



GRUPO PARLAMENTAR

## **PROJETO DE LEI N.º 718/XIV/2.<sup>a</sup>**

### **Altera 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**

#### **Exposição de Motivos**

As normas relativas à propriedade horizontal encontram-se 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.

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. Muitos dos condomínios apresentam um elevado número de frações, o que, só por si, torna mais complexa a administração das partes comuns e, conseqüentemente, as deliberações acerca dos encargos de conservação e fruição que devem ser pagas por todos os condóminos. Tal realidade 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.

O Projeto-Lei começa por 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 alteração, a qual é



GRUPO PARLAMENTAR

tantas vezes impossibilitada de forma totalmente injustificada e prejudicial para muitos proprietários.

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

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

O diploma pretende ainda contribuir para a pacificação da jurisprudência que é abundante e controversa a propósito de algumas matérias, como, por exemplo, os requisitos de exequibilidade da ata da assembleia de condóminos, a legitimidade processual ativa e passiva no âmbito de um processo judicial e a responsabilidade pelo pagamento das despesas e encargos devidos pelos condóminos alienantes e adquirentes de frações autónomas, colocando fim, neste último aspeto, à vasta e sobejamente conhecida discussão acerca das características de tais obrigações.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados abaixo-assinados apresentam o seguinte Projeto de Lei:

### **Artigo 1.º**

#### **Alterações ao Código Civil e ao Regime de Propriedade Horizontal**

A presente lei introduz alterações ao regime da propriedade horizontal, procedendo à 80.<sup>a</sup> alteração ao DL n.º 47344/66, de 25 de novembro, o qual aprova o Código Civil e regula a sua aplicação, alterado pelos DL n.º 67/75, de 19 de fevereiro, DL n.º 261/75, de 27 de maio, DL n.º 561/76, de 17 de julho, DL n.º 605/76, de 24 de julho, DL n.º 293/77, de 20 de julho, DL n.º 496/77, de 25 de novembro, DL n.º 200-C/80, de 24 de junho, DL n.º 236/80, de 18 de julho, Declaração de 12 de agosto de 1980, DL n.º 328/81, de 04 de dezembro, DL n.º 262/83, de 16 de junho, DL n.º 225/84, de 06 de julho, DL n.º 190/85, de 24 de junho, Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, DL n.º 379/86, de 11 de novembro, Declaração de 31 de dezembro



GRUPO PARLAMENTAR

de 1986, Lei n.º 24/89, de 01 de agosto, DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro, DL n.º 257/91, de 18 de julho, DL n.º 423/91, de 30 de outubro, DL n.º 185/93, de 22 de maio, DL n.º 227/94, de 08 de setembro, DL n.º 267/94, de 25 de outubro, DL n.º 163/95, de 13 de julho, Lei n.º 84/95, de 31 de agosto, DL n.º 329-A/95, de 12 de dezembro, DL n.º 14/96, de 06 de março, DL n.º 68/96, de 31 de maio, DL n.º 35/97, de 31 de janeiro, DL n.º 120/98, de 08 de maio, Lei n.º 21/98, de 12 de maio, Rect. n.º 11-C/98, de 30 de junho, Lei n.º 47/98, de 10 de agosto, DL n.º 343/98, de 06 de novembro, Lei n.º 59/99, de 30 de junho, Lei n.º 16/2001, de 22 de junho, DL n.º 272/2001, de 13 de outubro, DL n.º 273/2001, de 13 de outubro, Rect. n.º 20-AS/2001, de 30 de novembro, DL n.º 323/2001, de 17 de dezembro, DL n.º 38/2003, de 08 de março, Lei n.º 31/2003, de 22 de agosto, DL n.º 199/2003, de 10 de setembro, DL n.º 59/2004, de 19 de março, Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, Rect. n.º 24/2006, de 17 de abril, DL n.º 263-A/2007, de 23 de julho, Lei n.º 40/2007, de 24 de agosto, DL n.º 324/2007, de 2 de setembro, DL n.º 116/2008, de 04 de julho, Lei n.º 61/2008, de 31 de outubro, Lei n.º 14/2009, de 01 de abril, DL n.º 100/2009, de 11 de maio, Lei n.º 29/2009, de 29 de junho, Lei n.º 103/2009, de 11 de setembro, Lei n.º 9/2010, de 31 de maio, Lei n.º 23/2010, de 30 de agosto, Lei n.º 24/2012, de 09 de julho, Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Lei n.º 23/2013, de 05 de março, Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, Lei n.º 82/2014, de 30 de dezembro, Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, Lei n.º 122/2015, de 01 de setembro, Lei n.º 137/2015, de 07 de setembro, Lei n.º 143/2015, de 08 de setembro, Lei n.º 150/2015, de 10 de setembro, Lei n.º 5/2017, de 0 de março, Lei n.º 8/2017, de 03 de março, Lei n.º 24/2017, de 24 de maio, Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, Lei n.º 48/2018, de 14 de agosto, Lei n.º 49/2018, de 14 de agosto, Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro, Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, Lei n.º 85/2019, de 03 de setembro e Lei n.º Lei n.º 65/2020, de 04 de novembro e procede à 2.ª alteração ao DL n.º 268/94 de 25 de outubro, o qual aprova o Regime da Propriedade Horizontal, alterado pelo DL n.º 81/2020, de 02 de outubro.

## **Artigo 2.º**

### **Alterações ao Código Civil**



GRUPO PARLAMENTAR

A presente lei altera os artigos 1419.º, 1424.º, 1436.º e 1437.º do Código Civil, os quais passam a ter a seguinte redação:

«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)

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 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



GRUPO PARLAMENTAR

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 condóminos 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 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.

#### 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) (...)



GRUPO PARLAMENTAR

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.

#### 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.



GRUPO PARLAMENTAR

### **Artigo 3.º**

#### **Alterações ao Regime de Propriedade Horizontal**

A presente lei altera os artigos 1.º, 3.º, 4.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro, os quais 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, 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)

#### 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



GRUPO PARLAMENTAR

encargos suportados com a mora no pagamento dos encargos que se vencerem após a alienação.

#### 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)

#### 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.





GRUPO PARLAMENTAR

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 4.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 5.º**

##### **Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação em Diário da República.

Assembleia da República, 4 de março de 2021

As/Os Deputadas/os do Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata