.º 4.)*

7 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, 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.

8 — *(Anterior n.º 5.)*

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, aplicando -se, neste caso, o disposto nos n.os 2 e 3.

10 — *(Anterior n.º 7.)*

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 8**

**Diário da República, 1.ª série**

11 — O silêncio dos condóminos é considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 9.

12 — *(Anterior n.º 9.)*

**Artigo 1436.º**

[...]

1 — São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Verificar a existência do fundo comum de reserva;

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;

g) [Anterior alínea f).]

h) [Anterior alínea g).]

i) Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada;

j) [Anterior alínea i).]

l) [Anterior alínea j).]

m) [Anterior alínea l).]

n) [Anterior alínea m).]

o) Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o condomínio for

citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção,

procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;

p) Informar, pelo menos semestralmente e por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos

acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial, processo arbitral, procedimento de

injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo, salvo no que toca aos

processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo,

ser mantida sob reserva;

q) Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal

seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fração.

r) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia

extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.

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.

3 — O administrador de condomínio que não cumprir as funções que lhe são cometidas neste

artigo, noutras disposições legais ou em deliberações da assembleia de condóminos é civilmente

responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.

#### **Artigo 1437.º**

##### **Representação do condomínio em juízo**

1 — O condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 9**

***Diário da República*, 1.ª série**

2 — O administrador age em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia de condóminos.

3 — A apresentação pelo administrador de queixas -crime relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da assembleia de condóminos.»

Artigo 3.º

##### **Aditamento ao Código Civil**

É aditado o artigo 1424.º -A ao Código Civil, com a seguinte redação:

«Artigo 1424.º -A

##### **Responsabilidade por encargos do condomínio**

1 — O condómino, para efeitos de celebração de contrato de alienação da fração da qual é proprietário, requer ao administrador a emissão de declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua 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.

2 — A declaração referida no número anterior é emitida pelo administrador no prazo máximo de 10 dias a contar do respetivo requerimento e constitui um documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa, salvo o disposto no número seguinte.

3 — 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.



4 — Os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da responsabilidade do novo proprietário.»  
Artigo 4.º

#### **Alteração ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º e 6.º do Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, passam a ter a seguinte

redação:

«Artigo 1.º

[...]

1 — São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos nelas presentes.

2 — A ata contém um resumo do que de essencial se tiver passado na assembleia de condóminos, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto de a ata ter sido lida e aprovada.

3 — A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos.

4 — *(Anterior n.º 2.)*

5 — *(Anterior n.º 3.)*

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 10**

***Diário da República, 1.ª série***

6 — A assinatura e a subscrição da ata podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas.

7 — Para efeitos do disposto no presente artigo, vale como subscrição a declaração do condómino, enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via, declaração esta que deve ser junta, como anexo, ao original da ata.

8 — Compete à administração do condomínio a escolha por um ou por vários dos meios previstos nos números anteriores, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas ou

de recolha das declarações por via eletrónica, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num único documento.

Artigo 3.º

[...]

1 — *(Anterior corpo do artigo.)*

2 — Os condóminos devem informar o administrador do condomínio do seu número de contribuinte, morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico e atualizar tais informações sempre que as mesmas sejam objeto de alteração.

3 — A alienação das frações deve ser objeto de comunicação ao administrador do condomínio pelo condómino alienante, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário.

4 — A falta de comunicação indicada no número anterior responsabiliza o condómino alienante 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.

#### **Artigo 4.º**

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — No caso de, por deliberação da assembleia, o fundo comum de reserva ser utilizado para fim diverso do indicado no n.º 1, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado, aplicando -se o disposto no artigo 6.º no caso de não cumprimento dessa obrigação.

4 — *(Anterior n.º 3.)*

#### **Artigo 6.º**

[...]

1 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações.

2 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no n.º 1 constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a

sua quota -parte.

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

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 11**

***Diário da República, 1.ª série***

de condóminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil.»

#### **Artigo 5.º**

#### **Aditamento ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

É aditado o artigo 1.º -A ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, com a seguinte redação:

«Artigo 1.º -A

#### **Assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância**

1 — Sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos

o requeira, a assembleia de condóminos tem lugar por meios de comunicação à distância,

preferencialmente por videoconferência.

2 — Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar

na assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância e tenha transmitido essa impossibilidade

à administração do condomínio, compete a esta assegurar -lhe os meios necessários,

sob pena de a assembleia não poder ter lugar através daqueles meios».

Artigo 6.º

#### **Alteração ao Código do Notariado**

O artigo 54.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 207/95, de 14 de agosto,

passa a ter a seguinte redação:

#### **«Artigo 54.º**

1 — [...]

2 — [...]

3 — Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se

contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que se faça referência à declaração prevista no n.º 2 do artigo 1424.º -A do Código Civil, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do mesmo artigo.

4 — O disposto no n.º 2 não é aplicável:

a) [Anterior alínea a) do n.º 3.]

b) [Anterior alínea b) do n.º 3.]

5 — (Anterior n.º 4.)

6 — (Anterior n.º 5.)»

### **Artigo 7.º**

#### **Republicação**

É republicado em anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, o Decreto - Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 8.º

#### **Produção de efeitos**

A alteração ao artigo 1437.º do Código Civil é imediatamente aplicável aos processos judiciais em que seja discutida a regularidade da representação do condomínio, devendo ser encetados os procedimentos necessários para que esta seja assegurada pelo respetivo administrador.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 12**

***Diário da República, 1.ª série***

### **Artigo 9.º**

#### **Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação, com exceção da alteração ao artigo 1437.º do Código Civil, que entra em vigor no dia seguinte ao da publicação.

