



## PARECER

A Ordem dos Advogados foi chamada a emitir parecer, no passado dia 11 de março, sobre o Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª (PSD).

Analisado o documento verifica-se que o Projeto de Lei pretende alterar o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, e à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro com as alterações subsequentes.

Para tanto, tem presente que as normas relativas à propriedade horizontal se encontram consagradas no Código Civil, entre os artigos 1414.º a 1438.º-A, bem como no DL n.º 268/94, de 25 de outubro, diploma que aprova o Regime da Propriedade Horizontal e que foi objeto de alteração através do DL n.º 81/2020, de 2 de outubro.

Para os autores do Projeto de Lei em apreço, são evidentes 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.

É também tido em conta que muitos dos condomínios apresentam um elevado número de frações, o que, só por si, torna mais complexa a administração das partes comuns e, consequentemente, as deliberações acerca dos encargos de conservação e fruição que devem ser pagas por todos os condóminos.



Tal realidade, acrescentam, contribui, muitas vezes, para a criação de inúmeros obstáculos para quem administra os condomínios, o que, conseqüentemente, potencia o atraso nas decisões e, por isso, a deterioração dos prédios, acarretando prejuízo para todos os condóminos, nomeadamente prejuízos inerentes ao acréscimo de despesas futuras na recuperação dos mesmos.

Para tanto,

O Projeto de Lei começa por propor introduzir uma alteração à possibilidade de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, uma alteração que não ferindo princípios constitucionalmente consagrados, introduz um elemento facilitador dessa modificação, a qual é tantas vezes impossibilitada de forma totalmente injustificada e prejudicial para muitos proprietários.

Depois, o Projeto de Lei propõe introduzir mecanismos facilitadores da convivência em propriedade horizontal, nomeadamente agilizando procedimentos de cobrança, os quais, a administração do condomínio, poderá e deverá concretizar no sentido de responder às necessidades dos condóminos, de forma mais célere e eficaz.

Pretende também, o Projeto de Lei, conferir um maior grau de responsabilidade, por um lado, aos próprios condóminos e, por outro lado, a quem administra o condomínio.

A proposta de diploma pretende ainda contribuir para a pacificação da jurisprudência, que é abundante e controversa, a propósito de algumas matérias, como, por exemplo:



- a) os requisitos de exequibilidade da ata da assembleia de condóminos;
- b) a legitimidade processual ativa e passiva no âmbito de um processo judicial;
- c) a responsabilidade pelo pagamento das despesas e encargos devidos pelos condóminos alienantes e adquirentes de frações autónomas.

Neste último caso, propõe-se colocar fim à vasta e, nas suas letras, sobejamente conhecida, discussão acerca das características de tais obrigações.

**Nestes termos,**

O Projeto de Lei em apreço propõe então alterar os artigos 1419.º, 1424.º, 1436.º e 1437.º do Código Civil, os artigos 1.º, 3.º, 4.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro, propondo ainda a republicação deste último diploma.

A Ordem dos Advogados tem bem presente que a importância social e económica da propriedade horizontal, associada à já longa idade da atual regulamentação, obriga a uma reavaliação deste instituto jurídico, a fim de o tornar mais atual, simplificado e exequível.

Passaremos, então, a analisar cada uma das normas sobre as quais o Projeto de Lei pretende intervir, não deixando de, quer no decurso dessa análise, quer no fim, de uma forma global, apresentar sugestões que cremos possam melhorar o diploma que venha a ser aprovado agora, ou no processo que venha a ser desencadeado.



Assim,

**Em relação às propostas de alteração do Código Civil:**

A Proposta de Lei pretende alterar os artigos 1419.º, 1424.º, 1436.º e 1437.º.

Em relação ao artigo 1419.º, este tem, atualmente, a seguinte redação:

*“1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto em lei especial, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos.*

*2 - O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar e subscrever o documento particular a que se refere o número anterior, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condóminos.*

*3 - A inobservância do disposto no artigo 1415.º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no n.º 2 do artigo 1416.º”*

O Projeto de Lei pretende acrescentar um novo n.º 2 a este artigo, nos seguintes termos:

Artigo 1419.º



[...]

1 – [...]

2 – 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.

2 – (Anterior n.º 2)

3 - (Anterior n.º 3)

Na exposição de motivos encontra-se justificação para esta pretendida alteração por, não ferindo princípios constitucionalmente consagrados, introduzir um elemento facilitador da modificação do título constitutivo, a qual é tantas vezes impossibilitada de forma totalmente injustificada e prejudicial para muitos proprietários.

Para analisar esta proposta temos que ter presente em que consiste o título constitutivo da propriedade horizontal.

