

Texto de substituição

PROJETO DE LEI N.º 718/XIV/2.ª

Altera o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro e à alteração ao Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de agosto, na sua redação atual

Artigo 1.º

Alterações ao Código Civil, ao Regime da Propriedade Horizontal e ao Código do Notariado

A presente lei introduz alterações ao regime da propriedade horizontal, procedendo à 80.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, que aprova o Código Civil e regula a sua aplicação, procede à 2.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro, na sua redação atual, que aprova o Regime da Propriedade Horizontal e procede à alteração do Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de Agosto, na sua redação atual, que aprova o Código do Notariado

Artigo 2.º

Alterações ao Código Civil

São alterados os artigos 1419.º, 1424.º, 1427.º, 1431.º, 1432.º, 1436.º e 1437.º do Código Civil que 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 número um deste artigo, 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 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.

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 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 número 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 suportará o valor das respetivas despesas de reparação na proporção indicada no número 1 deste artigo, 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 e em bens, e ou colocar em risco a segurança das pessoas.

Artigo 1431.º

[...]

1- [...].

2- [...].

3- [...].

4- A reunião prevista no número 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, manifestação que deve 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 email 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 números 2 e 3 deste artigo.

10 – [anterior n.º 7].

11 – O silêncio dos condóminos deve ser 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 eletrônico, os condôminos 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 eletrônico, os condôminos 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 condômino, 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 condôminos para ratificação da sua atuação.

2 – Sempre que estiver em causa deliberação da assembleia de condôminos 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 condôminos não disponha de forma diferente.

3 – O administrador de condomínio que não cumpre as funções que lhe são cometidas neste artigo, noutras disposições legais ou em deliberações da assembleia de condôminos, 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.
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, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 1424º-A

Responsabilidade por encargos do condomínio

- 1 - O condómino, para efeitos de celebração de contrato de alienação da fração da qual é proprietário, deve requerer ao administrador a emissão de declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor, relativamente à fração, com especificação da sua natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento.
- 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

Alterações ao Regime da Propriedade Horizontal

São alterados os artigos 1.º, 3.º, 4.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro, que 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 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.

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].

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 do presente artigo, 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 número 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 número 1 deste artigo 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 números 1 e 3 deste artigo.

5 – A ação judicial referida no número anterior deve ser instaurada no prazo máximo 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 IAS (Indexante de apoios sociais) do respetivo ano civil.

Artigo 5.º

Aditamento ao Regime da Propriedade Horizontal

É aditado o artigo 1.º-A ao Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro, que passa a ter 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

requiera, 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

É alterado o artigo 54.º do DL n.º 207/95, de 14 de agosto, que aprova o Código do Notariado, que 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 número 2 do artigo 1424.º - A do Código Civil, sem prejuízo do disposto no número 3 do mesmo artigo.

4 – [anterior n.º 3].

5 – [anterior n.º 4].

6 – [anterior n.º 5].»

Artigo 7.º

Republicação

A presente lei procede à republicação do DL n.º 268/94, de 25 de outubro, adaptando a mesma ao novo acordo ortográfico.

Artigo 8º

Entrada em vigor

- 1 - A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação em Diário da República.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a alteração introduzida no artigo 1437.º do Código Civil é imediatamente aplicável nos processos judiciais em que seja discutida a regularidade da representação do condomínio, devendo ser encetados os necessários procedimentos a que esta seja assegurada pelo administrador daquele.

As/Os Deputadas/os do Grupo Parlamentar do Partido Socialista e do Grupo
Parlamento do Partido Social Democrata