Aprovada em 19 de novembro de 2021.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 26 de dezembro de 2021.

Publique -se.

O Presidente da República, **MARCELO REBELO DE SOUSA**.

Referendada em 4 de janeiro de 2021.

O Primeiro -Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

ANEXO

(a que se refere o artigo 7.º)

#### **Republicação do Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

Artigo 1.º

#### **Deliberações da assembleia de condóminos**

1 — São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos nelas presentes.

2 — A ata contém um resumo do que de essencial se tiver passado na assembleia de condóminos, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto de a ata ter sido lida e aprovada.

3 — A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos.

4 — As deliberações devidamente consignadas em ata são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às frações.

5 — Incumbe ao administrador, ainda que provisório, guardar as atas e facultar a respetiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

6 — A assinatura e a subscrição da ata podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas.

7 — Para efeitos do disposto no presente artigo, vale como subscrição a declaração do condómino, enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via, declaração esta que deve ser junta, como anexo, ao original da ata.

8 — Compete à administração do condomínio a escolha por um ou por vários dos meios previstos nos números anteriores, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas ou de recolha das declarações por via eletrónica, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num único documento.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 13**

***Diário da República, 1.ª série***

#### **Artigo 1.º -A**

##### **Assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância**

1 — Sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira, a assembleia de condóminos tem lugar por meios de comunicação à distância, preferencialmente por videoconferência.

2 — Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar

na assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância e tenha transmitido essa impossibilidade à administração do condomínio, compete a esta assegurar -lhe os meios necessários, sob pena de a assembleia não poder ter lugar através daqueles meios.

### **Artigo 2.º**

#### **Documentos e notificações relativos ao condomínio**

1 — Deverão ficar depositadas, à guarda do administrador, as cópias autenticadas dos documentos utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, designadamente

do projeto aprovado pela entidade pública competente.

2 — O administrador tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas.

### **Artigo 3.º**

#### **Informação**

1 — Na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos condóminos deverá ser afixada a identificação do administrador em exercício ou de quem, a título provisório, desempenhe as funções deste.

2 — Os condóminos devem informar o administrador do condomínio do seu número de contribuinte, morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico e atualizar tais informações sempre que as mesmas sejam objeto de alteração.

3 — A alienação das frações deve ser objeto de comunicação ao administrador do condomínio pelo condómino alienante, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário.

4 — A falta de comunicação indicada no número anterior responsabiliza o condómino alienante 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.

### **Artigo 4.º**

#### **Fundo comum de reserva**

1 — É obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

2 — Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo

menos, 10 % da sua quota -parte nas restantes despesas do condomínio.

3 — No caso de, por deliberação da assembleia, o fundo comum de reserva ser utilizado para fim diverso do indicado no n.º 1, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado, aplicando -se o disposto no artigo 6.º no caso de não cumprimento dessa obrigação.

4 — O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respetiva administração.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 14**

***Diário da República, 1.ª série***

**Artigo 5.º**

**Atualização do seguro**

1 — É obrigatória a atualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

2 — Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada atualização.

3 — Se a assembleia não aprovar o montante da atualização, deve o administrador atualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

**Artigo 6.º**

**Dívidas por encargos de condomínio**

1 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações.

2 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no n.º 1 constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota -parte.

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.

#### **Artigo 7.º**

##### **Falta ou impedimento do administrador**

O regulamento deve prever e regular o exercício das funções de administração na falta ou impedimento do administrador ou de quem a título provisório desempenhe as funções deste.

#### **Artigo 8.º**

##### **Publicitação das regras de segurança**

O administrador deve assegurar a publicitação das regras respeitantes à segurança do edifício ou conjunto de edifícios, designadamente à dos equipamentos de uso comum.

#### **Artigo 9.º**

##### **Dever de informação a terceiros**

O administrador, ou quem a título provisório desempenhe as funções deste, deve facultar cópia do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às frações.

#### **Artigo 10.º**

##### **Obrigaçãõ de constituição da propriedade horizontal e de obtenção da licença de utilização**

Celebrado contrato -promessa de compra e venda de fração autónoma a constituir, e salvo estipulação expressa em contrário, fica o promitente -vendedor obrigado a exercer as diligências necessárias à constituição da propriedade horizontal e à obtenção da correspondente licença de utilização.

***Diário da República, 1.ª série***

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 15**

Artigo 10.º -A

##### **Administração provisória**

1 — Sempre que, por ato ou omissão dos condóminos, a assembleia de condóminos não reúna ou não sejam tomadas as decisões necessárias ao cumprimento das obrigações legais de elaboração do regulamento do condomínio, de contratação do seguro obrigatório ou de constituição do fundo de reserva, e se não existir administrador, qualquer condómino pode assegurar o cumprimento das mesmas como administrador provisório, devendo, nesse caso, dar cumprimento ao disposto no artigo 3.º



2 — Uma vez cumpridas as obrigações previstas no número anterior, o administrador provisório deve convocar a assembleia de condóminos para eleição do administrador e para prestar informação e contas sobre a sua administração.

3 — Se, apesar de regularmente convocada, a assembleia de condóminos não reunir ou não eleger administrador, o condómino que exerceu provisoriamente as funções de administração, nos termos dos números anteriores, pode comunicar aos outros condóminos o propósito de continuar a exercer o cargo de administrador provisório, nos termos do artigo 1435.º -A do Código Civil, ou requerer ao tribunal a nomeação de um administrador, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — Quando o condómino que exerce as funções de administração provisória, nos termos do artigo 1435.º -A do Código Civil, for uma entidade pública com atribuições na área da gestão habitacional e for necessário promover a realização de obras nas partes comuns do edifício, esta pode recorrer à execução coerciva das mesmas, nos termos do artigo seguinte, sempre que não seja possível uma decisão da assembleia de condóminos para o efeito.

### **Artigo 11.º**

#### **Obras**

1 — Para efeito de aplicação do disposto nos artigos 89.º a 91.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, relativamente a obras necessárias nas partes comuns do edifício, é suficiente a notificação ao administrador do condomínio.

2 — No caso do número anterior, se houver lugar à execução coerciva das obras, cada condómino é responsável pelos encargos com a realização das mesmas na proporção da sua quota, sendo o respetivo pagamento assegurado nos termos dos artigos 108.º e 108.º - B do RJUE.

3 — No caso de edifício em que um dos condóminos é uma entidade pública com atribuições na área da gestão habitacional, as obras necessárias nas partes comuns podem ser determinadas e promovidas por essa entidade nos termos do regime a que se referem os números anteriores, caso em que a notificação e, se necessário, os elementos referidos no n.º 4 do artigo 89.º são por

esta remetidos ao município competente, estando a correspondente operação urbanística sujeita a parecer prévio da câmara municipal nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do RJUE.

### **Artigo 12.º**

#### **Direito transitório**

Nos prédios já sujeitos ao regime de propriedade horizontal à data da entrada em vigor do presente diploma deve, no prazo de 90 dias, ser dado cumprimento ao disposto no artigo 3.º

114871166 *Diário da República*, 1.ª série

#### **ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**

**Lei n.º 8/2022**

**de 10 de janeiro**

*Sumário:* 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.

**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**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

### **Artigo 1.º**

#### **Objeto**

A presente lei revê o regime da propriedade horizontal, procedendo à:

a) Alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966;

b) Segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal, alterado pelo Decreto -Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro;

c) Alteração ao Código do Notariado, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 207/95, de 14 de agosto.

Artigo 2.º

#### **Alteração ao Código Civil**

Os artigos 1419.º, 1424.º, 1427.º, 1431.º, 1432.º, 1436.º e 1437.º do Código Civil passam a

ter a seguinte redação:

«Artigo 1419.º

[...]

1 — [...]

2 — 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 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.

3 — O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar

e subscrever o documento particular a que se refere o n.º 1, desde que o acordo conste de ata

assinada por todos os condóminos.

4 — *(Anterior n.º 3.)*

Artigo 1424.º

[...]

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.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 7**

***Diário da República, 1.ª série***

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, 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.

3 — As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos

condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

4 — [...]

5 — [...]

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 n.º 1, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja

imputável.

Artigo 1427.º

[...]

1 — *(Anterior corpo do artigo.)*

2 — São indispensáveis e urgentes as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas.

Artigo 1431.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — A reunião prevista no n.º 1 deste artigo pode realizar -se, excecionalmente, no primeiro

trimestre de cada ano se esta possibilidade estiver contemplada no regulamento de condomínio

ou resultar de deliberação, aprovada por maioria, da assembleia de condóminos.

Artigo 1432.º

[...]

1 — [...]

2 — A convocatória indicada no n.º 1 é efetuada através de correio eletrónico para os condóminos

que manifestem essa vontade em assembleia de condóminos realizada anteriormente,

devendo essa manifestação de vontade ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço

de correio eletrónico.

3 — Na situação prevista no número anterior, o condómino deve enviar, pelo mesmo meio,

recibo de receção do respetivo *e-mail* convocatório.

4 — (*Anterior n.º 2.*)

5 — (*Anterior n.º 3.*)

6 — (*Anterior n.º 4.*)

7 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, 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.

8 — (*Anterior n.º 5.*)

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, aplicando -se, neste

caso, o disposto nos n.os 2 e 3.

10 — (*Anterior n.º 7.*)

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 8**

***Diário da República, 1.ª série***

11 — O silêncio dos condóminos é considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 9.

12 — (*Anterior n.º 9.*)

Artigo 1436.º

[...]

1 — São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Verificar a existência do fundo comum de reserva;

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;

g) [*Anterior alínea f).*]

h) [*Anterior alínea g).*]

i) Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no

prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada;

j) [*Anterior alínea i).*]

l) [*Anterior alínea j).*]

m) [*Anterior alínea l).*]

n) [*Anterior alínea m).*]

o) Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o condomínio for

citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção,

procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;

p) Informar, pelo menos semestralmente e por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos

acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial, processo arbitral, procedimento de

injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo, salvo no que toca aos

processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo,

ser mantida sob reserva;

q) Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal

seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fração.

r) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia

extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.

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.

3 — O administrador de condomínio que não cumprir as funções que lhe são cometidas neste

artigo, noutras disposições legais ou em deliberações da assembleia de condóminos é civilmente

responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.

Artigo 1437.º

### **Representação do condomínio em juízo**

1 — O condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar

e ser demandado em nome daquele.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 9**

***Diário da República, 1.ª série***

2 — O administrador age em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante

da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia

de condóminos.

