

À
<b>Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação da Assembleia da República</b>
AT: Ex.mo Senhor Vice-Presidente, Deputado Pedro Coimbra
Palácio de S. Bento 1249-068 LISBOA

Maia, de 17 de junho de 2021

Refª **Projeto Lei Nº718/XIV/2ª de 4/3/2021**

Exm.ºs Senhores

Como será do conhecimento de V.Ex.ªs, a APEGAC, Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios é o único projeto associativo que em Portugal representa a atividade profissional de administração de Condomínios.

Desta forma cumpre-nos endereçar a V. Exas o nosso parecer em relação às propostas consignadas pelo Projeto Lei 718/XIV de 4 de março proposto pelo Grupo Parlamentar do PSD à Assembleia da República.

A APEGAC considera meritória a compreensão expressa sobre “as crescentes exigências que se apresentam a quem vive, trabalha ou simplesmente é proprietário de frações autónomas em prédios em regime de propriedade horizontal, bem como as idênticas exigências que se colocam a quem, pessoa singular ou coletiva, tem a seu cargo a administração dos respetivos condomínios.”

Consideramos ainda de grande importância o reconhecimento da necessidade de contribuições objetivas para a “pacificação da jurisprudência que é abundante e controversa a propósito de algumas matérias “relacionadas com a gestão de condomínios.

Concretamente este Projeto Lei aborda a necessidade de atualização da legislação expressa no Código Civil e da Propriedade Horizontal publicada num contexto de urbanização e de complexidade dos edifícios e seus equipamentos, e ainda de temas como a segurança contra incêndios, a manutenção, conservação e reabilitação urbana em unidades habitacionais de grande dimensão, com grandes potenciais de conflito e absoluta necessidade de competências de gestão dos recursos coletivos dos condomínios.

A APEGAC entende que algumas das propostas poderão ser objeto de ajustamentos, com o fim de tornar a legislação mais adequada à realidade presente e futura da vida dos condomínios e das relações entre condóminos, dirimindo dessa forma, alguns dos conflitos vividos de forma intensa no contexto atual.

Sobre as propostas de alteração ao **Código Civil**:

#### **Nº 1 do Artigo 1424.º do Código Civil**

***1- Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos que sejam proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.***

De forma a ficar mais claro e evitar a confusão proposta para o nº. 3, sugerimos a seguinte redação:

1- Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos proprietários das frações no momento do vencimento de cada uma das prestações ou despesas aprovadas pela assembleia de condóminos, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.

#### **Nº 3 do Artigo 1424.º do Código Civil**

***3. - Se, com exceção das quotas periódicas de condomínio, tiver sido deliberado que o pagamento das despesas indicadas nos números anteriores é feito em prestações, o condómino proprietário é responsável pelas prestações que se vencerem até ao momento da alienação da fração e está obrigado a juntar ao instrumento de venda declaração da administração do condomínio com as dívidas existentes a essa data, sob pena de ser solidariamente responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a alienação.***

**A alienação não tem lugar apenas por venda. No seguimento do proposto para o nº. 1, sugerimos a seguinte redação:**

3. No momento da alienação da fração, o alienante está obrigado a juntar ao instrumento de transmissão da propriedade, uma declaração a emitir pelo administrador do condomínio com o saldo da respetiva conta-corrente, vencido à data da emissão, que não pode ser anterior à transmissão mais do que 3 dias úteis, sob pena de ser solidariamente responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a alienação.

#### **Nº 4 do Artigo 1424.º do Código Civil**

***4. - O novo condómino é responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a aquisição da propriedade da fração, salvo o disposto no número anterior ou se tiver sido celebrado acordo escrito em sentido contrário com o anterior condómino, do qual aquele deve dar conhecimento à administração do condomínio no prazo de 5 dias a contar da respetiva celebração.***

Não faz sentido dar conhecimento de qualquer acordo entre alienante e novo condómino, porque ele só vincula as partes, tal como sucede com o caso dos contratos de arrendamento.

Também no seguimento das alterações anteriores, propomos a seguinte redação:

4. - O novo condómino é responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a transmissão da propriedade da fração, salvo o disposto no número anterior.

