

PROJETO DE LEI N.º 718/XIV/2.ª (PSD)-ALTERA O REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL E O DL N.º 268/94, DE 25 DE OUTUBRO

PARECER ANMP

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação [6.ª CEIOPH] solicita à Associação Nacional de Municípios Portugueses a emissão de parecer sobre o Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª (PSD) - altera o regime da propriedade horizontal e o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro.

**I. ENQUADRAMENTO**

No essencial, a proposta de Lei em apreço procede à **revisão do regime jurídico da Propriedade Horizontal**, introduzindo alterações quer nos artigos 1419.º, 1424.º, 1436.º e 1437.º do Código Civil, procedendo à 80.ª alteração do Código Civil - aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro (na sua redação atual) -, quer na disciplina constante do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro (na sua redação atual).

Em termos gerais, o articulado apresentado introduz algumas alterações relativamente à disciplina jurídica da propriedade horizontal atualmente em vigor, **destacando-se como particularmente relevantes:**

**1. Alterações ao Código Civil:**

**a.** Introdução da **possibilidade de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal** (cfr. o n.º 2 do artigo 1419.º do CCC) visando, assim, ultrapassar a falta de acordo unânime entre todos os proprietários e, consequentemente, as situações de impasse ou de recusa injustificada na alteração do mesmo título, que, em última análise, prejudicavam todo o prédio;

**b.** Em matéria de **regulação dos encargos de conservação e fruição das partes comum do prédio** (cfr. o artigo 1424.º), clarificação de alguns aspetos atinentes à responsabilidade das dívidas pela fruição das partes comuns do edifício, nomeadamente em caso de alienação da fração autónoma e, assim, contribuir para a pacificação da jurisprudência – abundante e controversa -;

**c.** Quanto às **funções do administrador** (cfr. o artigo 1436.º) e **legitimidade do administrador** (cfr. o artigo 1437.º), concretização de algumas funções e deveres do administrador do condomínio, prevendo prazos e sanções para o respetivo incumprimento e clarificando a sua legitimidade processual - ativa e passiva - em termos de representação em juízo da administração do condomínio, o que confere um maior grau de responsabilidade;

**2. Alterações ao Decreto-Lei n.º 268/94, em matéria de:**

**d.** **Deliberações da assembleia de condóminos** (cfr. o artigo 1.º) através da introdução de alterações nas formalidades respeitantes às atas das assembleias, passando a definir o conteúdo essencial da ata (cfr. o n.º 2) e estatuinto que *“3 – A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos.”;*

e. **Informação** (cfr. o artigo 3.º), mais concretamente a previsão de comunicação obrigatória, pelo condómino alienante à administração do condomínio, **no caso de alienação de frações autónomas**, com indicação dos dados de identificação do novo proprietário – mais exatamente, o nome completo e o seu número de identificação fiscal -, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da alienação, sob pena de o condómino alienante ser responsável pelo valor das despesas inerentes;

f. **Fundo comum de reserva** (cfr. o artigo 4.º), introduzindo-se a **obrigatoriedade de que, em cada condomínio**, exista um **fundo comum de reserva total** que se destina a custear não apenas as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios, mas também as despesas judiciais e honorários de mandatário, devendo este [novo fundo] “... 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 ...”;

g. **Dívidas por encargos de condomínio** (cfr. o artigo 6.º) regulando, de forma mais rigorosa e objetiva, a cobrança coerciva das quantias devidas pelos encargos decorrentes da fruição das partes comuns do prédio, ao atribuir ao administrador de condomínio o dever de instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias devidas, no prazo máximo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, “...sob pena de responsabilidade por omissão, nos termos previstos nos nºs 2 e 4 do artigo 1436º do Código Civil.”, o que consubstancia uma agilização dos procedimentos de cobrança.