3 — A apresentação pelo administrador de queixas -crime relacionadas com as partes comuns

não carece de autorização da assembleia de condóminos.»

### **Artigo 3.º**

#### **Aditamento ao Código Civil**

É aditado o artigo 1424.º -A ao Código Civil, com a seguinte redação:

«Artigo 1424.º -A

#### **Responsabilidade por encargos do condomínio**

1 — O condómino, para efeitos de celebração de contrato de alienação da fração da qual é

proprietário, requer ao administrador a emissão de declaração escrita da qual conste o montante de

todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua 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.

2 — A declaração referida no número anterior é emitida pelo administrador no prazo máximo

de 10 dias a contar do respetivo requerimento e constitui um documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa, salvo o disposto no número seguinte.

3 — 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.

4 — Os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da responsabilidade do novo proprietário.»

Artigo 4.º

#### **Alteração ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º e 6.º do Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, passam a ter a seguinte

redação:

«Artigo 1.º

[...]

1 — São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos nelas presentes.

2 — A ata contém um resumo do que de essencial se tiver passado na assembleia de condóminos, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto de a ata ter sido lida e aprovada.

3 — A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos.

4 — *(Anterior n.º 2.)*

5 — *(Anterior n.º 3.)*

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 10**

***Diário da República, 1.ª série***

6 — A assinatura e a subscrição da ata podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada

ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado

que contenha outras assinaturas.

7 — Para efeitos do disposto no presente artigo, vale como subscrição a declaração do condómino,

enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como

concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via, declaração esta que

deve ser junta, como anexo, ao original da ata.

8 — Compete à administração do condomínio a escolha por um ou por vários dos meios

previstos nos números anteriores, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas ou

de recolha das declarações por via eletrónica, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num

único documento.

Artigo 3.º

[...]

1 — *(Anterior corpo do artigo.)*

2 — Os condóminos devem informar o administrador do condomínio do seu número de contribuinte,

morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico e atualizar tais informações

sempre que as mesmas sejam objeto de alteração.

3 — A alienação das frações deve ser objeto de comunicação ao administrador do condomínio

pelo condómino alienante, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da

mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do

novo proprietário.

4 — A falta de comunicação indicada no número anterior responsabiliza o condómino alienante

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.

**Artigo 4.º**

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — No caso de, por deliberação da assembleia, o fundo comum de reserva ser utilizado para

fim diverso do indicado no n.º 1, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de

12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante



utilizado, aplicando -se o disposto no artigo 6.º no caso de não cumprimento dessa obrigação.

4 — (Anterior n.º 3.)

### **Artigo 6.º**

[...]

1 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações.

2 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no n.º 1 constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota -parte.

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

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 11**

***Diário da República, 1.ª série***

de condóminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil.»

Artigo 5.º

**Aditamento ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

É aditado o artigo 1.º -A ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, com a seguinte redação:

«Artigo 1.º -A

**Assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância**

1 — Sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira, a assembleia de condóminos tem lugar por meios de comunicação à distância, preferencialmente por videoconferência.

2 — Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar na assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância e tenha transmitido essa impossibilidade

à administração do condomínio, compete a esta assegurar -lhe os meios necessários,  
sob pena de a assembleia não poder ter lugar através daqueles meios».

Artigo 6.º

### **Alteração ao Código do Notariado**

O artigo 54.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 207/95, de 14 de agosto,

passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 54.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se

contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que se faça referência à declaração

prevista no n.º 2 do artigo 1424.º -A do Código Civil, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do mesmo

artigo.

4 — O disposto no n.º 2 não é aplicável:

a) [Anterior alínea a) do n.º 3.]

b) [Anterior alínea b) do n.º 3.]

5 — (Anterior n.º 4.)

6 — (Anterior n.º 5.)»

Artigo 7.º

### **Republicação**

É republicado em anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, o Decreto -Lei n.º 268/94,

de 25 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 8.º

### **Produção de efeitos**

A alteração ao artigo 1437.º do Código Civil é imediatamente aplicável aos processos judiciais

em que seja discutida a regularidade da representação do condomínio, devendo ser encetados os

procedimentos necessários para que esta seja assegurada pelo respetivo administrador.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 12**

***Diário da República, 1.ª série***

Artigo 9.º

### **Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação, com exceção da alteração ao

artigo 1437.º do Código Civil, que entra em vigor no dia seguinte ao da publicação.

Aprovada em 19 de novembro de 2021.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 26 de dezembro de 2021.

Publique -se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 4 de janeiro de 2021.

O Primeiro -Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

ANEXO

(a que se refere o artigo 7.º)

**Republicação do Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

Artigo 1.º

**Deliberações da assembleia de condóminos**

1 — São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas

por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos

nelas presentes.

2 — A ata contém um resumo do que de essencial se tiver passado na assembleia de condóminos,

indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes,

os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação

e o facto de a ata ter sido lida e aprovada.

3 — A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente

da mesma se encontrar assinada pelos condóminos.

4 — As deliberações devidamente consignadas em ata são vinculativas tanto para os condóminos

como para os terceiros titulares de direitos relativos às frações.

5 — Incumbe ao administrador, ainda que provisório, guardar as atas e facultar a respetiva

consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

6 — A assinatura e a subscrição da ata podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada

ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado

que contenha outras assinaturas.