#### **Nº 5 do Artigo 1424.º do Código Civil**

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

Embora não seja proposta no projeto Lei, consideramos que esta será a oportunidade de clarificar um dos pontos de conflito na gestão das despesas de fruição e conservação das áreas comuns. Como tal propomos:

5 – As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se possam servir.

#### **Nº 8 do Artigo 1424.º do Código Civil**

***8 - Em caso de necessidade de reparação das zonas referidas no número 3 do artigo 1421.º, o condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo de certas zonas das partes comuns suporta o valor das despesas na proporção indicada no número 1 deste artigo, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.***

“em caso de necessidade” é gerador de incerteza e conflitualidade. Sugerimos a seguinte redação:

8 – As obras de conservação das zonas das partes comuns a que se refere o número 3 do artigo 1421.º, serão suportadas por todos os condóminos na proporção indicada no número 1 deste artigo, salvo se tal necessidade decorrer de facto que seja imputável ao condómino que tenha o seu uso exclusivo.

#### **Nº 1 e 2 do Artigo 1429.º do Código Civil (Não incluído no Projeto Lei)**

***1-É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às frações autónomas, quer relativamente às partes comuns.***

***2-O seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efetuar-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respetivo prémio.***

Embora não seja proposta no Projeto Lei, consideramos que esta será a oportunidade de atualizar um dos pontos de grande importância na gestão de condomínios. Como tal propomos:

Não faz sentido manter como obrigatório apenas o seguro contra o risco de incêndio, pelo que sugerimos a seguinte alteração:

1-É obrigatório o seguro multiriscos contra, pelo menos, os riscos de incêndio, tempestades, inundações, danos por água e quebra de vidros, quer quanto às frações autónomas, quer relativamente às partes comuns.

2-O seguro pode ser coletivo ou individual e, optando os condóminos pelo seguro individual, devem apresentar anualmente ao administrador do condomínio, até dez dias após o seu vencimento, o comprovativo da existência e validade desse seguro, com o capital mínimo aprovado pela assembleia de condóminos.

3-Sendo o seguro coletivo cabe ao administrador efetuá-lo de acordo com o valor que vier a ser aprovado em assembleia e, não aprovando a assembleia tal valor, o capital será igual ao valor de reconstrução. Sendo o seguro individual e no caso dos condóminos não apresentarem o comprovativo a que se refere o número anterior deve o administrador efetuá-lo, ficando com o direito de reaver deles o respetivo prémio.

4-A ata que aprovar o capital e prémio de seguro nos termos dos números anteriores tem força executiva, nos termos legais.

### **Artigo 1431° - Assembleia dos condóminos (não incluído no Projeto Lei)**

**1. A assembleia reúne-se na primeira quinzena de janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano.**

**2. A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.**

**3. Os condóminos podem fazer-se representar por procurador.**

Este é um dos artigos do regime da PH que mais está desajustado está em relação à realidade, desde há vários anos, pelo que se propõe:

1- A assembleia realizar-se-á mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano económico e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano seguinte, no prazo de sessenta dias após o encerramento do ano económico, ou em data a determinar pela assembleia de condóminos.

2- A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido, devendo, neste caso, ser previamente comunicado ao administrador a realização da mesma.

3- Os condóminos podem fazer-se representar por procurador, não tendo este limite de mandatos.

### **Nº 1 do Artigo 1432° - Convocação e funcionamento da assembleia (não incluído no Projeto Lei)**

**1-A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de receção assinado pelos condóminos.**

#### **Propomos:**

1-A assembleia é convocada por meio de carta registada simples ou por correio eletrónico, desde que os condóminos manifestem essa vontade por escrito, com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de receção assinado pelos condóminos que, no caso do correio eletrónico será o recibo de receção do respetivo e-mail convocatório.



**Nº 4 do Artigo 1432º - Convocação e funcionamento da assembleia (não incluído no Projeto Lei)**

***4. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.***

Propomos:

4- Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para trinta minutos depois, no mesmo local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio. Se ainda assim não for possível reunir um quarto do valor total do prédio, a assembleia realizar-se-á uma semana depois com qualquer número de condóminos.

**Nº 6 do Artigo 1432º - Convocação e funcionamento da assembleia (não incluído no Projeto Lei)**

***6. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de receção, no prazo de 30 dias.***

Propomos:

6- As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada simples, ou por via eletrónica, desde que os condóminos manifestem essa vontade por escrito, no prazo de 30 dias, devendo, no caso do correio eletrónico, ser emitido recibo de receção do respetivo e-mail de notificação das deliberações.