Estabelece o artigo 1418.º do Código Civil:

*“...1 - No título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.*



*2 - Além das especificações constantes do número anterior, o título constitutivo pode ainda conter, designadamente:*

*a) Menção do fim a que se destina cada fracção ou parte comum;*

*b) Regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas;*

*c) Previsão do compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio.*

*3 - A falta da especificação exigida pelo n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do n.º 2 e o que foi fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo...”*

Resulta então claro que do título constitutivo deve constar:

1.º - A descrição de cada fracção;

2.º - A atribuição do respetivo valor relativo;

Podendo ainda constar:

3.º - O fim a que se destina cada fracção;

4.º - Um regulamento que discipline, quer partes comuns, quer mesmo as fracções;

5.º - A possibilidade da existência de compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio.



Não nos podemos esquecer que, atentos ao artigo 1306.º, só são permitidas restrições, de natureza real, ao direito de propriedade, ou de figuras parcelares desse direito, nos casos previstos na lei, consistindo nisto, para a maioria dos autores, o princípio da tipicidade dos direitos reais.

O título constitutivo da propriedade horizontal é assim, por resultar de disposição legal, uma excecional forma de modelar o direito de propriedade horizontal, independentemente da natureza jurídica que lhe seja reconhecida, quer do ponto de vista do direito de propriedade em relação a cada fração, quer do ponto de vista da compropriedade das partes comuns.

Estando assim no campo da modelação de direitos reais, que consequentemente têm eficácia em relação a terceiros, devemos ter especial atenção nos limites com que se procede à abertura da modelação deste instituto que, até agora, na generalidade dos casos, só poderia acontecer através de acordo unânime de todos os condóminos.

Com a proposta de alteração ao artigo 1419.º perpetrada pelo Projeto de Lei, retiraríamos, para a generalidade das alterações ao título constitutivo, a obrigatoriedade da unanimidade, e passaria a ser apenas essa unanimidade a regra, passando a falta de consentimento na alteração, por parte de condóminos que apresentem percentagem inferior a 10% do valor do prédio, a poder ser judicialmente suprida.

Dentro do instituto da propriedade horizontal, só encontramos figura paralela ao suprimento judicial da vontade de um dos condóminos, embora para reconhecer a justificação da recusa



fundada, em sede de desoneração do pagamento das despesas com inovações prevista no artigo 1426.º, números 2 e 3.

Importa então, e uma vez que o Projeto de Lei não o faz, antecipar se, jurisprudencialmente, com apoio na doutrina, a aplicação da redação proposta do n.º 2 do artigo 1419.º abrangeria todas os cinco campos que podem vir modelados no título constitutivo, ou se, ao contrário, apenas se deveria aplicar a alguns deles.

Em relação à descrição de cada fração e à atribuição do respetivo valor relativo, campos obrigatórios do título constitutivo, são exatamente aqueles em que a lei, excepcionalmente, já permite a alteração do título sem recurso à regra da unanimidade.

Por força do artigo 1422.º-A, e sabendo que não carece de autorização dos restantes condóminos a junção, numa só, de duas ou mais frações do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas, cabe aos condóminos que as juntaram, ou as cindiram se o título constitutivo o autorizar, o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

Por maioria de razão, se até, na atual redação, está já prevista a alteração do título constitutivo no que diz respeito à descrição de cada fração e à atribuição do respetivo valor relativo, também em relação à nova redação estariam estes campos abrangidos.

Em relação ao fim a que se destina cada fração, entramos precisamente no campo em que mais relevância poderá ter esta intervenção legislativa.





É bem conhecida a discussão jurisprudencial que, nos últimos anos, tem existido a propósito da destinação de frações cujo fim é habitação, à implementação de negócio de alojamento local.

Uns têm defendido que o alojamento local não é habitação, mas sim serviços, outros que é uma forma de habitação, outros ainda que se trata, quer de habitação, quer de serviços, e qualquer um desses fins estaria apto a albergá-la.

Não tendo a Ordem dos Advogados, nesta sede, a missão de definir, ou sequer propor, sentidos políticos para os Projetos de Lei sobre os quais emite parecer, não deixa, no entanto, de ter que alertar para os diversos caminhos possíveis, e para as opções que podem tornar mais claro que que à partida parece ofuscado.

O fim a que se destina uma fração não é um elemento obrigatório do título constitutivo. Estabelece até o artigo 1422.º, no seu n.º 4, que “...*sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fracção autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio...*”.

Temos presente também que o fim a que se destina uma fração não é absolutamente inócuo para os titulares das outras frações do mesmo condomínio. Um fim que implique uma utilização intensiva de elementos comuns, como os elevadores, as escadas, os comandos elétricos das portas da garagem ou os intercomunicadores, vai onerar todos os condóminos com despesas de manutenção ou de substituição, o que lhes reconhece o direito a emitir opinião consequente.