7 — Para efeitos do disposto no presente artigo, vale como subscrição a declaração do condómino,

enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como

concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via, declaração esta que

deve ser junta, como anexo, ao original da ata.

8 — Compete à administração do condomínio a escolha por um ou por vários dos meios

previstos nos números anteriores, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas ou

de recolha das declarações por via eletrónica, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num único documento.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 13**

***Diário da República, 1.ª série***

Artigo 1.º -A

**Assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância**

1 — Sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos

o requeira, a assembleia de condóminos tem lugar por meios de comunicação à distância,

preferencialmente por videoconferência.

2 — Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar

na assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância e tenha transmitido essa impossibilidade

à administração do condomínio, compete a esta assegurar -lhe os meios necessários,

sob pena de a assembleia não poder ter lugar através daqueles meios.

Artigo 2.º

**Documentos e notificações relativos ao condomínio**

1 — Deverão ficar depositadas, à guarda do administrador, as cópias autenticadas dos documentos

utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, designadamente

do projeto aprovado pela entidade pública competente.

2 — O administrador tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as

notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas.

Artigo 3.º

**Informação**

1 — Na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos

condóminos deverá ser afixada a identificação do administrador em exercício ou de quem, a título

provisório, desempenhe as funções deste.

2 — Os condóminos devem informar o administrador do condomínio do seu número de contribuinte,

morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico e atualizar tais informações

sempre que as mesmas sejam objeto de alteração.

3 — A alienação das frações deve ser objeto de comunicação ao administrador do condomínio

pelo condómino alienante, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da

mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do

novo proprietário.

4 — A falta de comunicação indicada no número anterior responsabiliza o condómino alienante 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.

Artigo 4.º

#### **Fundo comum de reserva**

1 — É obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para

custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

2 — Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo

menos, 10 % da sua quota -parte nas restantes despesas do condomínio.

3 — No caso de, por deliberação da assembleia, o fundo comum de reserva ser utilizado

para fim diverso do indicado no n.º 1, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo

máximo de 12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição

do montante utilizado, aplicando -se o disposto no artigo 6.º no caso de não cumprimento

dessa obrigação.

4 — O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à

assembleia de condóminos a respetiva administração.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 14**

#### ***Diário da República*, 1.ª série**

Artigo 5.º

#### **Atualização do seguro**

1 — É obrigatória a atualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

2 — Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada atualização.

3 — Se a assembleia não aprovar o montante da atualização, deve o administrador atualizar

o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

Artigo 6.º

#### **Dívidas por encargos de condomínio**

1 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das

contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e

a data de vencimento das respetivas obrigações.

2 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no

n.º 1 constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a

sua quota -parte.

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.

Artigo 7.º

#### **Falta ou impedimento do administrador**

O regulamento deve prever e regular o exercício das funções de administração na falta ou impedimento do administrador ou de quem a título provisório desempenhe as funções deste.

Artigo 8.º

#### **Publicitação das regras de segurança**

O administrador deve assegurar a publicitação das regras respeitantes à segurança do edifício ou conjunto de edifícios, designadamente à dos equipamentos de uso comum.

Artigo 9.º

#### **Dever de informação a terceiros**

O administrador, ou quem a título provisório desempenhe as funções deste, deve facultar cópia do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às frações.

Artigo 10.º

#### **Obrigação de constituição da propriedade horizontal e de obtenção da licença de utilização**

Celebrado contrato -promessa de compra e venda de fração autónoma a constituir, e salvo estipulação expressa em contrário, fica o promitente -vendedor obrigado a exercer as diligências necessárias à constituição da propriedade horizontal e à obtenção da correspondente licença de utilização.

*Diário da República, 1.ª série*

N.º 6 10 de janeiro de 2022 Pág. 15

Artigo 10.º -A

**Administração provisória**

1 — Sempre que, por ato ou omissão dos condóminos, a assembleia de condóminos não reúna ou não sejam tomadas as decisões necessárias ao cumprimento das obrigações legais de elaboração do regulamento do condomínio, de contratação do seguro obrigatório ou de constituição do fundo de reserva, e se não existir administrador, qualquer condómino pode assegurar o cumprimento das mesmas como administrador provisório, devendo, nesse caso, dar cumprimento ao disposto no artigo 3.º

2 — Uma vez cumpridas as obrigações previstas no número anterior, o administrador provisório deve convocar a assembleia de condóminos para eleição do administrador e para prestar informação e contas sobre a sua administração.

3 — Se, apesar de regularmente convocada, a assembleia de condóminos não reunir ou não eleger administrador, o condómino que exerceu provisoriamente as funções de administração, nos termos dos números anteriores, pode comunicar aos outros condóminos o propósito de continuar a exercer o cargo de administrador provisório, nos termos do artigo 1435.º -A do Código Civil, ou requerer ao tribunal a nomeação de um administrador, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — Quando o condómino que exerce as funções de administração provisória, nos termos do artigo 1435.º -A do Código Civil, for uma entidade pública com atribuições na área da gestão habitacional e for necessário promover a realização de obras nas partes comuns do edifício, esta pode recorrer à execução coerciva das mesmas, nos termos do artigo seguinte, sempre que não seja possível uma decisão da assembleia de condóminos para o efeito.  
Artigo 11.º

### **Obras**

1 — Para efeito de aplicação do disposto nos artigos 89.º a 91.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, relativamente a obras necessárias nas partes comuns do edifício, é suficiente a notificação ao administrador do condomínio.