**Nº 9 do Artigo 1432º - Convocação e funcionamento da assembleia (não incluído no Projeto Lei)**

***9. Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.***

Propomos:

9 - Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador, o seu domicílio ou o do seu representante e o endereço de correio eletrónico caso pretendam receber a correspondência do condomínio desta forma.

**Nº 5 do Artigo 1435º - Administrador - (não incluído no Projeto Lei)**

**5 - O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.**

Propomos:

5-O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor, devendo o administrador em exercício convocar assembleia para o efeito e, não nomeando ou elegendo esta novo administrador, será este substituído a partir dessa data pelo condómino que

tenha a maior proporção do valor total do prédio e, em caso de haver mais que um condómino com o mesmo valor, exercerá funções aquele que tiver a primeira letra do alfabeto.

#### **h) do Artigo 1436.º CC**

***h) 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 se provar a impossibilidade de cumprimento dentro dos referidos prazos.***

Não faz sentido este prazo, até porque a assembleia tem o controlo sobre o administrador e, caso este não cumpra, tem também o poder para o destituir.

#### **q) do Artigo 1436.º do Código Civil**

***q- Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.***

O termo situações de urgência é demasiado lato e impõe uma clarificação do seu âmbito e limites.

Caso se entenda como situações de urgência questões relacionadas com a manutenção do edifício como por exemplo o desentupimento de um esgoto ou a reparação de elementos de fachada que estejam em risco eminente de queda, o seu tratamento ou reparação não é sujeito a alternativa, já que têm que ser executadas de imediato e só por isso serão consideradas de urgência.

Naturalmente que se a reparação, da situação, implicar a mobilização de recursos extraordinários, deverá ser convocada uma assembleia extraordinária para aprovar esses recursos.

Desta forma sugerimos:

q) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam convocando, quando necessário, a assembleia de condóminos para uma reunião extraordinária, para ratificação da ação a desenvolver.

#### **Nº 2 do Artigo 1436.º do Código Civil**

***2 – O incumprimento da obrigação prevista na alínea e) do número 1 deste artigo, constitui fundamento para a destituição do administrador por justa causa.***

A Alínea e) do nº 1 do Artº 1436º estabelece que a administração deve “*Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções*”.

O termo “exigir” tem no dicionário de língua portuguesa vários significados dos quais destacamos, por um lado “pedir uma coisa em virtude de um direito legítimo ou suposto” por outro lado poderá significar “intimar; pedir com insistência, ameaçando”.

Podemos concordar, desde que se altere a redação, tendo em conta que o administrador pode não dispor de meios financeiros para agir judicialmente:

2 – O incumprimento da obrigação prevista na alínea e) do número 1 deste artigo, desde que não seja justificado, constitui fundamento para a destituição do administrador por justa causa.

#### **Nº 2 do Artigo 1436.º do Código Civil**

***3 – 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 entidades diversas, para a execução das mesmas, desde que o Regulamento de Condomínio ou a assembleia de condóminos assim determine.***

No nosso entendimento fará mais sentido a seguinte redação:

3 – Quando se realizem obras de conservação ou que constituam inovação, no edifício ou no conjunto de edifícios, o administrador está obrigado a apresentar, pelo menos, três orçamentos de entidades diversas, para a execução das mesmas, exceto quando o regulamento do condomínio ou a assembleia de condóminos determine de forma diferente.

#### **Nº 4 do Artigo 1436.º do Código Civil**

***4 – O administrador de condomínio que não cumpre 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.***

A responsabilidade civil coberta por seguro de exploração poderá ser prevista na legislação que virá regular a atividade profissional de administração de condomínios.

Por outro lado, no caso das administrações realizadas pelos próprios condóminos, não fica claro como é que, não sendo necessária qualquer qualificação, competência ou conhecimento à partida para administrar um condomínio, seja qual for a sua dimensão ou complexidade, se estabeleçam responsabilidades de ordem civil e criminal no desempenho de tal mandato.

#### **Nº 3 do Artigo 1437.º do Código Civil**

***3- A apresentação de queixas crime pelo administrador não carece de autorização da assembleia de condóminos.***

Este texto parece demasiado vago. As queixas crime serão contra terceiros? Contra condóminos?