Ao mesmo tempo, não vislumbramos diferença de fundo que justifique que seja exigida uma mais exigente maioria para autorizar a alteração do fim da fração quando a mesma está expressa no título constitutivo, em relação a situações em que ela foi determinada tacitamente, por não ser diferente, numa e noutra situação, a posição dos outros condóminos.

Não deixando de considerar que, a ser aprovada a redação proposta do artigo 1419.º, abrange também a alteração do fim de cada fração, consideramos, no entanto, que, quanto a isto, o Projeto de Lei é curto, quer na maioria exigida, quer na necessidade de suprimento judicial da falta de consentimento.

Melhor andaria o Projeto se estabelecesse, num regime semelhante ao do artigo 1422.º, n.º 4, que a alteração do fim de uma fração constante no título constitutivo carecesse apenas da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria de dois terços do valor total do prédio.

Em relação ao regulamento que discipline, quer partes comuns, quer mesmo as frações, devemos fazer uma análise individualizada para cada uma das situações. Por um lado, a disciplinação das partes comuns, e por outro lado a disciplinação do uso, fruição e conservação das próprias frações.

A existência de regulamento de condomínio vem prevista na lei em dois modelos diferentes. Aparece como uma possibilidade aberta ao título constitutivo, e que estamos agora a analisar, e aparece também, na falta do primeiro, como uma obrigação, quer da assembleia, quer



mesmo do administrador do condomínio, de elaboração de um regulamento do condomínio disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.

Assim, ou existe um regulamento constante do título constitutivo que discipline frações e partes comuns, ou, na falta dele, terá que existir um regulamento do condomínio, aprovado pela assembleia ou elaborado pelo administrador, que discipline as partes comuns.

Em relação à disciplinação das partes comuns, e obrigando a sua regulamentação, no silêncio do título constitutivo, a uma maioria simples da assembleia ou a um ato de administração, parece excessivo que em sede de título constitutivo só se aceitasse a unanimidade para modificar essa regulamentação.

No entanto também não nos parece que, em circunstância alguma, bastasse uma maioria simples para alterar o título constitutivo que, como vimos, tem eficácia modeladora real.

Apontaremos então para que se exija, para alterar o regulamento que discipline as partes comuns, não mais do que se venha a exigir para alterar o regulamento que discipline as próprias frações autónomas.

Numa primeira análise, e atendo a que o direito de propriedade é um direito fundamental de natureza análoga com dignidade constitucional, muito se estranharia que esse direito pudesse sofrer mais restrições que aquelas previstas na lei, tendo como fonte um título constitutivo.



Aliás, qualquer destas restrições só poderá fazer sentido na medida em que protejam direitos ou interesses legítimos dos outros condóminos.

A disciplina do uso, fruição e conservação das próprias frações tem sido restrita a proibições (sendo a mais comum a proibição de manter cães e gatos dentro da fração), ou de arranjo estético do edifício (como a obrigação de só ter guarda-sóis de determinada cor nas varandas).

Em relação às proibições, é entendimento desta Ordem, que as mesmas devem existir da forma mais limitada possível e, conseqüentemente, devem poder ser levantadas com alguma flexibilidade.

No caso específico das limitações motivadas por razões estéticas do edifício, não faz sentido exigir-se unanimidade à alteração do título constitutivo, quando as próprias obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, conforme o n.º 3.º do artigo 1422.º.

Diferente, no entanto, será a alteração do regulamento constante do título constitutivo, se dele resultar um incremento das limitações à livre disposição da fração por parte do seu titular.

Aqui, só a regra da unanimidade garante que o núcleo constitucionalmente protegido do direito de propriedade da fração não é posto em causa.



Quanto à possibilidade da existência de compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio, estamos perante uma situação que não tem margem de modelação ou graduação.

Ou existe compromisso arbitral, ou não existe compromisso arbitral.

Sendo um compromisso um acordo entre as partes, não faz sentido que o compromisso seja alterado sem haver acordo de todas as partes. Aqui, parece-nos que manter-se a unanimidade seja adequado.

Por último, quanto à possibilidade de suprimento judicial no caso de recusa injustificada e se, numa apreciação objetiva, a alteração não prejudicar em especial nenhum dos condóminos, não nos parece que seja um mecanismo expedito e apto a resolver as questões em apreço.

Por um lado, a morosidade e o absurdamente elevado custo da justiça em Portugal iam tornar a regulamentação ora em apreço quase inútil. Por outro lado, criaria também um campo de discricionariedade com o conceito de apreciação objetiva, que mais não seria do que a introdução de um elemento de aleatoriedade e desigualdade desaconselhada nos direitos reais.