2 — No caso do número anterior, se houver lugar à execução coerciva das obras, cada condómino é responsável pelos encargos com a realização das mesmas na proporção da sua quota,

sendo o respetivo pagamento assegurado nos termos dos artigos 108.º e 108.º - B do RJUE.

3 — No caso de edifício em que um dos condóminos é uma entidade pública com atribuições

na área da gestão habitacional, as obras necessárias nas partes comuns podem ser determinadas

e promovidas por essa entidade nos termos do regime a que se referem os números anteriores,

caso em que a notificação e, se necessário, os elementos referidos no n.º 4 do artigo 89.º são por

esta remetidos ao município competente, estando a correspondente operação urbanística sujeita

a parecer prévio da câmara municipal nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do RJUE. Artigo 12.º

### **Direito transitório**

Nos prédios já sujeitos ao regime de propriedade horizontal à data da entrada em vigor do

presente diploma deve, no prazo de 90 dias, ser dado cumprimento ao disposto no artigo 3.º

114871166*Diário da República*, 1.ª série

## **ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**

**Lei n.º 8/2022**

**de 10 de janeiro**

*Sumário:* 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.

**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**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição,

o seguinte:

Artigo 1.º

### **Objeto**

A presente lei revê o regime da propriedade horizontal, procedendo à:

a) Alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966;

b) Segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que estabelece normas

regulamentares do regime da propriedade horizontal, alterado pelo Decreto -Lei n.º 81/2020, de

2 de outubro;

c) Alteração ao Código do Notariado, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 207/95, de 14 de

agosto.

Artigo 2.º

### **Alteração ao Código Civil**



Os artigos 1419.º, 1424.º, 1427.º, 1431.º, 1432.º, 1436.º e 1437.º do Código Civil passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1419.º

[...]

1 — [...]

2 — 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 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.

3 — O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar

e subscrever o documento particular a que se refere o n.º 1, desde que o acordo conste de ata

assinada por todos os condóminos.

4 — *(Anterior n.º 3.)*

Artigo 1424.º

[...]

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.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 7**

***Diário da República, 1.ª série***

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, 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.

3 — As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos

condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

4 — [...]

5 — [...]

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 condômino a favor de quem está afeto o uso exclusivo daquelas apenas suporta o valor das respectivas despesas de reparação na proporção indicada no n.º 1, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.

Artigo 1427.º

[...]

1 — *(Anterior corpo do artigo.)*

2 — São indispensáveis e urgentes as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas.

Artigo 1431.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — A reunião prevista no n.º 1 deste artigo pode realizar -se, excecionalmente, no primeiro trimestre de cada ano se esta possibilidade estiver contemplada no regulamento de condomínio ou resultar de deliberação, aprovada por maioria, da assembleia de condóminos.

Artigo 1432.º

[...]

1 — [...]

2 — A convocatória indicada no n.º 1 é efetuada através de correio eletrónico para os condóminos que manifestem essa vontade em assembleia de condóminos realizada anteriormente, devendo essa manifestação de vontade ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico.

3 — Na situação prevista no número anterior, o condômino deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de receção do respetivo *e-mail* convocatório.

4 — *(Anterior n.º 2.)*

5 — *(Anterior n.º 3.)*

6 — *(Anterior n.º 4.)*

7 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, 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.

8 — (Anterior n.º 5.)

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, aplicando -se, neste caso, o disposto nos n.os 2 e 3.

10 — (Anterior n.º 7.)

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 8**

**Diário da República, 1.ª série**

11 — O silêncio dos condóminos é considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 9.

12 — (Anterior n.º 9.)

Artigo 1436.º

[...]

1 — São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Verificar a existência do fundo comum de reserva;

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;

g) [Anterior alínea f).]

h) [Anterior alínea g).]

i) Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada;

j) [Anterior alínea i).]

l) [Anterior alínea j).]

m) [Anterior alínea l).]

n) [Anterior alínea m).]

o) Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;

p) Informar, pelo menos semestralmente e por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial, processo arbitral, procedimento de

injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo, salvo no que toca aos processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo, ser mantida sob reserva;

q) Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal

seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fração.

r) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia

extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.

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.

3 — O administrador de condomínio que não cumprir as funções que lhe são cometidas neste

artigo, noutras disposições legais ou em deliberações da assembleia de condóminos é civilmente

responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.

Artigo 1437.º

### **Representação do condomínio em juízo**

1 — O condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar

e ser demandado em nome daquele.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 9**

### ***Diário da República, 1.ª série***

2 — O administrador age em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante

da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia

de condóminos.

3 — A apresentação pelo administrador de queixas -crime relacionadas com as partes comuns

não carece de autorização da assembleia de condóminos.»

Artigo 3.º

### **Aditamento ao Código Civil**

É aditado o artigo 1424.º -A ao Código Civil, com a seguinte redação:

«Artigo 1424.º -A

### **Responsabilidade por encargos do condomínio**

1 — O condómino, para efeitos de celebração de contrato de alienação da fração da qual é

proprietário, requer ao administrador a emissão de declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua 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.

2 — A declaração referida no número anterior é emitida pelo administrador no prazo máximo de 10 dias a contar do respetivo requerimento e constitui um documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa, salvo o disposto no número seguinte.

3 — 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.

4 — Os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da responsabilidade do novo proprietário.»

Artigo 4.º

#### **Alteração ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º e 6.º do Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, passam a ter a seguinte

redação:

«Artigo 1.º

[...]