## II. ANÁLISE DO ARTICULADO

Relativamente ao conteúdo da proposta de diploma apresentada, a ANMP emite as sugestões e os comentários seguintes:

### II.A Alterações ao Código Civil (CC):

#### 1. Artigo 1419.º do CC | Modificação do título

Em matéria de *alteração do título constitutivo da propriedade horizontal*, o projeto estatui, no n.º 2 do artigo 1419.º, que “**A recusa do consentimento de condóminos que representem percentagem inferior a 10% do valor do prédio, para alteração do título constitutivo quanto a partes comuns, poderá ser suprida judicialmente se a recusa for injustificada e se, numa apreciação objetiva, a alteração não prejudicar em especial nenhum dos condóminos.**”

A norma em apreço estabelece, positivamente, a **possibilidade de suprimento judicial**, para a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal quanto às partes comuns, no **caso de recusa injustificada de condóminos que representem menos de 10% do valor total do prédio**.

Contudo, a segunda parte deste preceito [“...e se, numa apreciação objectiva, a alteração não prejudicar em especial nenhum dos condóminos.”] faz também depender a viabilidade da alteração do título do facto de não haver prejuízo objetivo para nenhum dos proprietários introduzindo, assim, um fator de incerteza, imprevisibilidade e subjetividade, que pode pôr em causa a aplicabilidade da norma proposta, aspeto que importa ponderar.

## 2. Artigo 1424.º do CC | Encargos de conservação e fruição

Em matéria de **encargos de conservação e fruição**, o n.º 2 do artigo 1424.º estabelece que as despesas relativas ao pagamento dos serviços interesse comum podem, por via de “... 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...”

Trata-se, quanto a nós, de uma regra questionável, **afigurando-se-nos mais curial** – já que não relevaria automaticamente a permissão - **que a repartição dessas despesas contasse com a concordância expressa dos condóminos e não somente com a sua “não oposição”** (que pode significar uma atitude silente, uma ausência à Assembleia de Condóminos ou mesmo uma abstenção), **pelo que se propõe a revisão desta norma.**

Por outro lado, o n.º 3 do artigo 1424.º do CC prescreve que “... 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 norma proposta procede, assim, à imputação, a título de responsabilidade solidária, da obrigação de responder por dívidas que se venham a vencer após a alienação e quando já não é o proprietário da respetiva fração, por falta de apresentação de “declaração do condomínio”.

Percebendo-se o alcance de tal normativo, afigura-se-nos que - como mecanismo de salvaguarda - a aludida “declaração da administração do condomínio” devia passar a fazer parte da documentação obrigatória para a concretização da alienação, consubstanciando a sua omissão um impedimento à transferência da propriedade-.

Ainda a propósito dos **encargos de conservação e fruição**, o n.º 4 do artigo 1424.º do CC estabelece a possibilidade do novo condómino não ser responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a aquisição da propriedade da fração se, entretanto, sido celebrado acordo escrito nesse sentido, devendo “...dar conhecimento à administração do condomínio no prazo de 5 dias a contar da respetiva celebração.”. Ora, o prazo de 5 dias para dar conhecimento a administração de condomínio afigura-se-nos demasiado curto, propondo-se a sua alteração para um prazo mais razoável, por exemplo, idêntico ao prazo concedido ao alienante para comunicação ao condomínio da alienação – ou seja, de 15 dias- (cfr. a proposta de redação do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 268/98).

Por último, e no que respeita à **reparação das zonas comuns de uso exclusivo** - referidas no n.º 3 do artigo 1421.º do CC -, **afigura-se-nos que a redação proposta para o n.º 8 - da norma em análise -deve ser melhorada, sob pena de ao determinar a repartição dos custos de manutenção e reparação por todos os condóminos em partes iguais criar uma distorção**, pois trata-se de zonas comuns afetas ao uso exclusivo de um ou de alguns condomínios e apenas esses vão usufruir do investimento efetuado.