Assim, e tendo tudo isto em conta, propõe a Ordem dos Advogados a seguinte redação para o artigo 1419.º do Código Civil:

*“ARTIGO 1419.º*



*(Modificação do título)*

*1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto em lei especial, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de maioria representativa de dois terços do valor total do prédio em assembleia convocada para o efeito.*

*2 - Caso a modificação prevista no número anterior aumente restrições ao uso ou fruição de fracções autónomas, ou incida sobre previsão de compromissos arbitrais, é exigido o acordo de todos os condóminos.*

*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, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condóminos presentes na assembleia.*

*4 - A inobservância do disposto no artigo 1415.º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no n.º 2 do artigo 1416.º...”*

Para além disto, e estando também diretamente ligado com a modificação do título constitutivo, sugere ainda a Ordem dos advogados que o n.º 3 do artigo 1422.º-A passe a ter a seguinte redação:

*“...3 - Não é permitida a divisão de fracções em novas fracções autónomas, salvo autorização do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada sem qualquer oposição, ou salvo se tratar de uma de reversão de anterior junção de fracções nos termos do n.º1, ou ainda salvo se tratar da divisão de fracções por desanexação de arrecadações ou garagens, desde que sejam, simultaneamente juntas a outras fracções, e não altere o valor relativo de nenhuma fracção terceira, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio...”*



Com esta alteração permitia-se maior mobilidade entres a configuração das frações de um edifício constituído em propriedade horizontal, que atualmente só é reconhecida para a junção de frações, aumentando assim as faculdades de intervir, sobre elas, do seu titular, não pondo em causa os direitos reais de todos os outros, quer em relação ao número de frações máximas originariamente integrantes do edifício em causa, quer ainda, o que não é menos importante, quanto ao valor relativo das frações dos condóminos terceiros.

Em relação ao artigo 1424.º, este tem, atualmente, a seguinte redação:

“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. - *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.*

*4. - O novo condômino 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 condômino, do qual aquele deve dar conhecimento à administração do condomínio no prazo de 5 dias a contar da respetiva celebração.*

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

*6 - (Anterior n.º 4)*

*7 - (Anterior n.º 5)*

*8 - Em caso de necessidade de reparação das zonas referidas no número 3 do artigo 1421.º, o condômino 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 relação a este artigo, o Projeto de Lei propõe, com a alteração pretendida, fazer as seguintes três modificações no instituto da propriedade horizontal, no que aos encargos de conservação e fruição do imóvel diz respeito:

1.º - Tem sido controverso para a doutrina e para a jurisprudência a solução quanto à ambulatoriedade, ou falta dela, das dívidas reais emergentes da titularidade de frações de edifício constituídos em propriedade horizontal, quando há susceções de titulares no tempo.





Ao contrário do que acontece noutros países, como em Espanha, onde as dívidas reais acompanham a transmissão da fração para o novo titular, ainda que já se tenham vencido em momento anterior à transmissão, na tradição portuguesa, e na aplicação da atual redação do artigo 1424.º, tem sido o entendimento de que a obrigação se consolida na esfera jurídica do titular da fração no momento em que a dívida se torna exigível.

Disto resulta que o novo proprietário da fração não é responsável pelas dívidas já vencidas do anterior titular, mas será responsável por aquelas que, ainda que tenham sido aprovadas pelo anterior, só se tornem exigíveis depois de o novo adquirir a fração.

Com o presente Projeto de Lei, pretende-se que a responsabilidade dos condóminos que sejam proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor dessas frações, se estendam até ao momento do respetivo pagamento, ainda que a titularidade da fração já seja de terceiro.

No entanto, o Projeto de Lei abre uma exceção para as despesas em relação às quais tenha sido deliberado proceder ao pagamento em prestações. Em relação a estas, 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.

O novo condómino é responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a aquisição da propriedade da fração, salvo 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.

No que a esta alteração diz respeito, a Ordem dos Advogados não pode estar de acordo.

Por um lado, não faz sentido que alguém que aliena uma fração antes de lhe ser exigível determinado pagamento continue a ser o único responsável pelo pagamento, ainda que tenha saído do país e se lhe tenha perdido o rasto. A garantia que o próprio valor do imóvel poderia dar aos outros condóminos deixa de existir com a venda.

Muito melhor andaria o legislador se, em vez desta apresentasse uma outra em que reconhecesse que a dívida ainda não exigível acompanhasse a titularidade da fração para o novo proprietário até ao momento em que se tornasse exigível, podendo prever que o administrador, interpelado para o efeito, tivesse de emitir uma relação das despesas já aprovadas e ainda não exigíveis para ser exibido, obrigatoriamente, na escritura ou na autenticação do documento particular.

Por outro lado, não se percebe completamente o que pretende o Projeto de Lei com a proposta de redação da parte final do n.º 3.

Se o anterior titular da fração é devedor das prestações que se tornam exigíveis durante a sua titularidade, e o adquirente da fração daquelas que se tornarem exigíveis depois da sua aquisição, os outros condóminos terão o ónus de exigir as primeiras ao anterior titular, e as segundas ao titular atual.