1 — São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos nelas presentes.

2 — A ata contém um resumo do que de essencial se tiver passado na assembleia de condóminos, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto de a ata ter sido lida e aprovada.

3 — A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos.

4 — *(Anterior n.º 2.)*

5 — *(Anterior n.º 3.)*

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 10**

***Diário da República, 1.ª série***

6 — A assinatura e a subscrição da ata podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada

ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado

que contenha outras assinaturas.

7 — Para efeitos do disposto no presente artigo, vale como subscrição a declaração do condómino,

enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como

concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via, declaração esta que

deve ser junta, como anexo, ao original da ata.

8 — Compete à administração do condomínio a escolha por um ou por vários dos meios

previstos nos números anteriores, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas ou

de recolha das declarações por via eletrónica, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num

único documento.

Artigo 3.º

[...]

1 — *(Anterior corpo do artigo.)*

2 — Os condóminos devem informar o administrador do condomínio do seu número de contribuinte,

morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico e atualizar tais informações

sempre que as mesmas sejam objeto de alteração.

3 — A alienação das frações deve ser objeto de comunicação ao administrador do condomínio

pelo condómino alienante, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da

mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do

novo proprietário.

4 — A falta de comunicação indicada no número anterior responsabiliza o condómino alienante

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.

Artigo 4.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — No caso de, por deliberação da assembleia, o fundo comum de reserva ser utilizado para

fim diverso do indicado no n.º 1, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de

12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante

utilizado, aplicando -se o disposto no artigo 6.º no caso de não cumprimento dessa obrigação.

4 — (Anterior n.º 3.)

Artigo 6.º

[...]

1 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das

contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e

a data de vencimento das respetivas obrigações.

2 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no

n.º 1 constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a

sua quota -parte.

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

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 11**

***Diário da República*, 1.ª série**

de condóminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos

apoios sociais do respetivo ano civil.»

Artigo 5.º

**Aditamento ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

É aditado o artigo 1.º -A ao Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, com a seguinte redação:

«Artigo 1.º -A

**Assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância**

1 — Sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos

o requeira, a assembleia de condóminos tem lugar por meios de comunicação à distância,  
preferencialmente por videoconferência.

2 — Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar na assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância e tenha transmitido essa impossibilidade à administração do condomínio, compete a esta assegurar -lhe os meios necessários, sob pena de a assembleia não poder ter lugar através daqueles meios».

Artigo 6.º

### **Alteração ao Código do Notariado**

O artigo 54.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 207/95, de 14 de agosto,

passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 54.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que se faça referência à declaração prevista no n.º 2 do artigo 1424.º -A do Código Civil, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do mesmo artigo.

4 — O disposto no n.º 2 não é aplicável:

a) [Anterior alínea a) do n.º 3.]

b) [Anterior alínea b) do n.º 3.]

5 — (Anterior n.º 4.)

6 — (Anterior n.º 5.)»

Artigo 7.º

### **Republicação**

É republicado em anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, o Decreto -Lei n.º 268/94,

de 25 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 8.º

### **Produção de efeitos**

A alteração ao artigo 1437.º do Código Civil é imediatamente aplicável aos processos judiciais

em que seja discutida a regularidade da representação do condomínio, devendo ser encetados os

procedimentos necessários para que esta seja assegurada pelo respetivo administrador.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 12**

**Diário da República, 1.ª série**

Artigo 9.º

**Entrada em vigor**



A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação, com exceção da alteração ao artigo 1437.º do Código Civil, que entra em vigor no dia seguinte ao da publicação.

Aprovada em 19 de novembro de 2021.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 26 de dezembro de 2021.

Publique -se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 4 de janeiro de 2021.

O Primeiro -Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

ANEXO

(a que se refere o artigo 7.º)

### **Replicação do Decreto -Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

Artigo 1.º

#### **Deliberações da assembleia de condóminos**

1 — São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas

por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos

nelas presentes.

2 — A ata contém um resumo do que de essencial se tiver passado na assembleia de condóminos,

indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes,

os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação

e o facto de a ata ter sido lida e aprovada.

3 — A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente

da mesma se encontrar assinada pelos condóminos.

4 — As deliberações devidamente consignadas em ata são vinculativas tanto para os condóminos

como para os terceiros titulares de direitos relativos às frações.

5 — Incumbe ao administrador, ainda que provisório, guardar as atas e facultar a respetiva

consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

6 — A assinatura e a subscrição da ata podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada

ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado

que contenha outras assinaturas.

7 — Para efeitos do disposto no presente artigo, vale como subscrição a declaração do condómino,

enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como

concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via, declaração esta que deve ser junta, como anexo, ao original da ata.

8 — Compete à administração do condomínio a escolha por um ou por vários dos meios previstos nos números anteriores, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas ou de recolha das declarações por via eletrónica, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num único documento.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 13**

***Diário da República*, 1.ª série**

Artigo 1.º -A

**Assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância**

1 — Sempre que a administração do condomínio assim o determine ou a maioria dos condóminos

o requeira, a assembleia de condóminos tem lugar por meios de comunicação à distância,

preferencialmente por videoconferência.

2 — Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar

na assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância e tenha transmitido essa impossibilidade

à administração do condomínio, compete a esta assegurar -lhe os meios necessários,

sob pena de a assembleia não poder ter lugar através daqueles meios.