### **Alterações ao Regime de Propriedade Horizontal - Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro**

#### **Nº 2 do Artigo 1.º - Fundo comum de reserva**



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

Não faz sentido referir os condóminos ausentes. Imagine-se um prédio de 200 frações em que estão presentes 30 ou 40, ter de se identificar 170 ou 160 condóminos ausente. Propomos a seguinte alteração:

2 – A ata será elaborada, sempre que possível, no final da assembleia e quando não for possível, deve ser elaborada por minuta, devendo conter um resumo do que de essencial nela se tiver passado, indicando, designadamente, a data e o local da assembleia, os condóminos presentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto de ter sido lida e aprovada.

### **Nº 3 do Artigo 3.º - Informação**

**3 – 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.**

Se o administrador não sabe que houve alienação não vai ter despesas para identificar o novo proprietário, porque para ele não há novo proprietário. No nosso entendimento fará mais sentido a seguinte redação:

3 – A falta de comunicação indicada no número anterior, responsabiliza o condómino alienante por todos os encargos do condomínio respeitantes àquela que era a sua fração, que se vencerem após a alienação.

### **Nº 2 e 3 do Artigo 4.º - Fundo comum de reserva**

**3 – O fundo de reserva destinado a custear despesas judiciais e honorários de mandatário que tenha de ser constituído deve corresponder a um valor mínimo equivalente a 5% do fundo comum de reserva total, podendo ser afeto, de dois em dois anos, a despesas de conservação, sempre que a assembleia de condóminos assim delibere e desde que não existam débitos relativos a honorários de mandatário ou despesas judiciais por liquidar.**

A realidade dos condomínios, em particular em pequenos aglomerados urbanos. Os condomínios são de pequena dimensão, com orçamentos de despesas correntes relativamente baixos, pelo que o FCR de 10% é manifestamente pouco para o fim a que se destina. Por isso, o nº 2 devia ser assim alterado:

2 - Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 20% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.



O nº 3 agora proposto, tem forte probabilidade de causar entendimentos dúbios. Em 1º lugar a criação de outro fundo de reserva só potenciará a confusão e desvirtuará o verdadeiro fim do FCR. Em 2º lugar, perante a realidade dos condomínios, os valores propostos serão diminutos em prédios de pequena dimensão; Em 3º lugar é um texto que estabelece alguma confusão.

Propõe-se prever a criação de um fundo de maneiros (ou fundo de contencioso) e nunca fundo de reserva, também indexado ao orçamento de despesas correntes do prédio em, pelo menos, 10%, podendo ter a seguinte redação:

3 – O condomínio deverá criar um fundo de maneiros destinado a custear despesas judiciais e honorários de mandatário que tenha de ser constituído, de valor não inferior a 10% do orçamento de despesas correntes.

4 – O valor do fundo de maneiros que não seja consumido para o fim a que se destina, reverterá, ao final de cada dois anos, para o fundo comum de reserva.

Nota importante: Caso o legislador não sancione o incumprimento da constituição do FCR, continuaremos a ter condóminos que não o querem constituir e a assistir à degradação dos edifícios.

#### **Nº 4 do Artigo 6.º - Fundo comum de reserva**

***4 – O administrador deve instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias referidas nos números 1 e 3 deste artigo, sob pena de responsabilidade por omissão, nos termos previstos nos nºs 2 e 4 do artigo 1436º do Código Civil.***

Porque muitos condomínios não terão fundos para instaurar ações judiciais, propomos:

4 – O administrador deve instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias referidas nos números 1 e 3 deste artigo, sob pena de responsabilidade por omissão, nos termos previstos nos nºs 2 e 4 do artigo 1436º do Código Civil, caso tenha sido constituído o fundo a que se refere o nº 3 do art.º 4.

Esperamos desta forma, na prossecução dos objetivos deste Projeto Lei poder contribuir para a atualização da legislação expressa no Código Civil e da Propriedade Horizontal, que diz respeito à realidade vivida da administração de condomínios.

Ficamos desde já à vossa disposição, para qualquer esclarecimento ou contribuição adicional que entendam pertinente e relevante.

Com os nossos cumprimentos



Fernando Cruz

Presidente da Direção