O interesse em conhecer as dívidas assumidas pelo anterior titular, e que vão ser exigíveis ao novo, é um interesse desse adquirente e não dos outros condóminos, pois esses conheciam as dívidas e têm no imóvel, património do devedor para garantir a obrigação.

Assim, não faz nenhum sentido que a falta de junção ao instrumento de venda de declaração da administração do condomínio com as dívidas existentes a essa data tenha como cominação tornar o alienante solidariamente responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a alienação.

Não faz sentido por não existir um nexo causal entre a falta de informação e a diminuição de garantias em relação às dívidas vincendas, por um lado. E não faz sentido por a solidariedade na dívida em nada favorecer o interessado na informação, que é o adquirente, uma vez que este, como titular do imóvel, será sempre chamado ao pagamento da dívida que é dele, e, sendo dele, não terá qualquer direito de regresso em relação àquele que lhe transmitiu a fração.

Se o desacordo com o Projeto de Lei, até aqui, não fosse suficiente, muito sairia agravado da análise da proposta de redação do n.º 4.

Ao estabelecer que o novo condómino é responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a aquisição da propriedade da fração, salvo 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, é prever que



o acordo obrigacional entre alienante e adquirente de uma fração tem efeitos externos em relação a terceiros, que são os outros condóminos.

Ao contrário dos direitos reais, as obrigações não têm efeitos externos, salvo nos raros casos previstos na lei. Seria um contrassenso que a lei criasse a faculdade obrigacional a dois sujeitos de, por acordo, limitarem as garantias de terceiros. Tal seria juridicamente inaceitável.

2.º - a proposta de nova redação do n.º 2, que permite que as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum possam, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria do valor total do prédio – e não por maioria de dois terços com a lei prevê atualmente – 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, é merecedora de parecer positivo da Ordem dos Advogados.

3.º - A redação do projetado novo n.º 8, parece desnecessária e está elaborada numa linguagem pouco clara.

Reza a projetada norma: “...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...”.



Conjugando este texto com a norma para o qual remete concluímos que o pretendido é que “...em caso de necessidade de reparação das zonas das partes comuns que o título constitutivo afete ao uso exclusivo de um condómino, esse condómino suporta o valor das despesas na proporção indicada no número 1 deste artigo...”, ou seja, na proporção do valor da sua fração, o que é exatamente o que acontece sem esta norma existir.

Nem sequer o facto de a última parte deste n.º 8 conter a expressão “...salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável...”, pois esta também é a regra da responsabilidade civil para a imputação do custo da reparação do dano ao seu autor.

Parece-nos assim redundante a introdução do n.º 8 em apreço.

Em relação ao artigo 1436.º, este tem, atualmente, a seguinte redação:

*“Artigo 1436.º*

*(Funções do administrador)*

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

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;*
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;*
- c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;*
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;*
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;*



- f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;*
- g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;*
- h) Executar as deliberações da assembleia;*
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas.*
- j) Prestar contas à assembleia;*
- l) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;*
- m) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.”*

Õ Projeto de Lei apresenta a seguinte proposta de nova redação para este artigo:

“Artigo 1436.º

[...]

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

*a) (...)*

*b) (...)*

*c) (...)*

*d) (...)*

*e) 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.*



f) (...)

g) (...)

*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.*

i) (...)

j) (...)

l) (...)

m) (...)

*n) Informar os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de uma ação judicial ou equiparada.*

*o) Prestar informação escrita e regular aos condóminos, pelo menos uma vez em cada semestre, acerca do estado dos processos judiciais ou equiparados onde é parte o condomínio ou a administração do condomínio, salvo dos processos cuja informação deva ser mantida sob reserva.*

*p) Emitir, no prazo máximo de 5 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fração.*

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

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

*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.*

*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.”*

Esta proposta de alteração pretende, por um lado, alterar tês das funções enumeradas não taxativamente no n.º 1 do artigo.

Desde logo podemos adiantar que concorda, dando parecer positivo, a Ordem dos Advogados, com as redações propostas para as alíneas h), n) e q).

Em relação à proposta de nova redação para a alínea e), que na redação atual apenas incumbe o administrador de exigir a cada condómino a sua quota-parte das despesas aprovadas, passaria, com a projetada redação, a incumbir ao administrador exigir aos condóminos, não só estas quantias, como também os juros que, relativamente a elas, se venham a vencer, como ainda das sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia.

Se em relação aos juros ou às sanções resultantes de deliberação da assembleia, nada tem este parecer a objetar, já em relação a sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio tal opção não é tão imediata.





Tendo presente a norma constante do n.º 2 do artigo 1429.º-A, o regulamento do condomínio tanto pode resultar de uma deliberação da assembleia como, na falta dela, de um ato unilateral do administrador.