Artigo 2.º

**Documentos e notificações relativos ao condomínio**

1 — Deverão ficar depositadas, à guarda do administrador, as cópias autenticadas dos documentos

utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, designadamente

do projeto aprovado pela entidade pública competente.

2 — O administrador tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as

notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas.

Artigo 3.º

**Informação**

1 — Na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos

condóminos deverá ser afixada a identificação do administrador em exercício ou de quem, a título

provisório, desempenhe as funções deste.

2 — Os condóminos devem informar o administrador do condomínio do seu número de contribuinte,

morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico e atualizar tais informações

sempre que as mesmas sejam objeto de alteração.

3 — A alienação das frações deve ser objeto de comunicação ao administrador do condomínio pelo condómino alienante, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário.

4 — A falta de comunicação indicada no número anterior responsabiliza o condómino alienante 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.

Artigo 4.º

#### **Fundo comum de reserva**

1 — É obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

2 — Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10 % da sua quota -parte nas restantes despesas do condomínio.

3 — No caso de, por deliberação da assembleia, o fundo comum de reserva ser utilizado

para fim diverso do indicado no n.º 1, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado, aplicando -se o disposto no artigo 6.º no caso de não cumprimento dessa obrigação.

4 — O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respetiva administração.

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 14**

#### ***Diário da República, 1.ª série***

Artigo 5.º

#### **Atualização do seguro**

1 — É obrigatória a atualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

2 — Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada atualização.

3 — Se a assembleia não aprovar o montante da atualização, deve o administrador atualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

Artigo 6.º

#### **Dívidas por encargos de condomínio**

1 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das

contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações.

2 — A ata da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no

n.º 1 constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota -parte.

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.

Artigo 7.º

#### **Falta ou impedimento do administrador**

O regulamento deve prever e regular o exercício das funções de administração na falta ou

impedimento do administrador ou de quem a título provisório desempenhe as funções deste.

Artigo 8.º

#### **Publicitação das regras de segurança**

O administrador deve assegurar a publicitação das regras respeitantes à segurança do edifício

ou conjunto de edifícios, designadamente à dos equipamentos de uso comum.

Artigo 9.º

#### **Dever de informação a terceiros**

O administrador, ou quem a título provisório desempenhe as funções deste, deve facultar cópia

do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às frações.

Artigo 10.º

#### **Obrigação de constituição da propriedade horizontal e de obtenção da licença de utilização**

Celebrado contrato -promessa de compra e venda de fração autónoma a constituir, e salvo

estipulação expressa em contrário, fica o promitente -vendedor obrigado a exercer as diligências

necessárias à constituição da propriedade horizontal e à obtenção da correspondente licença de

utilização.

**Diário da República, 1.ª série**

**N.º 6** 10 de janeiro de 2022 **Pág. 15**

Artigo 10.º -A

**Administração provisória**

1 — Sempre que, por ato ou omissão dos condóminos, a assembleia de condóminos não reúna ou não sejam tomadas as decisões necessárias ao cumprimento das obrigações legais de elaboração do regulamento do condomínio, de contratação do seguro obrigatório ou de constituição do fundo de reserva, e se não existir administrador, qualquer condómino pode assegurar o cumprimento das mesmas como administrador provisório, devendo, nesse caso, dar cumprimento ao disposto no artigo 3.º

2 — Uma vez cumpridas as obrigações previstas no número anterior, o administrador provisório deve convocar a assembleia de condóminos para eleição do administrador e para prestar informação e contas sobre a sua administração.

3 — Se, apesar de regularmente convocada, a assembleia de condóminos não reunir ou não eleger administrador, o condómino que exerceu provisoriamente as funções de administração, nos termos dos números anteriores, pode comunicar aos outros condóminos o propósito de continuar a exercer o cargo de administrador provisório, nos termos do artigo 1435.º -A do Código Civil, ou requerer ao tribunal a nomeação de um administrador, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — Quando o condómino que exerce as funções de administração provisória, nos termos do artigo 1435.º -A do Código Civil, for uma entidade pública com atribuições na área da gestão habitacional e for necessário promover a realização de obras nas partes comuns do edifício, esta pode recorrer à execução coerciva das mesmas, nos termos do artigo seguinte, sempre que não seja possível uma decisão da assembleia de condóminos para o efeito.

Artigo 11.º

**Obras**

1 — Para efeito de aplicação do disposto nos artigos 89.º a 91.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, relativamente

a obras necessárias nas partes comuns do edifício, é suficiente a notificação ao administrador do condomínio.

2 — No caso do número anterior, se houver lugar à execução coerciva das obras, cada condómino é responsável pelos encargos com a realização das mesmas na proporção da sua quota, sendo o respetivo pagamento assegurado nos termos dos artigos 108.º e 108.º - B do RJUE.

3 — No caso de edifício em que um dos condóminos é uma entidade pública com atribuições na área da gestão habitacional, as obras necessárias nas partes comuns podem ser determinadas e promovidas por essa entidade nos termos do regime a que se referem os números anteriores, caso em que a notificação e, se necessário, os elementos referidos no n.º 4 do artigo 89.º são por esta remetidos ao município competente, estando a correspondente operação urbanística sujeita a parecer prévio da câmara municipal nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do RJUE.  
Artigo 12.º

#### **Direito transitório**

Nos prédios já sujeitos ao regime de propriedade horizontal à data da entrada em vigor do presente diploma deve, no prazo de 90 dias, ser dado cumprimento ao disposto no artigo 3.º

114871166vv