## 3. Artigo 1436.º do CC | Funções do administrador

Em matéria de “**obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação**” considera-se que a consulta a três entidades para realização destas obras é um bom princípio que, de resto, deve ser adotado, a bem da transparência de

procedimentos, **não só nestas intervenções mas na generalidade das obras de conservação**, por forma a valorizar-se-ia o princípio da concorrência, o funcionamento do mercado e a obtenção de preços mais competitivos, com óbvia poupança de verbas para o condomínio e para a generalidade dos condóminos, **pelo que se propõe que tal exigência seja replicada para as demais obras de conservação.**

## II.B Alteração ao Decreto-Lei n.º 268/98

### 4. Artigo 1.º | Deliberações da assembleia de condóminos

Conforme anteriormente demos nota, o projeto Lei em apreço procede a algumas alterações em termos das formalidades aplicáveis às atas das assembleias de condóminos.

Uma dessas inovações prende-se com a previsão de que a eficácia das deliberações depende da aprovação da ata, ainda que a mesma não se encontra assinada pelos condóminos, mas apenas pelo presidente da assembleia. Trata-se, assim, **de uma medida de simplificação que nos parecer merecer ponderação e reflexão atento o impacto que a mesma pode assumir** desde logo, em termos de legitimidade para apresentação, por exemplo, de operação urbanística a realizar em espaço comum de edifício constituído em propriedade horizontal, e de influenciar, pela negativa, os direitos dos condóminos.

A este propósito, aproveitamos para recordar que **o regime proposto é bastante mais ambicioso do que, por exemplo, o regime excecional e transitório atualmente em vigor, por força da situação pandémica** que se vive, o qual prevê que “*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.*”, sendo também aceite “*... 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.*” **mas não dispensa a sua subscrição pelos condóminos** (cfr. os n.ºs 3 e 4 do artigo 5.º-A da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, aditado pelo artigo 2.º da Lei n.º 4-B/2021 de 01 de fevereiro).

### 5. Artigo 4.º | Fundo comum de reserva

Conforme anteriormente referido, a proposta de diploma procede a uma alteração em matéria de **fundo comum de reserva**, **estatuindo / prevendo a necessidade de que este fundo comum de reserva seja composto por um fundo específico respeitante às despesas judiciais e aos honorários de mandatário** que 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 ...*”.

Ora, a redação proposta afigura-se-nos algo dúbia, suscitando-nos a dúvida de saber se valor do novo fundo de reserva para custear as despesas judiciais e de honorários acresce ao fundo de reserva já existente ou se, pelo contrário, corresponde a 5% do mesmo, pelo que **importa rever o articulado apresentado.**

Mais nos permitimos referir que, caso o novo fundo acresça ao fundo comum de reserva já existente, irá inevitavelmente **corresponder a um aumento de contribuições dos condóminos para a administração do condomínio**, e sendo duvidoso que tais

quantias sejam efetivamente utilizadas - só podendo ser alocadas a outro tipo de despesas comuns ao fim de dois anos – **parece-nos onerar, de forma injustificada e desproporcionada, as famílias portuguesas, pelo que a norma deve ser repensada.**

Assim, a manter-se o regime proposto, o mesmo deve assumir carácter facultativo – e não obrigatório - uma vez que não se vislumbra qualquer vantagem prática em que o fundo de reserva em apreço seja aprovado e constituído nos termos apresentados.

### III. Posição ANMP

Cotejado o exposto, e sem prejuízo da **proposta de Lei** dar resposta a alguns constrangimentos que a aplicação ao longo do tempo e a jurisprudência têm revelado necessários mitigar, a **Associação Nacional de Municípios Portugueses considera que a mesma deve ser objeto de revisão e melhoria atentas as sugestões e os comentários acima tecidos**. designadamente em matéria de alteração do título constitutivo de propriedade horizontal, de deliberações da assembleia de condóminos e de fundo de reserva para fazer face a despesas judiciais e de mandatário, entre outros.

ANMP | Coimbra, 23 de março de 2021