Não faria sentido que, sem intervenção da assembleia, pudesse o administrador criar um regulamento com sanções aos condóminos e, sem mais, proceder à sua execução.

Propomos então, passando, assim, nisto, o parecer a positivo, a seguinte redação para a alínea e):

*“Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio aprovado em assembleia ou por deliberação da assembleia.”*

Em relação à proposta de nova redação para a alínea p), e tal como acima foi referido, em análise da proposta do projeto de nova redação do art.º 1424.º, n.º 3, não concorda esta Ordem com a emissão, pelo administrador, de declaração com as dívidas existentes a essa data, motivo pelo qual damos também parecer negativo à proposta de introdução desta alínea p).

Acresce lembrar que a maioria dos administradores de condomínio não são, nem empresas de administração de condomínio, nem pessoas especialmente habilitadas com formação jurídica e técnica. A maioria são simples condóminos, muitos deles reformados, que põe, gratuitamente, a sua disponibilidade e o seu trabalho ao serviço da comunidade de vizinhos.



Esta projetada norma, associada àquela que se projeta no proposto n.º 4, e que quase em seguida analisaremos, criaria em pessoas não especialmente preparadas, um ónus e uma responsabilidade que iria, ainda mais, afugentar os próprios condóminos do cargo de administrador de condomínio.

Para além disso, e no que a este artigo diz respeito, propõe ainda o Projeto de Lei, subentendendo-se que as alíneas existentes serão renumeradas como n.º1 do artigo, a introdução de três novos números.

Em relação ao proposto n.º 2, e admitindo que a redação dessa projetada norma sofre a alteração por nós, no local próprio, proposta, nada tem a Ordem dos Advogados a objetar, dando assim, conseqüentemente, parecer positivo.

Em relação ao projetado n.º 3, a redação parece-nos desnecessária e exagerada.

Se a redação do atual artigo 1436.º, n.º 1 com as alterações em apreço, estabelece que “...são funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia...”, por maioria de razão já está obrigado o administrador a “...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,... ...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...”.



Como aliás está obrigado a apresentar um, dois, quatro ou cinco se isso for deliberado pela assembleia ou o regulamento o determine.

Não faz assim, para esta Ordem, sentido a inclusão deste número 3, motivo pelo qual dá, quanto a ele, parecer negativo.

Em relação ao projetado n.º 4, relembra, uma vez mais, a Ordem dos Advogados, que a maioria dos administradores não são, nem empresas de administração de condomínio, nem pessoas especialmente habilitadas com formação jurídica e técnica. A maioria serão simples condóminos, muitos deles reformados, que põe, gratuitamente, a sua disponibilidade e o seu trabalho ao serviço da comunidade de vizinhos.

Não deve a lei responsabilizar o administrador do condomínio em termos mais fortes que os do homem médio, pois caso o faça vai, por um lado, cometer uma profunda injustiça em relação aos administradores profissionais, e, por outro lado, vai afugentar os particulares do cargo de administrador de condomínio o que, em relação a edifícios com poucas frações, vai obrigar o recurso a serviços profissionais tornando os custos da administração inoportáveis para os condóminos.

Em face disto dá, a Ordem, parecer negativo à inclusão deste novo número no artigo 1436.º.

Em relação ao artigo 1437.º, este tem, atualmente, a seguinte redação:

*“Artigo 1437.º*

Largo de S. Domingos, 14, 1º . 1169-060 Lisboa

T. 21 882 35 50 . Fax: 21 886 04 31

E-mail: [cons.geral@cg.oa.pt](mailto:cons.geral@cg.oa.pt)

<https://portal.oa.pt>



*(Legitimidade do administrador)*

- 1. O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.*
- 2. O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.*
- 3. Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador.”*

Õ Projeto de Lei apresenta a seguinte proposta de nova redação para este artigo:

“Artigo 1437.º

[...]

- 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 de queixas crime pelo administrador não carece de autorização da assembleia de condóminos.*
- 4. - Quando não exista condomínio legalmente constituído, a representação do condomínio obriga à intervenção em juízo de todos os condóminos.”*



Concordando, na generalidade, com a proposta de nova redação, não deixa de ser pertinente alertar que o novo texto não prevê uma solução alternativa para o caso de o administrador, devendo propor uma ação em nome do condomínio, instado a fazer pela assembleia, não o faça.

Aqui, não basta considera-lo responsável, pois na maioria das vezes nem seria exigível que o soubesse fazer. Deverá, isso sim, ser aí, devolvido o direito de propor a ação a qualquer dos condóminos a agir como administrador putativo para o exercício exclusivo desse ato.

**Em relação às propostas de alterações ao Regime de Propriedade Horizontal:**

A Proposta de Lei pretende alterar os artigos 1.º, 3.º, 4.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro.

Em relação ao artigo 1.º, este tem, atualmente, a seguinte redação:

*“Artigo 1.º*

*Deliberações da assembleia de condóminos*

*1 - São obrigatoriamente lavradas actas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado.*

*2 - As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.*



*3 - Incumbe ao administrador, ainda que provisório, guardar as actas e facultar a respectiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.”*

O projeto de Lei em apreço propões a seguinte nova redação para este artigo:

“Artigo 1.º

[...]

*1 – São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e, se aplicável, como secretário, ou 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)”*

A Ordem dos Advogados considera que a alteração proposta deste artigo é uma valorização em relação ao texto atual, motivo pelo qual dá, quanto a ela, parecer positivo.

Em relação ao artigo 3.º, este tem, atualmente, a seguinte redação:



*“Artigo 3.º*

*Informação*

*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.”*

O projeto de Lei em apreço propões a seguinte nova redação para este artigo:

*“Artigo 3.º*

*[...]*

*1 – (Anterior corpo do artigo)*

*2 – 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.*

*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.”*

A Ordem dos Advogados considera, também aqui, que a alteração proposta deste artigo é uma valorização em relação ao texto atual, motivo pelo qual dá, quanto a ela, parecer positivo.



Em relação ao artigo 4.º, este tem, atualmente, a seguinte redação:

*“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 condômino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.*
- 3 - O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condôminos a respectiva administração.”*

O projeto de Lei em apreço propões a seguinte nova redação para este artigo:

*“Artigo 4.º*

*[...]*

*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, bem como para custear despesas judiciais e honorários de mandatário que tenha de ser constituído.*

*2 – [...]*

*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.*

*4 – (Anterior n.º 3)”*

A Ordem dos Advogados não tem, quanto a isto, uma oposição de fundo em relação ao texto proposto.

No entanto, uma vez que a contribuição para o fundo de reserva é uma obrigação de todos os condóminos, mas existem despesas de conservação que não estão a cargo de todos eles, melhor seria que fosse adicionado um número a estabelecer que o fundo de reserva só pode ser mobilizado para o pagamento de despesas relativas a todos os condóminos, em proporção das suas contribuições para a construção do fundo.

Nem devem os condóminos que contribuíram para o fundo ver o mesmo ser mobilizado para despesas que não lhes são imputáveis, como também não devem os condóminos que se encontram em incumprimento no pagamento das suas contribuições para o fundo, beneficiar da sua mobilização por os eximir de despesas que seriam suas também.

Em relação ao artigo 6.º, este tem, atualmente, a seguinte redação:

*“Artigo 6.º*

*Dívidas por encargos de condomínio*



*1 - A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.*

*2 - O administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.”*

O projeto de Lei em apreço propões a seguinte nova redação para este artigo:

“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, sob pena de responsabilidade por omissão, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 4 do artigo 1436º do Código Civil.*



*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.”*

Em relação a esta proposta de alteração também é, esta Ordem, no geral, concordante. No entanto, existem dois pontos que não podem merecer o seu acordo.

Por um lado, uma vez que nem sempre é o proprietário o responsável pelo pagamento (veja-se no caso da locação financeira), deveria o texto do n.º 2 prever que a ata seria título executivo contra o responsável legal pelo pagamento, e não apenas contra o proprietário.

Por outro lado, é, mais uma vez, excessivo, e pelos motivos supra repetidos, responsabilizar o administrador nos termos propostos n.º 4, motivo pelo qual a Ordem dos Advogados entende que não deveria ser inserido e dá, quanto a ele parecer negativo.

**Assim,**

Concluída que está a análise deste Projeto de Lei, não pode, no entanto, a Ordem dos Advogados estar satisfeita com tudo o que analisou.

O instituto da propriedade horizontal, quer pela sua relevância social e económica, quer pela antiguidade das regras que o regem, é merecedor de uma mais profunda e ampla revisão, que não se deve cingir a uma intervenção casuística num punhado de normas que o regulam.



Não deveria, este Projeto de Lei, deixar de procurar mais soluções para problemas, no âmbito da propriedade horizontal, que a lei ainda não resolveu.

A título de exemplo, não há nenhuma norma que estabeleça se o mandato do administrador depende ou não da sua aceitação, e, na afirmativa, como se solucionar a vacatura do órgão administrador se nenhum dos condóminos aceitar o mandato e a assembleia não queira recorrer a serviços profissionais.

Também nenhuma norma se debruça sobre o mecanismo a utilizar por um condómino que vê a omissão da realização de uma obra pelo administrador do condomínio, quer por si, quer por deliberação da assembleia, prejudicar a utilização ou fruição da sua fração fora dos casos de obras urgentes.

Não deveria esquecer a integração de figuras jurídicas de auxílio ao crédito, como o regime de locação financeira, no âmbito da propriedade horizontal, bem como não deveria também deixar de impedir, regulando, algum abuso de direito emergente do crédito hipotecário.

Este último caso, que representa uma questão atual que, ganhando cada vez mais relevância, ainda não foi objeto de jurisprudência conhecida, prende-se com o avultado número de condóminos que, tendo as suas frações hipotecadas a instituições financeiras, deixam de cumprir com estas e, necessariamente, também com o condomínio.



Nas últimas décadas, uma política económica expansionista assente na construção civil, incentivou a generalidade das pessoas, no limite da sua capacidade de endividamento, a contrair empréstimos bancários para aquisição de casa própria assente na expectativa de os bens imóveis terem uma contínua e permanente valorização.

Na realidade o excesso de habitação provocou que, atendendo às regras de mercado, os imóveis não só deixassem de valorizar como tenham começado mesmo a perder valor, ao mesmo tempo que sucessivas “crises”, primeiro financeiras e depois económicas, em que o país e o mundo têm vindo a mergulhar, impossibilitam, muitas vezes, o cabal cumprimento das obrigações de serviço à dívida, e tornam as pessoas incapazes de manterem as suas casas.

Para o caso, a situação em apreço é relevante, uma vez que, sendo o proprietário responsável pelo pagamento das despesas relativas às partes e serviços comuns, e tendo essas despesas origem no próprio direito de propriedade da fração, é expectável que o próprio valor da fração responda, em última análise, pelo pagamento dessas despesas.

Estando a fração hipotecada à instituição financeira que a financiou, esta, na qualidade de credor hipotecário, tem o direito de ser paga pelo valor da fração com preferência sobre os demais credores.

Em circunstâncias normais, entrando o devedor em incumprimento, o credor executava o bem que, uma vez vendido, pagaria, através do produto da venda, o seu crédito com preferência, e em seguida os créditos restantes.



Na realidade atual, como a procura de casas ameaça vir a ser muito reduzida e os preços podem vir a cair de tal forma que se encontram abaixo do valor ainda em dívida, perante o incumprimento e a ausência de quaisquer outros bens, terão as instituições financeiras de aceitar a entrega dos imóveis como dação em cumprimento.

Perante esta situação, o credor que aceitar a entrega em cumprimento da dívida, deveria proceder à outorga do documento que formalizasse a transmissão da propriedade, proceder ao registo e assumir, desde essa data o pagamento, as despesas inerentes à propriedade da fração, onde se inserem as despesas de condomínio.

Obedecer a este processo acarretaria, para a instituição credora, um acréscimo de encargos durante o período de tempo, potencialmente cada vez mais alargado, em que não aparece comprador para o imóvel e, assim, para contornar esses encargos, as instituições financeiras credoras poderão vir a aceitar a transmissão da posse dos imóveis sem a respetiva transmissão da propriedade, transmissão essa que pretendam apenas vir a efetuar quando um comprador aparecer.

Com isso, continuará formalmente a ser proprietário o anterior devedor e sobre ele, que se encontra numa situação de insolvência, recai a responsabilidade, que obviamente não vai poder honrar, de pagar a quota-parte das despesas comuns, não podendo sequer responder por essas dívidas o valor do imóvel pois o limbo da hipoteca permanecerá inalterado.

Nesta situação, o credor hipotecário estará, em nossa opinião, a agir em claro abuso do direito, pois sendo o fim económico da hipoteca o poder fazer-se pagar pelo valor do bem hipotecado,



não é legítimo ao credor hipotecário não a executar, para atrasar a assunção formal da sua propriedade, eximindo-se assim do pagamento das despesas a que está legalmente obrigado.

Nesta situação, em que a entidade credora já acordou a entrega da fração desobrigando o devedor a continuar a pagar as prestações, deveria ser, em nossa opinião e sob pena do abuso de direito, o credor hipotecário responsável pelo pagamento das despesas do condómino, nos termos do artigo 1424.º.

Assim, atenta a estas e muitas outras melhorias e modificações que o instituto da propriedade horizontal já vai justificando, mais do que dar um parecer global sobre o Projeto de Lei em apreço, propõe a Ordem dos Advogados que seja constituído um grupo de trabalho tendente à redação de um projeto de revisão global do instituto da propriedade horizontal, grupo esse em relação ao qual, desde já, manifesta o seu interesse em participar.

**Em conclusão, a Ordem dos Advogados entende não dar parecer, nem favorável, nem desfavorável ao Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª (PSD), remetendo para os locais próprios deste documento as opiniões sobre todas as propostas de alteração. Propõe ainda que seja constituído um grupo de trabalho tendente à redação de um projeto de revisão global do instituto da propriedade horizontal, grupo esse em relação ao qual, desde já, manifesta o seu interesse em participar.**

Lisboa, 28 de Março de 2021

Tiago Oliveira Silva  
Vogal do Conselho Geral da Ordem dos Advogados